



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 566/PDT/2020/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HELEN, bertempat tinggal di Jl. K. H. Hasyim Ashari Apartment Roxy Mas, lantai 11, Nomor 14, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Dr. Harris Arthur Hedar, S.H., M.H. dan kawan-kawan, para Advokat pada Kantor Advokat Dr. Harris Arthur Hedar, S.H., S.E., M.H. & Rekan, berkedudukan di Arthur Tower Lantai 3, Jalan Suryopranoto No. 47 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2019, selanjutnya disebut **Pembanding semula Tergugat** dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi;

Lawan

PT ALMARON PERKASA, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jl. Pangeran Antasari No. 36, Jakarta-12150, diwakili oleh Darwin, Jabatan Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nien Rafles Siregar, S.H., M.H. dan kawan-kawan, para Advokat dan Advokat Magang dari Kantor Hukum Siregar Setiawan Manalu Partnership (SSMP), beralamat di Sahid Sudirman Center 17th Floor, Jl. Jend. Sudirman No. 86, Jakarta 10220 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2020, selanjutnya disebut **Terbanding semula Penggugat** dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi;

PT KEMANG VILLAGE MANAGEMENT, bertempat tinggal di 36 P. Antasari Kemang, Jakarta 12150, Indonesia, untuk selanjutnya disebut **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 566/PDT/2020/PT DKI tanggal 28 September 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 566/PDT/2020/PT DKI tanggal 28 September 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa **Terbanding semula Penggugat** dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi dengan surat gugatannya tanggal 26 Juni 2019 yang telah

Halaman 1 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 26 Juni 2019 Register Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT

1. PENGGUGAT sejak tahun 1990 hingga saat ini melakukan kegiatan usaha di bidang real estat sebagaimana maksud dan tujuan serta kegiatan usaha PENGGUGAT yang tertuang dalam Anggaran Dasar PENGGUGAT. Dalam menjalankan usahanya PENGGUGAT dengan serius mengembangkan kawasan pemukiman yang dikenal sebagai kawasan Kemang Village yang terdiri dari bangunan baik hunian maupun non hunian (kondominium, hotel *mall*, sekolah, rumah sakit, perkantoran, *condotel* dan lain-lain), yang salah satunya The Intercon Kemang Village Residence, berlokasi di Kel. Bangka, Kec. Mampang Selatan, Jakarta Selatan, yang dikenal dengan nama dan untuk selanjutnya disebut "**Apartment Kemang Village**";
2. TERGUGAT dan PENGGUGAT telah mengikatkan diri untuk melakukan pembelian unit satuan rumah susun ("**Sarusun**") Apartment Kemang Village sebagaimana diatur dalam:

No.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli	Tanggal	Atas Nama	Unit Sarusun	Harga Jual Unit
1.	1362/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)	06N1	Rp606.700.990,00
2.	1368/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)	06S1	Rp608.824.482,00
3.	1372/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)	06S8	Rp692.220.591,00
4.	1373/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)	06S9	Rp601.332.992,00
5.	1357/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)	06C5	Rp606.700.990,00
6.	1358/PPJB-	22	Helen (<i>in</i>	06C6	Rp611.142.157

Halaman 2 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id	1359/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06C7	Rp692.000.200,00
7.	1359/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06C7	Rp692.000.200,00
8.	1360/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06C8	Rp692.000.200,00
9.	1361/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06C9	Rp601.332.992,00
10.	1363/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06N2	Rp684.089.968,00
11.	1364/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06N3	Rp1.509.288.972,00
12.	1365/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06N7	Rp1.536.472.651,00
13.	1366/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06N8	Rp694.571.026,00
14.	1367/PPJB-AMR/3/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06N9	Rp611.142.157,00
15.	1370/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06S3	Rp1.514.608.722,00
16.	1371/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06S7	Rp1.533.874.426,00

Halaman 3 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan untuk selanjutnya, Pengisian Pengikatan Jual Beli nomor 1 sampai dengan 16 pada tabel di atas disebut sebagai “PPJB”;

3. Selanjutnya, PENGUGAT telah menyerahkan 16 (enam belas) unit Sarusun yang dibeli oleh TERGUGAT tersebut kepada TERGUGAT sesuai Berita Acara Serah Terima dengan rincian sebagai berikut:

No.	Dokumen	Keterangan
1.	Berita Acara Serah Terima No. 1625/BAST-APT/12/2014	Menerangkan bahwa PENGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06N1 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
2.	Berita Acara Serah Terima No. 1631/BAST-APT/12/2014	Menerangkan bahwa PENGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06S1 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
3.	Berita Acara Serah Terima No. 1635/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06S8 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
4.	Berita Acara Serah Terima No. 1636/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06S9 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
5.	Berita Acara Serah Terima No. 1638/BAST-APT/12/14	Menerangkan bahwa PENGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06C5 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
6.	Berita Acara Serah Terima No. 1639/BAST-APT/12/14.	Menerangkan bahwa PENGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06C6 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
7.	Berita Acara Serah Terima No. 1640/BAST-APT/12/14.	Menerangkan bahwa PENGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06C7 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
8.	Berita Acara Serah Terima No. 1641/BAST-APT/11/12.	Menerangkan bahwa PENGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06C8 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
9.	Berita Acara Serah Terima No. 1642/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06C9 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
10.	Berita Acara Serah Terima No.	Menerangkan bahwa PENGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No.

Halaman 4 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	1620/BAST-APT/12/2014.	06N2 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
11.	Berita Acara Serah Terima No. 1627/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06N3 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
12.	Berita Acara Serah Terima No. 1628/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06N7 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
13.	Berita Acara Serah Terima No. 1629/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06N8 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
14.	Berita Acara Serah Terima No. 1630/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06N9 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
15.	Berita Acara Serah Terima No. 1633/BAST-APT/12/14.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06S3 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
16.	Berita Acara Serah Terima No. 1634/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06S7 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.

Untuk selanjutnya, Berita Acara Serah Terima yang disebutkan pada poin 1 sampai dengan poin 16 di atas disebut "**BAST**";

- Lebih lanjut, TERGUGAT harus membayar biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan Apartment Kemang Village, sejak serah terima unit Sarusun dilakukan yaitu pada tanggal 11 Desember 2014. Namun ternyata tidak dibayar oleh TERGUGAT yang akan dijelaskan secara lebih rinci sebagaimana di bawah ini;
- Terhadap hal tersebut, PENGGUGAT telah menyampaikan peringatan kepada TERGUGAT agar TERGUGAT segera melunasi tunggakan pembayaran biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan Apartment Kemang Village. Namun, TERGUGAT tetap tidak melakukan pembayaran tunggakan tersebut kepada PENGGUGAT;
- Dengan gagalnya TERGUGAT untuk melakukan pembayaran biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan tersebut, telah mengakibatkan timbulnya kerugian pada pihak PENGGUGAT;

Halaman 5 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang diuraikan PENGGUGAT di atas, maka untuk memulihkan kerugian yang diderita PENGGUGAT, dengan ini PENGGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap TERGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang merupakan *choice of forum* yang telah disepakati oleh PARA PIHAK (*vide*: uraian pada Bagian C Gugatan *a quo*).

B. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TURUT TERGUGAT.

