



P U T U S A N

Nomor 50/PDT/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara Perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNATIONAL TBK**, beralamat terakhir kali diketahui di Setiabudi 2 Building, Lantai 3A, Jalan H.R.Rasuna Said Kavling 62, Jakarta Selatan,
2. **PT. RASUNA SETIABUDI RAYA**, beralamat terakhir kali diketahui di Jalan H.R. Rasuna Said Kavling 62, Setiabudi, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini diwakili 1. RONNY L D JANIS, SH.Sp.N, 2. RINALDI ANSORI, SH, 3. BAYU ADJI HERNAWAN, SH.MH, 4. YOHANES WAHYU I.T, SH, 5. ATOK BHARATA, SH, 6. NURADYTHIA PRADIPTA, SH, 7. RUHMAWATI, SH, 8. REZKY DIAPANI BANGUN, SH.MH, 9. LAKSANA NARENDRA PUTRA, SH, 10. SURYA KURNIAWAN SUSANTO, SH, 11. INDAH RIZKI RESTUNINGTIAS, SH. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor JANIS & ASSOCIATES berkantor di Royal palace Blok C – 11 Jalan Prof. DR. Soepomo No. 178 A Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 033/KUA – DIR/HO – CSU/JSI/XI/2018 tertanggal 8 Nopember 2018, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING semula TERGUGAT – I dan TERGUGAT – II;**

M E L A W A N

1. **PT. LEADING 8 MANSION**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Notaris Lieke L.Tukgali,S.H.,M.H.,M.Kn., Nomor 11 Tanggal 11 Pebruari 2010, beralamat di Gandaria 8 Office Building Lantai 17 Unit J, Jalan Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula PENGGUGAT;**
2. **ABIE PROPERTY**, beralamat terkahir kali diketahui di Citylofts Sudirman Unit 22.02., Jalan K.H.Mas Mansyur Nomor 121 Jakarta Pusat, 10220, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT;**

Halaman 1 dari 22 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 50/PEN/PDT/2019/PT.DKI. tanggal 28 Januari 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor : 19/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL. yang telah diputus pada tanggal 30 Oktober 2018 dan surat – surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa menurut surat gugatan Penggugat tertanggal, 3 Januari 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan dibawah Nomor : 19/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 3 Januari 2018 telah mengajukan gugatan yang isi selengkapnya adalah sebagai berikut :

HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK

1. Bahwa perlu kami terangkan sebelumnya, Penggugat adalah suatu perusahaan yang bergerak di bidang usaha Real Estate yang dimiliki sendiri atau disewakan. Dalam hal ini, Penggugat secara khusus membeli dua unit apartemen dari Tergugat I yang bertujuan untuk investasi dan/atau disewakan kembali kepada konsumen Penggugat;
2. Bahwa pada 08 November 2011, Penggugat memesan 2 (dua) unit Apartemen Setiabudi SKYGarden Sky Tower, beralamat di Jalan Setiabudi Selatan Raya, Kuningan, Jakarta Selatan, 12920, yang dijual oleh Tergugat I dan dipasarkan oleh Turut Tergugat. Pembayaran uang tanda jadi atas pembelian sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) di bayar dengan Giro BCA No AI 688622 kepada KSO Setiabudi Rasuna (*vide* Bukti P – 1a). Berikut adalah dua unit yang dipesan oleh Penggugat:

Halaman 2 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI



- 2.1 Lantai 10, Tipe K, Nomor unit 10-11 seluas 89 m² dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi (“Sky Tower K 10-11”) dengan total harga Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah) yang dibayar bertahap dalam waktu tiga tahun (*vide* Bukti P – 1b *jo.* Bukti P – 2a *jo.* Bukti P – 2b *jo.* Bukti P – 2c);
- 2.2 Lantai 11, Tipe F, Nomor unit 11-06 seluas 89 m² dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi (“Sky Tower F 11-06”) dengan total harga Rp1.812.115.000,00 (satu miliar delapan ratus dua belas juta seratus lima belas ribu rupiah) yang dibayar bertahap dalam waktu tiga tahun (*vide* Bukti P – 3a *jo.* Bukti P – 3b);
3. Bahwa Penggugat menjatuhkan pilihannya atas Sky Tower F 11-06 dan K 10-11 berdasarkan daftar harga yang diperlihatkan oleh Turut Tergugat di secarik kertas berisi tabel yang memuat antara lain: lantai, *view* unit, tipe, nomor unit, jumlah kamar, ukuran, harga *cash* keras, harga cicilan tiga tahun dan harga KPA. Namun karena alasan yang tidak dapat dimengerti oleh Penggugat, Tergugat I melarang keras untuk fotokopi atau mengambil foto atas daftar harga yang telah ditunjukkan oleh Turut Tergugat atas perintah dari Tergugat I tersebut;
4. Bahwa kemudian setelah Penggugat melunasi seluruh harga jual Sky Tower K 10-11 pada 16 Desember 2014 (*vide* Bukti P – 4), Tergugat II dengan menggunakan kop surat Setiabudi SkyGarden, pada 18 Mei 2015, mengundang Penggugat untuk segera menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Sky Tower K 10-11 (“PPJB”);
(Bahwa perlu kami konfirmasi sekali lagi: Penggugat membeli 2 (dua) unit apartemen, yaitu unit Sky Tower F 11-06 dan Sky Tower K 10-11, dari Tergugat I dengan luas yang sama, yaitu masing-masing seluas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi);
5. Bahwa kemudian pada 19 November 2015, kami menghadap Notaris Ny.Esther M.Sulaiman,S.H., untuk menandatangani PPJB. Dalam pertemuan ini, Notaris Ny.Esther M. Sulaiman,S.H., menyatakan bahwa luas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) adalah luas *gross* (kotor) dan yang dicantumkan dalam PPJB berupa luas *nett* (bersih), yaitu sebesar 73 m² (tujuh puluh tiga meter persegi). Hal ini juga dibuktikan dengan PPJB Sky Tower F 11-06 antara Penggugat dengan Tergugat I (*vide* Bukti P – 3a *jo.* Bukti P – 3b);



6. Bahwa akan tetapi sesaat sebelum penandatanganan, ternyata terdapat kesalahan di dokumen PPJB Sky Tower K 10-11, yaitu luas nett Sky Tower K 10-11 yang tercantum dalam PPJB bukannya 73 m² (tujuh puluh tiga meter persegi) melainkan hanya 65 m² (enam puluh lima meter persegi). Sementara untuk unit F 11-06 mencantumkan luas yang sesuai dengan spesifikasi yang sama seperti yang diperjanjikan dalam Surat Pesanan Unit.
7. Bahwa kemudian tentu saja Penggugat menolak menandatangani PPJB Sky Tower K 10-11 tersebut. Notaris Ny.Esther M.Sulaiman,S.H., menyatakan adalah hak Penggugat untuk menolak tanda tangan PPJB karena ukuran unit tidak sesuai surat pesanan. Notaris Ny.Esther M. Sulaiman,S.H., kemudian menyatakan salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sky Tower K 10-11 akan di kembalikan ke Tergugat I dan Tergugat II;
8. Bahwa pada hari yang sama, yaitu 19 November 2015, Penggugat menghubungi Turut Tergugat mengenai permasalahan perbedaan luas nett dalam PPJB Sky Tower K 10-11. Dan kemudian pada awal 2016, ternyata menurut Turut Tergugat, alasan perbedaan luas menurut Tergugat I adalah karena "Salah Ketik";
9. Bahwa alasan Tergugat I yang berkilah Salah Ketik tersebut sungguh merupakan alasan yang sangat tidak bertanggungjawab dan sangat sembrono mengingot Surat Pesanan Unit telah ditandatangani oleh Para Pihak secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Hal ini dijelaskan oleh Angka 7 Syarat-syarat dan Ketentuan Unit Apartemen Nomor 085/II/SSG/XI/2011 yang berbunyi:
"PEMESAN (in casu Penggugat) menyatakan dengan ini telah membaca, mengetahui, dan menyetujui ketentuan yang tercantum dalam Surat Pesanan ini dan kemudian baik PEMESAN (in casu Penggugat) dan PENERIMA PESANAN (in casu Tergugat I) menandatangani dengan penuh kesadaran tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga";
10. Bahwa kemudian pada 13 Januari 2016, Penggugat mengirimkan surat menuntut tanggung jawab kepada Tergugat I dan Tergugat II atas perbedaan luas unit Sky Tower K 10-11 (*vide* Bukti P – 5). Tergugat II, yang mengatasnamakan sebagai perwakilan Apartemen Setiabudi Sky Garden, pada 26 Januari 2016, menanggapi Penggugat dengan mengundang Penggugat untuk rapat pada Senin, 01 Februari 2016 (*vide* Bukti P – 6);
11. Bahwa rapat tersebut pada akhirnya diadakan pada 02 Februari 2016 dan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II (*vide* Bukti P – 7), akan tetapi hasilnya nihil karena Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa



semua unit apartment 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi telah habis terjual dan tetap tidak mau bertanggung jawab serta bersikeras bahwa semua itu hanya karena salah ketik belaka;

12. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi prestasinya maka Penggugat mengirimkan Somasi I pada 25 Februari 2016 (*vide* Bukti P – 8) dan Somasi II pada 02 Maret 2016 (*vide* Bukti P – 9). Penggugat juga melaporkan permasalahan ini kepada pihak kepolisian pada 15 September 2016 (*vide* Bukti P – 10);
13. Bahwa kemudian ironisnya, setelah insiden salah ketik dan berlarian kesana kemari menghindari tanggung jawab, tiba-tiba Tergugat II, pada 04 Oktober 2016, menyatakan secara sepihak serta mengancam bahwa perjanjian jual beli Apartemen Sky Tower K 10-11 dianggap gagal jika Penggugat tidak melakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli atas Sky Tower K 10-11 sebelum 18 November 2016 (*vide* Bukti P – 11);
14. Bahwa hal tersebut di atas tentu sangat tidak berdasarkan hukum sehingga Penggugat, melalui Surat tertanggal 10 Oktober 2016 (*vide* Bukti P – 12), menolak melaksanakan permintaan Tergugat II tersebut;
15. Bahwa kemudian pada 14 September 2017, Notaris Ny.Esther M.Sulaiman,S.H., mengundang Penggugat dan Para Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan di antara Penggugat dengan Para Tergugat di kantornya yang beralamat di Menara Imperium 9th Floor Suite D, Jalan H.R.Rasuna Said Kavling 1, RT.1/RW.6, Guntur, Jakarta Selatan, Jakarta 12980. Dalam pertemuan ini, Penggugat tetap pada pendiriannya dengan meminta Para Tergugat bertanggung jawab atas perjanjian jual beli di Surat Pesanan Nomor 085/I/SSG/XI/2011. Namun demikian, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan semua unit 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi telah habis terjual. Mereka pun menolak bertanggung jawab dan malah menyatakan akan membantu menjual unit Penggugat di Sky Tower K 10-11 dengan harga awal pembelian;
16. Bahwa tentu saja “*penawaran bantuan*” tersebut di atas sangat mengecewakan dan sangat tidak adil karena Para Tergugat mengabaikan unsur investasi yang menjadi alasan utama Pengugat dalam membeli aset mereka tersebut. Belum lagi dengan segala biaya-biaya yang telah merugikan Penggugat dan biaya untuk mengurus permasalahan demi meminta pertanggungjawaban mereka. Oleh karenanya Penggugat menolak “*bantuan*” Para Tergugat tersebut;

Halaman 5 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI



17. Bahwa atas penolakan Penggugat tersebut maka akhirnya Tergugat I kemudian memberikan Surat pada tanggal 26 September 2017 (*vide* Bukti P – 13), yang menyatakan bahwa Tergugat I memang melakukan kesalahan ketik namun jika Penggugat tidak kunjung menandatangani perjanjian pengikatan jual beli atas unit Sky Tower K 10-11 maka perjanjian jual beli dianggap batal. Hal ini sungguh tindakan yang sangat tidak profesional, kekanak-kanakan dan sangat tidak bertanggungjawab. Melemparkan kesalahannya kepada pihak yang justru merupakan korban yang *notabene* merupakan konsumennya sendiri yang jelas-jelas beriktikad baik dan hanya meminta agar mereka memberikan unit sesuai yang sudah diperjanjikan. Tidak kurang. Tidak lebih;