8. PENGGUGAT telah menunjuk TURUT TERGUGAT sebagai badan pengelola yang antara lain tugasnya adalah untuk menghimpun biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan Apartment Kemang Village kepada penghuni unit Sarusun, termasuk kepada TERGUGAT berdasarkan Surat No. 0031/Exlet/AP-Lgl/IV.2019 tertanggal 15 April 2019;
9. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 7.4 PPJB yang mengatur bahwa TERGUGAT telah sepakat untuk memberi hak dan menunjuk PENGGUGAT atau perusahaan lain yang ditunjuk PENGGUGAT sebagai pengelola Apartment Kemang Village. Dengan demikian, penunjukan TURUT TERGUGAT oleh PENGGUGAT untuk menghimpun biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan merupakan perbuatan hukum yang sah dan oleh karenanya harus dihormati para pihak yang telah menyepakati PPJB;

C. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN MERUPAKAN PENGADILAN YANG BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO.

10. PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menyepakati yurisdiksi pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa yang timbul dari PPJB adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai ketentuan Pasal 23.1 Paragraf 1 PPJB. Kutipan Pasal 23.1 Paragraf 1 PPJB adalah sebagai berikut:

*"Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul diantara Para Pihak sebagai akibat Perjanjian ini dan/atau setiap dan seluruh perjanjian/dokumen yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, maka Para Pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat tanpa ada campur tangan dari Pihak Ketiga manapun (termasuk namun tidak terbatas kepada seluruh media komersil apapun juga) dalam perselisihan tersebut yang dapat memperkeruh perselisihan. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai dalam waktu **60 (enam puluh) hari** setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak lainnya secara tertulis adanya perselisihan dan perbedaan pendapat tersebut, maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan."*;

11. PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT berdasarkan Surat No. 0031/Exlet/AP-Lgl/IV.2019 tertanggal 15 April 2019 (*vide*: Bagian B angka 8 Gugatan *a quo* di

Halaman 6 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, telah mengingatkannya surat peringatan kepada TERGUGAT untuk segera membayar kewajiban biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan Apartment Kemang Village untuk setiap unit Sarusun TERGUGAT, dengan perincian sebagai berikut:

No.	Unit Sarusun	Surat Peringatan tertanggal 26 Maret 2019	Surat Peringatan Tertanggal 2 April 2019
1.	06C5	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tunggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp7.970.423,00 (tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh empat ratus dua puluh tiga Rupiah) dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tunggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp 7.970.423,00 (tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh empat ratus dua puluh tiga Rupiah) dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
2.	06C6	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tunggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.000.821,00 (delapan juta delapan ratus dua puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tunggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.000.821,00 (delapan juta delapan ratus dua puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
3.	06C7	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tunggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.956.855,00 (delapan juta sembilan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus lima puluh lima Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tunggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.956.855,00 (delapan juta sembilan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus lima puluh lima Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
4.	06C8	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tunggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.775.167,00 (delapan juta tujuh ratus tujuh puluh lima Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tunggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.775.167,00 (delapan juta tujuh ratus tujuh puluh lima Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
5.	06C9	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tunggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.000.821,00 (delapan juta	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tunggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.000.821,00

Halaman 7 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

		delapan juta dua puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	(delapan juta delapan ratus dua puluh satu Rupiah) dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
6.	06N1	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.000.821,00 (delapan juta delapan ratus dua puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.000.821,00 (delapan juta delapan ratus dua puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
7.	06N2	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.775.167,00 (delapan juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu seratus enam puluh tujuh Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.775.167,00 (delapan juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu seratus enam puluh tujuh Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
8.	06N3	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp17.286.361,00 (tujuh belas juta dua ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus enam puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp17.286.361,00 (tujuh belas juta dua ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus enam puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
9.	06N7	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp17.286.361,00 (tujuh belas juta dua ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus enam puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp17.286.361,00 (tujuh belas juta dua ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus enam puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
10.	06N8	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.775.167,00 (delapan juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu seratus enam puluh tujuh Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.775.167,00 (delapan juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu seratus enam puluh tujuh Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan

Halaman 8 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 April 2019.

11.	06N9	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp7.970.423,00 (tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu empat ratus dua puluh tiga Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp7.970.423,00 (tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu empat ratus dua puluh tiga Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
12.	06S1	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp7.970.423,00 (tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu empat ratus dua puluh tiga Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp7.970.423,00 (tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu empat ratus dua puluh tiga Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
13.	06S3	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp17.286.361,00 (tujuh belas juta dua ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus enam puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp17.286.361,00 (tujuh belas juta dua ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus enam puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
14.	06S7	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp17.286.361,00 (tujuh belas juta dua ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus enam puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp17.286.361,00 (tujuh belas juta dua ratus delapan puluh enam ribu tiga ratus enam puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
15.	06S8	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.775.167,00 (delapan juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu seratus enam puluh tujuh Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tuggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.775.167,00 (delapan juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu seratus enam puluh tujuh Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
16.	06S9	Melalui surat tertanggal 26 Maret 2019, TERGUGAT telah	Melalui surat tertanggal 2 April 2019, TERGUGAT telah

Halaman 9 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id	untuk melakukan pembayaran atas tanggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.000.821,00 (delapan juta delapan ratus dua puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 2 April 2019.	diingatkan untuk melakukan pembayaran atas tanggakan Biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan untuk periode bulan Maret senilai Rp8.000.821,00 (delapan juta delapan ratus dua puluh satu Rupiah), dengan tenggat waktu sampai dengan tanggal 9 April 2019.
-----------------------------	--	---

12. Namun, TERGUGAT tidak pernah menanggapi atau memenuhi surat peringatan/somasi tersebut. Perlu diketahui, surat peringatan/somasi dikirim pada tanggal 26 Maret 2019 dan setelah 60 (enam puluh) hari setelah itu tetap tidak tercapai penyelesaian bagi PENGGUGAT. Oleh karena itu, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 23.1 PPJB, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

D. PPJB YANG DISEPAKATI OLEH PENGGUGAT DAN TERGUGAT ADALAH PERJANJIAN YANG SAH DAN MENGIKAT BAGI PARA PIHAK

13. Tanpa mengurangi rasa hormat yang tinggi terhadap Asas *Ius Curia Novit*, izinkanlah PENGGUGAT untuk mengutip Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), terjemahan Prof. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1320 KUH Perdata:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang diperkenankan.”;

Pasal 1338 KUH Perdata:

“Semua perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

14. Perjanjian yang dibuat oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, yaitu PPJB telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (*Vide*: Pasal 1320 KUH Perdata) dan juga telah menjadi suatu undang-undang bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT yang tunduk dan terikat didalamnya (*Vide*: Pasal 1338 KUH Perdata);

15. Dengan demikian, PPJB yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT merupakan suatu perikatan hukum yang sah, maka sudah sepatutnya PARA PIHAK menaati dan melaksanakan Perjanjian Kerjasama yang telah disepakati tersebut hingga selesai tuntas pelaksanaan hak dan kewajiban Para Pihaknya, selayaknya seorang warga negara tanpa terkecuali diwajibkan untuk mentaati keberlakuan dari suatu undang-undang (*Pacta Sunt Servanda*).

Halaman 10 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 566/PDT/2020/PT DKI
PUTUSAN PERBANTUAN GUGATAN CERAI JANJIAN (WANPRESTASI) YANG DILAKUKAN TERGUGAT.

16. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian awal Gugatan *a quo*, PENGUGAT dan TERGUGAT telah mengikatkan diri ke dalam PPJB. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 7.3 huruf a, b dan c PPJB mengatur tentang kewajiban TERGUGAT untuk membayar biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan Apartment Kemang Village sejak serah terima unit Sarusun tanggal 11 Desember 2014. Adapun ketentuan Pasal 7.3 huruf a, b, c, d dan f PPJB dikutip sebagai berikut:

“Terhitung sejak Tanggal Serah Terima Unit Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.6 di atas, PIHAK KEDUA diwajibkan membayar, termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- a. Biaya Penggunaan, yang merupakan biaya-biaya dan pengeluaran-pengeluaran yang dikeluarkan sehubungan dengan penggunaan unit Sarusun, sesuai dengan pemakaian sebenarnya oleh PIHAK KEDUA, namun tetapi tidak terbatas pada pemakaian telepon, **listrik**, **air**, gas, TV, internet, Asuransi pribadi dan lain-lainnya yang wajib dibayar langsung kepada PT Telkom, PT Perusahaan Listrik Negara (PLN), PT Perusahaan Gas negara (PGN), Perusahaan Air Minum (PAM) dan instansi-intansi yang berwenang lainnya ataupun melalui PIHAK PERTAMA, PP/BP. Biaya Penggunaan tidak termasuk dalam tagihan iuran Pengelolaan dan iuran Dana Cadangan. Biaya Penggunaan bukan biaya untuk memelihara dan mengamankan Tanah Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama Sub Properti dan Komplek;
- b. **Pajak-pajak, denda-denda** serta lain-lain kewajiban dan/atau pengeluaran sehubungan dengan unit Sarusun tersebut termasuk biaya untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan yang terjadi akibat kelalaian PIHAK KEDUA ... “;
- c. **Iuran Pengelolaan** yang merupakan bagian dari ongkos pemeliharaan dan pengoperasian Sub Properti dan Komplek, yang dihitung secara proporsional berdasarkan unit Sarusun yang bersangkutan, terhadap luas keseluruhan unit Sarusun, yang jumlahnya akan ditentukan oleh BP dan disetujui oleh pengurus PPS atau PP;
- d. **Iuran Dana Cadangan Sub Properti dan Komplek**
Iuran Dana Cadangan dapat ditinjau kembali dan dirubah sewaktu-waktu untuk disesuaikan dengan perubahan biaya atas komponen Iuran Dana Cadangan pada setiap saat oleh BP dan disetujui oleh Pengurus PPS atau PP;
- e. **Biaya-biaya lain dan denda-denda** (bilamana ada)...”;

17. Selanjutnya, Pasal 11.7 PPJB menegaskan kembali tentang kewajiban PIHAK KEDUA *in casu* TERGUGAT untuk melakukan pembayaran secara penuh dan secara tepat waktu atas Iuran Pengelolaan, iuran dana cadangan, dan biaya

Halaman 11 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan dan gugatan atas unit Sarusun. Adapun ketentuan Pasal 11.7 PPJB adalah sebagaimana dikutip sebagai berikut:

"Kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut:

*11.7 Memenuhi kewajibannya untuk membayar lunas dan tepat waktu **Iuran Pengelolaan Sub Properti dan Komplek, Iuran Dana Cadangan Sub Properti dan Komplek serta Biaya Penggunaan** atas unit Sarusun."*

18. Sehubungan dengan hal tersebut, perlu disampaikan bahwa PENGUGAT telah melakukan kewajibannya dengan melaksanakan serah terima unit Sarusun pada tanggal 11 Desember 2014 sesuai dengan BAST sebagaimana diuraikan pada Bagian A angka 3 Gugatan *a quo*. Keharusan TERGUGAT untuk membayar biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan telah ditegaskan kembali dalam BAST. Adapun ketentuan dalam BAST yang menegaskan kembali kewajiban TERGUGAT tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3 huruf f dan g BAST

"Terhitung sejak serah terima berdasarkan Berita Acara Serah Terima ini:

f. segala tagihan antara lain: iuran pengelolaan lingkungan (biaya pemeliharaan/maintenance fee), iuran/retribusi dari Perhimpunan Penghuni, iuran-iuran lain yang akan muncul di kemudian hari dan pajak-pajak termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan asuransi, atas Satuan Unit Apartemen serta biaya-biaya lainnya menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua terhitung sejak ini;

g. sedangkan untuk tagihan/biaya penggunaan listrik, air dan telepon atas Satuan Unit Apartemen terhitung sejak BAST ini, apabila dipergunakan oleh Pihak Kedua, maka wajib dibayar dan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sendiri dan sebaliknya apabila dipergunakan oleh Pihak Pertama";

19. Mengacu pada ketentuan Pasal 7.3 Huruf a, b, c, d dan f PPJB jo. Pasal 17.1 PPJB sebagaimana dikutip di atas, setelah tanggal dilaksanakannya BAST atas unit Sarusun, maka kewajiban bagi TERGUGAT untuk membayar biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan telah timbul. Sampai dengan tanggal diajukannya Gugatan *a quo*, TERGUGAT memiliki tunggakan biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan senilai Rp1.518.260.597,00 (satu miliar lima ratus delapan belas juta dua ratus enam puluh ribu lima ratus sembilan puluh tujuh Rupiah) per tanggal 21 Juni 2019, dengan rincian total tunggakan per unit Sarusun, sebagai berikut:

No	Unit No	Total Outstanding
1.	06C5	Rp79.272.325

Halaman 12 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.	06C6	Rp79.297.682
3.	06C7	Rp78.268.582
4.	06C8	Rp87.935.814
5.	06C9	Rp79.297.682
6.	06N1	Rp79.648.647
7.	06N2	Rp87.935.814
8.	06N3	Rp91.476.293
9.	06N7	Rp179.759.249
10.	06N8	Rp63.430.150
11.	06N9	Rp79.266.056
12.	06S1	Rp60.152.322
13.	06S3	Rp179.394.158
14.	06S7	Rp179.299.150
15.	06S8	Rp34.487.764
16.	06S9	Rp79.338.909
TOTAL		Rp1.518.260.597

20. Selanjutnya, meski PENGUGAT telah mengirim surat peringatan/somasi kepada TERGUGAT (Surat Peringatan tanggal 26 Maret 2019 dan 2 April 2019), sebagaimana diuraikan pada Bagian C angka 11 di atas, TERGUGAT tetap tidak melakukan pembayaran atas tunggakan Biaya Penggunaan, Denda/Pajak dan Iuran Pengelolaan kepada PENGUGAT;
21. Perlu kami tegaskan kembali bahwa terhadap seluruh unit Sarusun telah dilakukan serah terima kepada TERGUGAT. Dalam hal ini, TERGUGAT telah menempati sendiri dan menikmati hak-hak ekonomis selaku penerima serah terima unit Sarusun, termasuk menyewakan dan mengalihkan kepada pihak ketiga. Sangat disayangkan, TERGUGAT tidak melakukan pembayaran atas biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan Apartment Kemang Village sebagaimana diwajibkan dalam PPJB kepada PENGUGAT;
22. Tindakan dan sikap TERGUGAT yang tidak melakukan pembayaran atas tunggakan/kewajiban tersebut telah membawa TERGUGAT dalam keadaan lalai/wanprestasi/cidera janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:
- 1238 KUH Perdata:
- “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;
23. Tanpa mengurangi rasa hormat PENGUGAT kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, perkenallah PENGUGAT mengutip pendapat (doktrin) dari Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, Penerbit PT Intermasa, 2005, halaman 45, yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 13 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan wanprestasi (kealpaan atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjiannya tidak boleh dilakukannya.”;

24. Dengan demikian, tindakan TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Pasal 7.3 Huruf a, b, c, d dan f PPJB jo. Pasal 17.1 PPJB, walaupun telah diingatkan oleh PENGUGAT, merupakan perbuatan cidera janji (wanprestasi) terhadap PENGUGAT, yang konsekuensi hukumnya adalah timbulnya kewajiban TERGUGAT untuk membayar biaya, rugi dan bunga serta berlakunya ketentuan syarat batal sebagaimana diatur dalam Pasal 9.1.g PPJB;

F. KERUGIAN NYATA YANG DIALAMI OLEH PENGUGAT AKIBAT PERBUATAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI) DARI TERGUGAT BERUPA BIAYA, RUGI DAN BUNGA.

25. Akibat dari wanprestasi (cidera janji) TERGUGAT tersebut, PENGUGAT berhak untuk mendapat penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata;

Pasal 1243 KUH Perdata:

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”

26. Berdasarkan hal di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memerintahkan TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT, dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil.

Kerugian materiil yang diderita oleh PENGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT adalah sebesar senilai Rp1.518.260.597,00 (satu miliar lima ratus delapan belas juta dua ratus enam puluh ribu lima ratus sembilan puluh tujuh Rupiah);

b. Mengingat bahwa PENGUGAT merupakan entitas bisnis yang mengharapkan adanya penerimaan sejumlah uang dari TERGUGAT, sudah sepantasnya PENGUGAT memohonkan pembebanan bunga keterlambatan (bunga moratior) sebesar 6% (enam persen) per tahun atas keterlambatan TERGUGAT melakukan pembayaran kepada PENGUGAT, terhitung sejak Gugatan *a quo* didaftarkan sampai dengan tanggal putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan semua kewajiban daripada TERGUGAT tersebut dibayarkan;

Halaman 14 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/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 Banka akibat wanprestasi dari TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT berhak menuntut TERGUGAT untuk memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga sebagai berikut:

- Jumlah kewajiban yang tertunggak : Rp1.518.260.597,00 (satu miliar lima ratus delapan belas juta dua ratus enam puluh ribu lima ratus sembilan puluh tujuh Rupiah);
- Bunga 6% per tahun : Rp91.095.636,00 (sembilan puluh satu juta sembilan puluh lima ribu enam ratus tiga puluh enam Rupiah);

27. PENGGUGAT mohon izin dari Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengutip pendapat dari M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Segi-Segi Hukum Perjanjian, terbitan Alumni Tahun 1982, halaman 31, telah menyatakan bahwa dalam hal Debitur Wanprestasi, maka keadaan wanprestasi tersebut mewajibkan Debitur untuk membayar ganti kerugian kepada yang dirugikan *in casu* PENGGUGAT;

Untuk itu, kami akan kutip penjelasan selengkapnya, sebagai berikut:

“Sebagaimana telah dijelaskan arti “kelalaian” (*verzuim*): “tidak tepat” (*niet in tijdig*) melaksanakan prestasi atau “tidak sepatutnya” (*onbehoorlijk*) memenuhi prestasi, yang mengakibatkan debitur itu berada dalam keadaan wanprestasi yang mewajibkan dia untuk membayar “ganti rugi” (*schade vergoeding*) (pasal 1237). Maka sesuai dengan ketentuan pasal 1237, resiko kewajiban penggantian kerugian tersebut mulai diperhitungkan sejak “saat terjadinya kelalaian”;

28. Untuk menghindari kerugian lebih lanjut dari PENGGUGAT, maka sudah sepantasnya apabila TERGUGAT dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya atas keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini;

G. PPJB MENJADI BATAL SEBAGAI AKIBAT TERGUGAT MELAKUKAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI).

29. Implikasi dari perbuatan cidera janji (wanprestasi) TERGUGAT adalah berlakunya syarat batal yang diatur dalam Pasal 9.1.g PPJB, yang dikutip sebagai berikut:

“PIHAK PERTAMA berhak untuk setiap saat memutuskan dan membatalkan Perjanjian secara sepihak, berdasarkan alasan-alasan berikut:

g. PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajiban dan/atau melanggar salah satu ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini berikut lampiran-lampirannya, ...”

30. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, PIHAK PERTAMA *in casu* PENGGUGAT berhak untuk memutuskan dan membatalkan PPJB apabila PIHAK KEDUA *in casu* TERGUGAT tidak memenuhi kewajiban dan/atau melanggar salah satu ketentuan

Halaman 15 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang diatur dalam PPJB. Merujuk pada uraian PENGGUGAT di atas, TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan sehingga TERGUGAT dikualifikasikan melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);

31. Dengan demikian, syarat batal yang diatur dalam Pasal 9.1.g PPJB tersebut telah terpenuhi dan PENGGUGAT berhak melakukan pembatalan PPJB. Berlakunya syarat batal merupakan salah satu cara yang berakibat pada berakhirnya atau batalnya perjanjian. Dengan batalnya PPJB, maka hak dan kewajiban para pihak *in casu* PENGGUGAT dan TERGUGAT tetap harus dilaksanakan;

32. Lebih lanjut, dalam PPJB telah diatur mengenai hak dan kewajiban yang timbul sebagai akibat dari pengakhiran perjanjian oleh PIHAK PERTAMA *in casu*

PENGGUGAT. Adapun pengaturan mengenai hak dan kewajiban PIHAK PERTAMA *in casu* PENGGUGAT dan PIHAK KEDUA *in casu* TERGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 9.2 PPJB dan Pasal 9.3 PPJB adalah sebagaimana dikutip sebagai berikut:

Pasal 9.2 PPJB.

“Akibat dari pemutusan Perjanjian oleh PIHAK PERTAMA, maka uang yang telah dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA antara booking fee, seluruh uang muka (down payment) dan 10% (sepuluh persen) dari Harga Jual kecuali ditentukan lain pada Lampiran III Perjanjian, serta pajak-pajak antara lain Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang telah disetorkan ke Kas Negara tidak dapat dikembalikan kepada PIHAK KEDUA, sedangkan sisanya akan dikembalikan setelah Unit Sarusun tersebut terjual kepada pihak lain. PIHAK PERTAMA tidak berkewajiban untuk memberikan bukti penyeteroran pajak-pajak tersebut dan PIHAK KEDUA menyetujui untuk tidak menuntut pidana, perdata dan/atau kerugian moneter apa pun kepada PIHAK PERTAMA dan perusahaan afiliasinya termasuk tetapi tidak terbatas kepada karyawan-karyawan perusahaan”;

Pasal 9.3 PPJB.

“Unit Sarusun termasuk namun tidak terbatas pada seluruh Tanah Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama yang menjadi objek dari Perjanjian ini maupun yang dipinjam pakaikan tetap merupakan milik PIHAK PERTAMA sepenuhnya dan oleh karenanya PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik (tidak ada kerusakan apapun) kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak hari dan tanggal Perjanjian menjadi batal dan seluruh biaya ongkos untuk mengosongkan Unit Sarusun dan perbaikannya merupakan tanggung jawab dan beban sepenuhnya PIHAK KEDUA;

Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak jatuh waktu pengosongan PIHAK KEDUA Masih belum juga menyerahkan Unit Sarusun

Halaman 16 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan masuk mahkamah agung go id atas kepada seluruh Tanah Bersama, Bagian Bersama dan Benda Bersama dalam keadaan kosong dan baik (tidak ada kerusakan apapun) kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA dengan ini diberi hak dan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dalam Pasal 1813, 1814 dan 1815 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, untuk mengosongkan unit Sarusun dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwenang untuk melakukan semua upaya hukum apapun yang diperlukan untuk menguasai kembali Unit Sarusun dengan ketentuan bahwa segala tanggung jawab atas pembayaran biaya-biaya dan resiko yang timbul sehubungan dengan tindakan pengosongan dan perbaikan Unit Sarusun tersebut yang dilakukan oleh PIHAK PERTAMA menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya”;

H. STATUS UNIT SARUSUN TETAP BERADA DALAM KEADAAN SEKARANG (STATUS QUO) HINGGA TERDAPAT PUTUSAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP.