18. Bahwa pada 06 Oktober 2016, Penggugat kembali dengan penuh iktikad baik, memohon agar Tergugat I bertanggung jawab atas perbedaan luas unit Sky Tower K 10-11 yang ditawarkan dengan yang tertera di perjanjian pengikatan jual beli (*vide* Bukti P – 14). Hal ini kemudian tidak ditanggapi oleh Para Tergugat. Beberapa kali permohonan meeting dengan Tergugat I dan Tergugat II melalui email, whatsapp dan panggilan telepon selalu dihindari dengan berbagai alasan. Akhirnya pada tanggal 13 November 2017, Tergugat justru membatalkan Surat Pesanan Unit secara sepihak Perjanjian jual beli atas Sky Tower K 10-11 (*vide* Bukti P – 15). Berikut kutipannya:

“Bahwa setelah melakukan proses negosiasi yang cukup panjang serta merujuk pada seluruh korespondensi yang sudah dilakukan, sampai saat ini PT Leading 8 Mansion tidak bersedia menandatangani PPJB dan melakukan serah terima unit sehingga kami melihat tidak adanya titik temu antara PT Rasuna Setiabudi Raya dengan PT Leading8 Mansion dan oleh karenanya kami memberitahukan bahwa Surat Pesanan No. 085/2/SSG/XI/2011 terpaksa harus kami batalkan”;

19. Bahwa tindakan Para Tergugat yang mengacuhkan konsumennya inipun kembali diulang ketika mereka mengacuhkan tawaran mediasi yang digagas oleh pihak Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) (*vide* Bukti P - 16). Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim Perkara *a quo* dapat membantu kami mencari keadilan yang disewenang-wenangkan oleh Para Tergugat;

Majelis Hakim yang Terhormat

PERBUATAN Tergugat – I DAN Tergugat – II MERUPAKAN

Halaman 6 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI



TINDAKAN WANPRESTASI

20. Bahwa sejak ditandatanganinya Surat Pesanan Unit Nomor 085/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 antara Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat (“Surat Pesanan Unit”) (*vide* Bukti P – 2a) yang mana pada intinya berisi tentang harga yang harus dibayar oleh Penggugat dan objek yang harus diserahkan oleh Tergugat I (*in casu* Sky Tower K 10-11) atas pembayaran tersebut, sudah terang dan jelas terdapat suatu kesepakatan serta perikatan Jual Beli yang mengikat para pihak. Hal ini berdasarkan:

Pasal 1233 KUHPerdata menyatakan:

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”;

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

21. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Pesanan Unit tersebut, Penggugat pun telah membayar lunas sebesar Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah) secara bertahap selama 3 tahun. Pelunasan ini dilakukan Penggugat bahkan sebelum jatuh tempo sebagaimana seharusnya (*vide* Bukti P – 2b *jo.* Bukti P – 4);

22. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelas Penggugat merupakan pembeli yang baik dan wajib dilindungi hukum:

Yurisprudensi tanggal 29-03-1982 Nomor 1230 K/Sip/1980 menyatakan:

“Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;

23. Bahwa walaupun unit apartemen yang dibeli Penggugat tersebut belum diberikan kepada Penggugat, namun secara hukum, unit tersebut telah menjadi milik Penggugat. Para Tergugat tidak dapat sewenang-wenang



membatalkan perjanjian dengan alasan unit belum diserahkan kepada Penggugat. Berikut ketentuan yang mengatur:

Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”;

Pasal 1460 KUH Perdata menyatakan:

“Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya”;