33. Mengingat bahwa TERGUGAT telah berusaha melakukan upaya untuk mengalihkan unit Sarusun kepada pihak ketiga sebagaimana diuraikan pada Bagian E nomor 22 Gugatan *a quo*, dengan ini kami memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar menyatakan Unit Sarusun No. 06N1, No. 06S1, No. 06S8 No. 06S9, No. 06C5, No. 06C6, No. 06C7, No. 06C8, No. 06C9, No. 06N2, No. 06N3, No. 06N7, No. 06N8, No. 06N9, No. 06S3 dan No.06S7 atas nama Helen (*in casu* TERGUGAT) pada The Intercon Kemang Kemang Village, berlokasi di Kel. Bangka, Kec. Mampang Selatan, Jakarta Selatan, yang dikenal dengan nama Apartment Kemang Village berada dalam keadaan sekarang atau status *quo* hingga terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;
34. Selanjutnya perlu PENGGUGAT terangkan bahwa saat ini Unit Sarusun No. 06N1, No. 06S1, No. 06S8 No. 06S9, No. 06C5, No. 06C6, No. 06C7, No. 06C8, No. 06C9, No. 06N2, No. 06N3, No. 06N7, No. 06N8, No. 06N9, No. 06S3 dan No.06S7 atas nama Helen (*in casu* TERGUGAT) berada dalam penguasaan TERGUGAT;

Dalam rangka agar Gugatan *a quo* tidak menjadi sia-sia dan untuk menghindari potensi bahwa TERGUGAT akan mengalihkan unit-unit Sarusun kepada pihak ketiga, kiranya sudah sepantasnya dan sepatutnya Yang Terhormat Majelis Hakim mengabulkan permohonan PENGGUGAT untuk menyatakan Unit Sarusun No. 06N1, No. 06S1, No. 06S8 No. 06S9, No. 06C5, No. 06C6, No. 06C7, No. 06C8, No. 06C9, No. 06N2, No. 06N3, No. 06N7, No. 06N8, No. 06N9, No. 06S3 dan No.06S7 atas nama Helen (*in casu* TERGUGAT) pada The Intercon Kemang Kemang Village Residence, berlokasi di Kel. Bangka, Kec. Mampang Selatan, Jakarta Selatan, yang dikenal dengan nama Apartment Kemang Village berada dalam keadaan sekarang atau status *quo* dan oleh

Halaman 17 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang tidak dapat digugat kepada pihak ketiga, hingga terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;

35. Untuk menghindari itikad buruk dari TERGUGAT yang menolak untuk tidak melaksanakan isi putusan dan/atau mengalihkan harta kekayaan di kemudian hari kepada pihak ketiga guna menghindari pelaksanaan putusan ini, maka PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harga bergerak maupun harta tidak bergerak milik TERGUGAT. Daftar harta kekayaan TERGUGAT berkaitan dengan permohonan sita jaminan ini akan kami sampaikan kemudian;

J. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD)

36. Mengingat bahwa Gugatan yang diajukan dalam perkara *a quo* telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Pasal 54 RV yang menegaskan, apabila gugatan didukung oleh alat bukti otentik atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap maupun akta di bawah tangan (*onderhandse akte*) yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), maka cukup dasar dan alasan bagi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengabulkan putusan yang dapat dijalankan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun terhadap putusan diajukan perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi;

Berdasarkan dalil-dalil PENGUGAT di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

PETITUM

DALAM PROVISI

Meletakkan sita jaminan atas harta bergerak maupun harta tidak bergerak milik TERGUGAT yang perinciannya akan PENGUGAT ajukan kemudian.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji) terhadap PENGUGAT berdasarkan Pasal 7.3 Huruf a, b, c, d dan f PPJB jo. Pasal 11.7 PPJB;
3. Menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian yang diderita oleh PENGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT senilai Rp1.518.260.597,00 (satu miliar lima ratus delapan belas juta dua ratus enam puluh ribu lima ratus sembilan puluh tujuh Rupiah);
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun atas total kerugian yang diderita PENGUGAT atau senilai Rp91.095.636,00 (sembilan puluh satu juta sembilan puluh lima ribu enam ratus tiga puluh enam Rupiah) sampai dengan putusan atas perkara *a quo* dapat dilaksanakan dengan sempurna untuk PENGUGAT;

Halaman 18 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamah-agung.go.id
Menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang disebutkan sebagai berikut dinyatakan batal dan berakhir dengan segala akibat hukumnya:

No.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli	Tanggal	Atas Nama
	1362/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
	1368/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
	1372/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
	1373/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
	1357/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
	1358/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
	1359/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
	1360/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
	1361/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
10.	1363/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
11.	1364/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
12.	1365/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
13.	1366/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
14.	1367/PPJB-AMR/3/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
15.	1370/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)
16.	1371/PPJB-AMR/03/2011 22	Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)

6. Memerintahkan TERGUGAT untuk mengembalikan unit Sarusun No. 06N1, No. 06S1, No. 06S8, No. 06S9, No. 06C5, No. 06C6, No. 06C7, No. 06C8, No. 06C9, No. 06N2, No. 06N3, No. 06N7, No. 06N8, No. 06N9, No. 06S3 dan No.06S7 pada The Intercon Kemang Kemang Village Residence, berlokasi di Kel. Bangka, Kec.

Halaman 19 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang dikenal dengan nama Apartment Kemang Village atas nama Helen (*in casu* TERGUGAT) dalam keadaan baik dan kosong kepada PENGGUGAT;

7. Menyatakan bahwa terhadap Unit Sarusun No. 06N1, No. 06S1, No. 06S8 No. 06S9, No. 06C5, No. 06C6, No. 06C7, No. 06C8, No. 06C9, No. 06N2, No. 06N3, No. 06N7, No. 06N8, No. 06N9, No. 06S3 dan No.06S7 atas nama Helen (*in casu* TERGUGAT) pada The Intercon Kemang Kemang Village Residence, berlokasi di Kel. Bangka, Kec. Mampang Selatan, Jakarta Selatan, yang dikenal dengan nama Apartment Kemang Village berada dalam keadaan sekarang atau status *quo* dan oleh karenanya tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga, hingga terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lain dari TERGUGAT (*uitvoerbaar bij voor raad*);
 9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya apabila TERGUGAT lalai dalam memenuhi isi putusan ini;
 10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi tersebut, Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil – dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang oleh TERGUGAT secara tegas diakui kebenarannya;

1. Tentang Hubungan Hukum dan Obyek Sengketa Yang Tidak Jelas/Kabur.

HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK DAN OBYEK SENGKETA TIDAK JELAS/KABUR

1. A. Menolak Eksepsi Tergugat mengenai Kompetensi Relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel;
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan perkara a quo Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

3. Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif).