24. Bahwa selama ini Penggugat selalu beriktikad baik dan berkenan menyelesaikan permasalahan *a quo* secara damai. Permintaan Penggugat dalam setiap pertemuan sangat sederhana yaitu penggantian unit dengan luas yang sama 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) yang memiliki 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi. Namun pada dasarnya Penggugat juga bersedia menerima unit lain yang berdekatan lantainya serta isinya sama-sama memiliki 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi, yang luasnya sedikit lebih besar dari unit yang telah dipesan, yaitu berukuran 93 m² (sembilan puluh tiga meter persegi) lebih luas 3 m² (tiga meter persegi) daripada unit berukuran 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi). Penggugat juga bersedia membayar selisih harga dari unit yang lebih besar tersebut dengan catatan harga tersebut berdasarkan daftar harga di 8 November 2011 saat pembayaran uang tanda jadi atas pembelian unit Sky Tower K 10-11 atau sebesar Rp59.639.342,00 (lima puluh sembilan juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu tiga ratus empat puluh dua rupiah), tanpa biaya lain-lain. (Angka Rp59.639.342,00 dihitung dari harga saat pembayaran uang tanda jadi atas pembelian di 8 November 2011, yaitu sebesar Rp1.769.300.500,00 dibagi 89, menjadi Rp19.979.780,00 harga per meter persegi, dan dikalikan 3 selisih 3 m² (tiga meter persegi) menjadi Rp59.639.342,00 (lima puluh sembilan juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu tiga ratus empat puluh dua rupiah);
25. Bahwa permintaan atas penggantian unit tersebut di atas sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 huruf H *jo*. Pasal 7 huruf F UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (“UU Perlindungan Konsumen”) yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen menyatakan:

Halaman 8 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI



Hak konsumen adalah:

H. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;

Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen menyatakan:

Kewajiban pelaku usaha adalah:

F. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

26. Namun sayangnya iktikad baik dan permintaan penggantian Penggugat ini tidak pernah dikabulkan karena mereka terus menerus menghindar dan justru secara sepihak malah membatalkan perjanjiannya dengan Penggugat. Hal ini jelas merupakan tindakan yang sangat sewenang-wenang dan menyalahi ketentuan yang ada. Berikut kutipan peraturannya:

Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata menyatakan:

“Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang”

Pasal 1464 KUHPerdata menyatakan:

Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

Majelis Hakim yang Terhormat,

27. Bahwa dengan alasan-alasan:

- (a) Kelalaian Tergugat I memenuhi janji atas luas Sky Tower K 10-11 yang telah disepakati dalam Surat Pesanan Unit. Para Tergugat bahkan menyatakan bahwa unit tidak bisa diganti karena sudah habis terjual sehingga tidak memberikan penyelesaian apapun bagi Penggugat selain memaksa Penggugat menerima unit yang lebih kecil dengan kekurangan satu kamar mandi;
- (b) Tidak kunjung ditandatanganinya PPJB sebagaimana disepakati dalam Surat Pesanan Unit. Para Tergugat bahkan memaksa Penggugat untuk menerima unit yang lebih kecil atau jika Penggugat menolak maka mereka akan “membantu” menjual unit Penggugat dengan nilai awal pembelian yang *notabene* telah berumur 6 (enam) yang lalu; dan



- (c) Pembatalan sepihak perjanjian jual beli atas Sky Tower K 10-11 berdasarkan Surat tertanggal 13 November 2017 (*vide* Bukti P – 15) yang dilakukan Para Tergugat;

Maka telah terang dan jelas bahwa Para Tergugat telah mencederai janji (*wanprestasi*) sehingga wajib bertanggungjawab atas tindakannya tersebut.

28. Bahwa kemudian dengan pertimbangan (a) unit sudah dinyatakan habis oleh Para Tergugat dan (b) permintaan pembatalan perjanjian yang dimintakan oleh Para Tergugat sendiri maka kami setuju untuk pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi yang sesuai kepada Para Tergugat dengan perincian sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil:

Harga pembelian apartemen sebesar Rp1.769.300.500,00 (satu miliar tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus ribu lima ratus rupiah);

B. Biaya

Biaya yang timbul terkait permasalahan perkara *a quo* adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta), meliputi biaya operasional dan biaya perkara hukum;

C. Keuntungan yang seharusnya diperoleh

Uang sewa unit apartemen luas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi per bulan USD 1,700 atau Rp22,100,000 dengan nilai tukar USD 1 = Rp13.000,00 Penyewaan dimulai bulan Maret dikarenakan pengerjaan interior dan mencari penyewa berjalan secara paralel selama empat bulan sehingga keuntungan sewa yang seharusnya diperoleh sedari Maret 2016 – Maret 2017 adalah sebesar Rp265.200.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta dua ratus rupiah);

Pada bulan Maret 2017, Penggugat mendapat penawaran untuk membeli unit apartment Sky Tower #11-06 yang ukuran 89 m² (*delapan puluh sembilan meter persegi*) dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi dengan harga sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah). Oleh karenanya kesempatan keuntungan yang hilang atau seharusnya di peroleh untuk menjual unit apartment Sky Tower #10-11 yang seharusnya sesuai ukuran pesanan 89 m² dengan 2 kamar tidur dan 2 kamar mandi adalah Rp1.730.699.500,00 (satu miliar tujuh ratus tiga puluh juta enam ratus enam puluh enam ribu lima ratus rupiah). Harga unit di apartment Skygarden dipasaran juga berkisar diangka itu



dan hal ini dapat dibuktikan melalui beberapa penawaran yang tersebar di masyarakat melalui agen-agen property (*vide* Bukti P - 17);

D. Bunga

Pasal 1767 KUHPerdata Jo. Lembaran Negara Tahun 1948 No. 22 menyatakan:

Bunga menurut Undang-undang adalah menurut Lembaran Negara Tahun 1948 Nomor 22 yaitu: enam prosen);

Bunga dari semua kerugian di atas adalah sebesar Rp357.697.538,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);

E. Kerugian Immateriil:

Tindakan sewenang-wenang Para Tergugat yang terbukti salah ketik namun justru membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa mau bertanggungjawab ini jelas mengakibatkan kerugian immateriil yang tidak sedikit bagi Penggugat yang harus kehilangan waktu, tenaga dan pikiran demi menyelesaikan permasalahan *a quo*. Oleh karenanya Penggugat meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Bahwa permintaan ganti rugi immateriil ini sudah sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2822 K/Pdt/2014 antara Dirut PT.Lion Air (Tergugat awal) melawan Budi Santoso (Penggugat awal) dimana Majelis Hakim mengabulkan permohonan ganti rugi immateriil Budi Santoso yang tidak dapat menghadiri acara keluarganya akibat maskapai tidak jadi memberangkatkan Penggugat dengan alasan melebihi kapasitas angkut;

Sehingga total kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp4.420.197.538,00 (empat miliar empat ratus dua puluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah) ditambah ganti rugi immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sehingga total ganti rugi yang wajib diganti Para Tergugat adalah sebesar Rp9.420.197.538,00 (sembilan miliar empat ratus dua puluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);

29. Bahwa permohonan Penggugat tersebut di atas telah sesuai dengan ketentuan pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1267 KUHPerdata:

"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat

Halaman 11 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI



dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”;

30. Bahwa hal tersebut diatas dikuatkan oleh Doktrin Hukum Prof.Subekti,S.H., dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Perjanjian*”, terbitan PT Intermasa, halaman 47-53, sebagai berikut:

Kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut:

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. Ganti rugi saja;
4. Pembatalan perjanjian;
5. Pembatalan disertai ganti rugi.

Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur: biaya, rugi dan bunga (dalam bahasa Belanda: Kosten, Schaden en intersten). Apakah yang dimaksud dengan unsur-unsur ini ini?

Yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak.

Majelis Hakim yang Terhormat

31. Bahwa ganti kerugian tersebut di atas wajib dipikul secara tanggung renteng antara Tergugat I dan Tergugat II. Hal ini sudah diamanatkan oleh: Pasal 1243 KUHPerduta:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Pasal 1244 KUHPerduta:

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya, walaupun tidak ada iktikad buruk kepadanya.”

Pasal 1246 KUHPerduta:

“Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini.”