Halaman 20 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.pengadilan negeri jakarta selatan tidak berwenang untuk

MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA AQUO

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan alasan dan dasar hukum yaitu:

- A. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak mengakui adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Perkara No. 362/PDT.G/2019/PN.JKT.PST di Pengadilan Jakarta Pusat. Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjadi tidak jelas dan kabur karena bagaimana dapat diperiksa ke Pengadilan jika secara hukum belum jelas hubungan hukum antara Para Pihaknya. Disamping itu menjadi tidak jelas Pengadilan mana yang berhak untuk memeriksa, mengadili perkara antara Penggugat dengan Tergugat karena ada 2 (dua) Pengadilan yang telah memeriksa perkara yang keduanya diajukan Penggugat; Sehingga karena dalil Penggugat tidak jelas dan kabur, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;
- B. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 133 HIR yang lengkapnya berbunyi:
"Jika orang yang digugat dipanggil menghadap pengadilan negeri, sedang menurut peraturan pada Pasal 118 ia tidak usah menghadap pengadilan negeri itu, maka bolehlah ia meminta hakim supaya menerangkan bahwa hakim tidak berkuasa, asal saja permintaan itu dimasukkan dengan segera pada permulaan persidangan pertama; permintaan itu tidak akan diperhatikan lagi jika orang yang digugat telah melahirkan suatu perlawanan lain";
Bahwa berdasarkan alasan dan dasar hukum diatas, maka Gugatan PENGGUGAT HARUSLAH DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA.

4. Tentang Gugatan yang Obscuur Libel.

GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas dan tidak terang atau isinya gelap (onduidlijk) dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

Pertama, Penggugat tidak secara runtut dan jelas dalam mendalilkan gugatannya.

Dengan kata lain Penggugat dalam gugatannya khususnya dalam Posita tidak menjelaskan ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, namun dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Perkara No. 362/PDT.G/2019/PN.JKT.PST di Pengadilan Jakarta Pusat dimana Penggugat telah menyangkal adanya hubungan hukum dengan Tergugat, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas; Sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut: "Untuk dapat menuntut seseorang di

Halaman 21 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”;

Kedua, Penggugat dalam gugatannya tidak terang atau tegas (duidelijk). Dengan kata lain Penggugat dalam gugatannya khususnya dalam Posita menjelaskan wanprestasi, namun dalam Petitumnya Penggugat tidak menjelaskan secara jelas, detail dan terperinci siapakah yang berhak menuntut apakah Penggugat atau Turut Tergugat sebagai badan pengelola yang ditunjuk Penggugat, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;

Ketiga, Penggugat dalam gugatannya tidak jelas antara Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum. Dengan kata lain Penggugat dalam gugatannya khususnya dalam Posita berisi pernyataan-pernyataan hak dan kewajiban para pihak namun dalam Petitumnya Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;

Keempat, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 122 HIR dan Pasal 8 RV bahwa pokok – pokok gugatan harus dibuat secara jelas dan terang berdasarkan asas proses doelmatigheid (demi kepentingan beracara) dan gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijke en bapaalide conclusive)

Kelima, Dengan kata lain Penggugat tidak memahami hukum acara perdata yang telah diatur dalam Pasal 8 Nomor 3 Reglement Op de Burgelijke Rechts Vordering (RV) yang menjelaskan posita dalam gugatan harus memuat alasan-alasan gugatan (Fundamentum Petendi) yang terdiri dari:

1. Bagian yang menguraikan kejadian atau peristiwanya (fetelijkegronden);
2. Bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (rechtgronden);

Dengan demikian gugatan Penggugat dapat dinyatakan Obscuur Libel, sehingga haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;

Maka berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum yang terurai di atas, TERGUGAT mohon dengan hormat agar Majelis Hakim berkenaan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan perkara ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 22 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat dalam eksepsi diatas mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar, mohon supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya;

PPJB SEBAGAI PENGIKATAN SEMENTARA

4. Bahwa Kami Tergugat harus menyampaikan secara jelas dan sesuai fakta yuridis tentang kedudukan hukum para pihak adalah Penggugat sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang real estat, Pengembang Kawasan perkotaan, yang akan/sedang membangun Rumah Susun baik hunian atau non hunian (Kondominium, Hotel, Mal, Sekolah, Rumah Sakit, Perkantoran, Condotel dan lain-lain) setempat dikenal dengan nama "Komplek Kemang Village";

Kemudian selanjutnya Penggugat bermaksud untuk menjual seluruh unit Sarusun di Komplek Kemang Village tersebut kepada seluruh lapisan masyarakat luas;

5. Bahwa Tergugat melihat reputasi dan pengalaman Penggugat yang sudah sejak tahun 1990 melakukan kegiatan dalam bidang real estate, Pengembang Kawasan perkotaan, sehingga Tergugat menjadi yakin untuk membeli Satuan Rumah Susun dari Penggugat;
6. Bahwa selanjutnya Tergugat membeli Sarusun di Komplek Kemang Village tersebut dan ditindaklanjuti adanya hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat dengan telah sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun di Notaris Kota Tangerang Charles Hermawan, S.H. yaitu pada tanggal 22 Maret 2011 yang lalu, dimana kedudukan hukum Tergugat adalah sebagai Pihak Pembeli (Pihak Kedua) dan Penggugat berkedudukan hukum sebagai Pihak Penjual (Pihak Pembeli). Sesuai dalam klausul PPJB khususnya Pasal 2 ayat (2.1) tentang Pengikatan Jual Beli yang berbunyi secara lengkap:

"Pihak Pertama dengn ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengn ini berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dari Pihak Pertama Unit Sarusun dst....." (Bukti TK – 1);

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Halaman 23 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/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 Mahkamah Agung No. 59/PDT/2020/PT DKI oleh Tergugat dengan metode pembayaran sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 22 Maret 2011 khususnya dalam halaman kelima dengan judul Harga Jual dan Cara Pembayaran, sebagai contoh salah satu unit Satuan Rumah Susun sebagai berikut:

A. Harga Jual +PPN		KPA
Harga Net Net Net + PPN		Rp 692.220.591
B. Perincian dan Jadwal Pembayaran		
No. Jenis Pembayaran	Tanggal Jatuh Tempo	KPA
1. Booking Fee	11 Desember 2010	Rp 10.000.000,-
2. Uang Muka 1	27 Desember 2010	Rp 19.091.640,-
3. Uang Muka 2	25 Januari 2011	Rp 19.091.640,-
4. Uang Muka 3	25 Februari 2011	Rp 19.091.640,-
5. Uang Muka 4	01 April 2011	Rp 28.183.280,-
6. KPA Cair	08 April 2011	Rp 463.120.914,-
7. Uang Muka 5	25 April 2011	Rp 28.728.296,-
8. Uang Muka 6	25 Mei 2011	Rp 28.728.296,-
9. Uang Muka 7	25 Juni 2011	Rp 28.728.296,-
10. Uang Muka 8	25 Juli 2011	Rp 28.728.296,-
11. Uang Muka 9	25 Agustus 2011	Rp 28.728.296,-
		Rp 692.220.591,-

Harga tanah, infrastruktur dan fasilitas Bersama Rp 443.101.446,-

Harga Bangunan Rp 186.190.000,-
PPN Rp 62.929.145,-
Rp 692.220.591,-

8. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut, kemudian Tergugat mengajukan Kredit kepada Bank Permata Tbk. dan oleh Kantor Pusat Bank Permata di Permata Bank Tower Jalan Jenderal Sudirman Kav.27, Jakarta Selatan -12920 telah mengabulkan permohonan Kredit Tergugat dengan memberikan Fasilitas Kredit Permata KPR, sesuai dengan Surat Persetujuan Kredit -Fasilitas Permata KPR Cicilan Tetap No. Ref. 095-00004-11-01-24 tertanggal 28 Maret 2011 Perihal: Persetujuan Permohonan Kredit dengan total Pagu Fasilitas Kredit sebesar Rp 11.720.800.000,- (Sebelas Milyar Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) dengan Jaminan yaitu : (Bukti TK – 2)