Pasal 1252 KUHPerduta:

Halaman 12 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI



"Walaupun demikian, penghasilan yang dapat ditagih, seperti uang upah tanah dan uang sewa lain, bunga abadi atau bunga sepanjang hidup seseorang, menghasilkan bunga mulai hari dilakukan penuntutan atau dibuat persetujuan. Peraturan yang sama berlaku terhadap pengembalian hasil-hasil sewa dan bunga yang dibayar oleh seorang pihak ketiga kepada kreditur untuk pembebasan debitur."

32. Bahwa selain hal tersebut di atas, Turut Tergugat merupakan subjek hukum yang bertanggungjawab dalam menawarkan dan menjual aset apartemen milik Tergugat I kepada Penggugat. Oleh karenanya Turut Tergugat berperan penting karena mengetahui persis jalan cerita perkara *a quo*.

33. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Turut Tergugat agar mentaati dan melaksanakan isi putusan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 201 K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan sebagai berikut:

"...Turut Tergugat yaitu orang-orang bukan penggugat dan bukan pula tergugat akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan"

34. Bahwa hal tersebut diperkuat oleh doktrin hukum dari Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Cetakan Ketujuh, Penerbit CV. Mandar Maju, Tahun 1995, Bandung, alinea ke-3, halaman 12, yang menyatakan sebagai berikut:

"Dalam praktek istilah Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi kelengkapan suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam Petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim"

Majelis Hakim yang Terhormat

PERMOHONAN SITA JAMINAN

35. Bahwa guna melindungi kepentingan Penggugat sehubungan dengan Gugatan Perkara *a quo* serta menghindari adanya upaya Tergugat I dan Tergugat II menjual habis seluruh unit dengan luas yang sama dengan Sky Tower K1011, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan Sita Jaminan atas satu unit apartemen Setiabudi SKYGarden tower Sky Tower seluas 89 m² (*delapan puluh sembilan meter*

Halaman 13 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI



persegi) dengan spesifikasi dua kamar tidur dan dua kamar mandi dan/atau salah satu unit apartemen Setiabudi SKYGarden tower Sky Tower dengan luas 93 m² (*sembilan puluh tiga meter persegi*), yang keduanya beralamat di Jalan Setiabudi Selatan Raya, Kuningan, Jakarta Selatan, 12920;

36. Bahwa permohonan Sita Jaminan Penggugat adalah berdasarkan:

Pasal 227 ayat (1) HIR:

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

Majelis Hakim yang Terhormat

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

37. Bahwa permohonan putusan serta merta Penggugat telah disertai bukti-bukti otentik yang sah demi hukum. Hal ini dipertegas melalui SEMA No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 yang mengatur mengenai syarat-syarat tentang Putusan Serta Merta yang intinya menyatakan sebagai berikut:

“4. Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

A. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti”.

38. Bahwa berdasarkan alasan di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan putusan perkara perdata *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Majelis Hakim yang Terhormat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Penggugat kemukakan dan uraikan tersebut di atas, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memeriksa perkara ini dan kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Surat Pesanan Unit No. 085/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 adalah sah, berkekuatan hukum, dan mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan cedera janji (wanprestasi).
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp4.420.197.538,00 (empat miliar empat ratus dua puluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah) ditambah ganti rugi immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sehingga total ganti rugi yang wajib diganti Para Tergugat adalah sebesar Rp9.420.197.538,00 (sembilan miliar empat ratus dua puluh juta seratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tiga puluh delapan rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas satu unit apartemen Setiabudi SKYGarden tower Sky Tower seluas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi) dengan spesifikasi dua kamar tidur dan dua kamar mandi dan/atau salah satu unit apartemen Setiabudi SKYGarden tower Sky Tower dengan luas 93 m² (sembilan puluh tiga meter persegi), yang keduanya beralamat di Jalan Setiabudi Selatan Raya, Kuningan, Jakarta Selatan, 12920;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan menghormati isi putusan pada putusan perkara *a quo*;
7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Atau

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 15 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, 19/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL., tanggal 30 Oktober 2018 telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat – I dan Tergugat – II (Para Tergugat);

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Surat Pesanan Unit No. 085/I/SSG/XI/2011 tertanggal 17 November 2011 adalah sah, berkekuatan hukum dan mengikat Penggugat dengan Tergugat – I dan Tergugat – II;
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk, mematuhi dan menghormati isi putusan pada perkara *a quo*;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

Menolak gugatan rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II Konvensi/ Para Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.311.000,00 (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL tanggal, 12 Nopember 2018 yang dibuat dihadapan MUHTAR, SH.MH., Panitera pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa Kuasa Para Pembanding semula Tergugat – I dan Tergugat – II, telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.JKT.SEL. tanggal, 30 Oktober 2018, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08

Halaman 16 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2018 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal, 30 Nopember 2018 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal, 27 Nopember 2018;

Menimbang, bahwa Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 19/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL., diberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding semula Tergugat – I dan Tergugat – II pada tanggal 28 Nopember 2018 dan Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 30 Nopember 2018 serta Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal, 27 Nopember 2108 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat – I dan Tergugat – II, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 19/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL., tanggal 12 Nopemberber 2018 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 19/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL., tanggal 30 Oktober 2018 ternyata telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara dan persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa pada saat Majelis Hakim tingkat banding musyawarah dalam memeriksa dan mengadli perkara aquo dalam tingkat banding, Para Pembanding semula Tergugat – I dan Tergugat – II tidak mengajukan Memori Banding;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 19/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL.,

Halaman 17 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Oktober 2018, yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut;

Dalam Konvensi

Dalam eksepsi

- bahwa putusan pengadilan tingkat pertama dalam eksepsi telah menolak eksepsi Tergugat – I dan Tergugat – II;
- bahwa Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan putusan tersebut karena telah keliru mempertimbangkan eksepsi tentang error in persona karena Abie Property (Turut Tergugat) merupakan perusahaan yang tidak berbadan hukum;
- bahwa sebagai perusahaan yang tidak berbadan hukum Turut Tergugat tidak dapat perusahaannya digugat melainkan pengurus Turut Tergugat;
- bahwa dengan gugatan yang legal standingnya tidak benar tersebut, maka eksepsi Tergugat – I dan Tergugat – II dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi gugatan Penggugat dinilai cacat formal sehingga tidak memenuhi persyaratan surat gugatan, oleh karena itu Majelis Hakim tingkat banding tidak mungkin dapat mempertimbangkan materi perkaranya dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, dasar Gugatan Rekonvensi adalah adanya Gugatan Konvensi, dan berhubung di dalam Gugatan Konvensi, gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima, maka Gugatan Rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 18 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan – pertimbangan diatas putusan Pengadilan tingkat pertama tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan serta pengadilan tingkat banding mengadili sendiri perkara ini;

Mengingat Undang – Undang No. 20 Tahun 1947 jo. Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009, H.I.R. dan peraturan perundangan lain yang bersangkutan.

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Terbanding semula Tergugat – I dan Tergugat – II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel yang dimintakan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat – I dan Tergugat – II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Oktober 2018 Nomo 19/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Halaman 19 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI



Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000, (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **K A M I S, tanggal 14 FEBRUARI 2019** oleh kami : **ABID SALEH MENDROFA. SH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua, **GATOT SUPRAMONO, SH.MHum.** dan **H. EDWARMAN, SH** masing – masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 50/Pdt/2019/PT.DKI tanggal, 28 Januari 2019 tentang penunjukkan Majelis Hakim, ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **S E N I N, tanggal 25 FEBRUARI 2019** oleh Ketua Majelis tersebut serta dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan **H. SUTRISNO BARDI, SH.MH** sebagai Panitera Pengganti berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 50/Pdt/2019/PT.DKI tanggal, 28 Januari 2019, tanpa dihadiri oleh Para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

GATOT SUPRAMONO, SH.MHum.

ABID SALEH MENDROFA. SH

H. EDWARMAN, SH.

PANITERA PENGGANTI,

H. SUTRISNO BARDI, SH,M.H

Halaman 20 dari 21 Put. No.50/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya banding :

1. Materai	:	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	:	Rp. 5.000,-
3. <u>Pemberkasan</u>	:	Rp. 139.000,-
Jumlah	:	Rp. 150.000,-