Tipe Jaminan : Property

Jenis Jaminan : Apartemen

Alamat : Apartemen Kemang Village Tower The Intercon Lt.6 No. Unit N1, N2, N3, N7, N8, N9, S1, S2, S3, S7, S8, S9, C3, C5, C6, C7, C8, C9 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan;

Atas Nama : PT. ALMARON PERKASA SERTIFIKAT AKAN DIBALIK NAMA KE a/n HELEN;

9. Bahwa selanjutnya Tergugat dengan Bank Permata Tbk. Cabang Melawai menandatangani Syarat dan ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan (SKU) dengan No. SKU/11/4-11-01-24/P/RTL pada hari Kamis tanggal 7 April 2011

Halaman 24 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Tergugat, kemudian Bussiness Manager Bank Permata Tbk Cabang Melawai dan dibuat dihadapan Notaris Hj. Suzie Fauzilah Hanun Tadjoeidin, S.H. Notaris Kota Jakarta Selatan. (Bukti TK-3);

1. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 13 dan 14, karena tidak cermat dan teliti dan tidak sesuai dengan fakta yuridis. Dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah bersifat sementara atau disebut perjanjian pra jual beli. Atau dengan kata lain Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah merupakan perjanjian awal sebelum hak dan kewajibannya para pihak seluruhnya dilaksanakan. Artinya setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini akan ada perbuatan hukum lagi yaitu adanya Akta Jual Beli dan Sertifikat atas nama Tergugat. Sehingga adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya sebagai ikatan awal saja sebelum adanya pelunasan hingga Akta Jual Beli dan Sertifikat. Dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah bukan merupakan bukti peralihan hak dan bukti peralihan hak untuk benda yang tidak bergerak adalah Akta Jual Beli (AJB); Pengertian pengikatan jual-beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga;

Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas;

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Dimana kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya;

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya;

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Halaman 25 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

3. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 15, karena Penggugat telah menutupi atau menghilangkan fakta hukum. Dimana Penggugat hingga sekarang ini tidak dapat atau belum memberikan haknya Tergugat sebagai pemilik sah Satuan Rumah Susun yaitu berupa Akte Jual Beli maupun Sertifikatnya. Dengan kata lain Penggugat menempuh jalur hukum melalui gugatan PMH atau wanprestasi agar Pengugat terhindar dari kewajibannya sendiri sebagai Penjual Sarusun yaitu memberikan haknya Tergugat atas Akte Jual Beli dan Sertifikat Satuan Rumah Susun milik Tergugat. Sedangkan untuk pembuatan AJB sudah diatur melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak dan tidak diterima (NO);

Sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut: "Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat

mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara.";

BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN CIDERA JANJI

3. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 16, karena Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat. Dimana Tergugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai Pembeli Sarusun dengan melakukan pembayaran tetapi hingga hari ini Penggugat tidak dan atau belum melaksanakan kewajibannya sebagai Penjual Sarusun yaitu memberikan Akte Jual Beli dan Sertifikat atas nama Tergugat. Sehingga apa yang dilakukan Penggugat dengan mengajukan gugatan wanprestasi ini hanyalah mengalihkan isu utamanya yaitu Penggugat hingga sekarang tidak mampu melaksanakan kewajibannya sebagai Penjual Sarusun yaitu memberikan Akte Jual Beli dan Sertifikat yang menjadi hak dari Tergugat sebagai Pembeli yang sah Sarusun. Sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima (NO);
4. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 17 dan angka 18, karena Penggugat telah memutar balikan fakta hukumnya. Atau dengan kata lain Penggugat sendirilah yang telah merusak reputasinya dengan tidak

Halaman 26 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang melanggar kewajibannya yaitu Akte Jual Beli dan Sertifikat Satuan Rumah Susun milik Tergugat yang sah. Bahkan dapat dibuktikan secara hukum dimana Penggugat telah menerima pembayaran secara lunas dari Tergugat melalui Kredit Pemilikan Apartemen dari Bank Permata. Sehingga Penggugat telah melakukan fitnah atau pencemaran nama baik terhadap Tergugat. Dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima (NO);

5. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 19, karena tidak sesuai dengan fakta hukum. Dimana Penggugat harusnya malu sendiri dengan gugatannya ini dimana Penggugat sendirilah yang telah wanprestasi kepada Tergugat karena hingga sekarang tidak atau belum menyerahkan kewajibannya Penggugat sebagai Penjual Sarusun. Penggugat tidak sadar diri selama ini telah menerima pembayaran dari Tergugat, sehingga Penggugat telah merugikan Tergugat dan dapat dituntut baik secara pidana maupun perdata. Perbuatan Penggugat tersebut dikategorikan merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi. Sehingga karena Penggugatlah yang melakukan Wanprestasi, maka gugatannya harus ditolak atau tidak dapat diterima (NO);
6. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 20, karena tidak sesuai dengan fakta hukumnya. Dimana Penggugat telah melalaikan kewajiban utamanya sebagai Penjual Sarusun yang hingga sekarang tidak atau belum menyerahkan Akta Jual Beli dan Sertifikat kepada Tergugat sebagai Pembeli dan Pemilik yang sah atas 16 (enam belas) unit Sarusun tersebut. Perbuatan Penggugat yang melakukan penagihan adalah salah alamat karena hal tersebut merupakan hak penagihannya bukan pada Penggugat tapi Turut Tergugat. Disinilah telah terjadi kesalahan yang fatal dimana Penggugat bukanlah pihak yang berwenang menagih tetapi Penggugat telah mengingkari kewajibannya sebagai Penjual Sarusun untuk menyerahkan Akte Jual Beli dan Sertifikat kepada Tergugat sebagai Pemilik yang sah dari 16 (enam belas) unit Sarusun. Berdasarkan alasan tersebut gugatan Penggugat harus ditolak dan tidak dapat diterima (NO);
7. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 21, karena tidak sesuai dengan fakta hukum. Dimana Penggugat sebagai Penjual Sarusun hingga sekarang tidak atau belum menyerahkan kewajibannya yaitu Akta Jual Beli dan Sertifikat kepada Tergugat sebagai Pemilik yang sah 16 (enam belas) unit Sarusun. Penggugat sebagai Penjual dan sekaligus developer bertanggung jawab atas proses peralihan semua Sarusun dari Pejanjian Pengikatan Jual Beli menjadi Akta Jual Beli hingga terbitnya Sertifikat atas semua Sarusun. Penggugat telah melepaskan tanggung jawabnya dengan hingga sekarang tidak atau belum terjadi adanya Akta Jual Beli maupun Sertifikat. Sehingga Penggugat dapat dianggap tidak bertanggung jawab baik kepada Tergugat pada khususnya maupun seluruh pemilik yang sah dari Sarusun pada umumnya, karena secara formal

Halaman 27 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan yang berkaitan dengan data tanah akan dilangsungkan dihadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Maka gugatan Penggugat haruslah ditolak dan tidak dapat diterima (NO);

8. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 22, 23 dan angka 24, karena tidak sesuai dengan fakta hukumnya. Dimana Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat atas 16 (enam belas) unit Sarusun sejak tahun 2011. Sedangkan hingga sekarang Tergugat hanya diberikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli saja oleh Penggugat dan belum atau tidak ada Akte Jual Beli maupun Sertikatnya 16 (enam belas) Sarusun milik Tergugat. Sehingga Penggugatlah yang telah Wanprestasi dan sekaligus Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat sesuai ketentuan pasal 1365 KUH Perdata dan pasal 1238 KUH Perdata. Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak dan tidak dapat diterima (NO);

BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI)

9. Bahwa Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah membeli sebanyak 16 (enam belas) unit Satuan Rumah Susun dari Penggugat dan telah diakui juga Penggugat dalam gugatannya pada angka 2, 3 dan Tergugat telah melunasinya sebanyak 3 (tiga) unit Sarusunnya yaitu sebagai berikut:
 1. Marketing Floor No. 06, Nomor Unit Sarusun 06S1, Type It1-A, Tower The Intercon KVR, Luas 38.2 M2, terletak di Jakarta Selatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kelurahan Bangka/Cipete Utara, setempat dikenal dengan nama Komplek Kemang Village sebesar Rp. 608,824,482 (enam ratus delapan juta delapan ratus dua puluh empat ribu empat ratus delapan puluh dua rupiah). (Bukti TK-4);
 3. Marketing Floor No. 06, Nomor Unit Sarusun 06S9, Type It1-A, Tower The Intercon KVR, Luas 38.2 M2, terletak di Jakarta Selatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kelurahan Bangka/Cipete Utara, setempat dikenal dengan nama Komplek Kemang Village sebesar Rp. 601,332,992 (enam ratus satu juta tiga ratus tiga puluh dua ribu Sembilan ratus Sembilan puluh dua rupiah). (Bukti TK-5);
 4. Marketing Floor No. 06, Nomor Unit Sarusun 06N1, Type It1-A, Tower The Intercon KVR, Luas 38.2 M2, terletak di Jakarta Selatan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kelurahan Bangka/Cipete Utara, setempat dikenal dengan nama Komplek Kemang Village sebesar Rp. 606,700,990 (enam ratus enam juta tujuh ratus ribu Sembilan ratus Sembilan puluh rupiah) (Bukti TK-6);
19. Bahwa menurut Tergugat dimana Penggugat telah mengakui dalam gugatannya pada angka 2 dan 3, dimana Tergugat telah memiliki 16 (enam belas) unit Satuan

Halaman 28 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Rumah Susun di Kerinci Village berdasarkan bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Berita Acara Serah Terima (BAST). Sehingga dengan demikian kedudukan hukum Tergugat adalah selaku pembeli yang sah dari 16 (enam belas) unit Satuan Rumah Susun berdasarkan bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Namun hingga sekarang Penggugatlah yang tidak bisa melaksanakan kewajibannya sebagai penjual Sarusun yaitu dengan memberikan Akte Jual Beli dan Sertifikat 16 (enam belas) unit Sarusun kepada Tergugat sebagai pemilik yang sah;

20. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 25, karena Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi kepada Tergugat. Dimana Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai developer atau Pengembang untuk memberikan Akte Jual Beli dan sertifikatnya kepada Tergugat. Atau dengan kata lain Penggugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan hingga sekarang ini tidak bisa memberikan janjinya sebagai developer Sarusun untuk menerbitkan Akte Jual Beli dan Sertifikat kepada Tergugat sebagai pemilik sah dari Sarusun tersebut. Sehingga dapat dikatakan Penggugatlah yang telah lalai dan bahkan telah melanggar Perjanjian yang telah disepakati antara Tergugat dengan Penggugat. Sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima;
21. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 26, karena Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat. Dimana Penggugat hingga sekarang belum atau tidak mampu melaksanakan kewajibannya sebagai Penjual Sarusun memberikan Akte Jual Beli dan Sertifikat kepada Tergugat sebagai pemilik yang sah dari 16 (enam belas) unit Sarusun. Atau dengan kata lain, Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas 16(enam belas) unit Sarusun hingga sekarang belum menerima Akte Jual Beli dan Sertifikatnya dari Penggugat. Dengan demikian Penggugat terbukti secara yuridis melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sehingga kerugian materiil dan dwangsom yang diajukan Penggugat tidak berdasar hukum dan Tergugat menolak seluruhnya. Maka gugatan Penggugat harus ditolak dan tidak dapat diterima (NO);
22. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 27 dan 28, karena Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat. Dimana Penggugat sebagai Penjual Sarusun mempunyai kewajiban adalah menyerahkan Akte Jual Beli dan Sertifikat kepada Tergugat sebagai Pembeli dan pemilik yang sah dari 16 (enm belas) unit Sarusun. Namun hingga sekarang Penggugat tidak atau belum menyerahkan kewajibannya tersebut. Sehingga dengan demikian telah terbukti secara sah dan meyakinkan dimana Penggugatlah

Halaman 29 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(NO);

PPJB TIDAK DAPAT DIBATALKAN

23. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 29 dan angka 30, karena tidak jelas dan tidak beralasan. Dimana Penggugat harus mengakui dan telah terbukti tidak mampu melaksanakan kewajibannya sebagai developer untuk memberikan Akte Jual Beli dan Sertifikat kepada Tergugat selaku pemilik yang sah dan telah membeli 16 (enam belas) unit Satuan Rumah Susun Kemang Village sejak tahun 2011 yang lalu. Atau dengan kata lain, disinilah tidak konsistennya Penggugat dimana satu sisi telah mengakui adanya hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat dengan adanya Penjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan sisi lainnya Penggugat tidak mengakui adanya hubungan hukum dengan Tergugat sehingga mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yaitu Perbuatan Melawan Hukum;
- Sesuai ketentuan Pasal 1464 KUH Perdata menyatakan: “Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”;
- Ketentuan Pasal 1464 KUH Perdata memberikan pemahaman, bahwa jual-beli yang didahului dengan panjar tidak dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan sifat konsensuil dalam perjanjian berdasarkan KUH Perdata, karena dengan adanya panjar sesungguhnya telah terjadi konsensus antara calon pembeli dan penjual, sehingga jual-beli telah terjadi. Mengenai sifat konsensuil perjanjian tersebut lebih tegas dapat disimak ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;
24. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 31 dan angka 32, karena tidak berdasarkan hukum. Dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tidak dapat dibatalkan karena secara yuridis Penggugat sebagai Penjual Sarusun belum melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan Akta Jual Beli dan Sertifikatnya kepada Tergugat sebagai Pembeli dan Pemilik yang sah dari 16 (enam belas) unit Sarusun. Walaupun Penggugat telah mengakui sendiri telah menyerahkan 16 (enam belas) unit kepada Tergugat namun penyerahan tersebut hanyalah sebagai penyerahan nyata (feitelijk levering) dan Penggugat belum atau tidak melakukan penyerahan yuridis (juridische levering) kepada Tergugat;
- Sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata yang berbunyi: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”;

Halaman 30 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI

menurut Pasal 612 KUH Perdata, penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata (feitelijke levering) oleh atas nama pemilik. Dengan sendirinya penyerahan nyata tersebut adalah sekaligus penyerahan yuridis (juridische levering);

Sedangkan menurut Pasal 616 KUH Perdata, penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata antara lain membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan

pelaksananya, karena bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah;

Jadi, secara umum bisa kita katakan, bahwa hak milik berpindah ke dalam kepemilikan orang yang menerima penyerahan, kalau yang menyerahkan adalah pemilik benda yang bersangkutan (atau dalam peristiwa-peristiwa khusus, kalau yang menyerahkan adalah orang yang oleh undang-undang diberikan kewenangan untuk mengambil tindakan pemilikan atas hartanya orang lain). Prinsip di atas adalah selaras dengan asas: "Nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet". Orang tidak bisa menyerahkan lebih dari yang dimilikinya;

MENOLAK STATUS QUO

25. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 33, karena tidak berdasarkan hukum dan tidak sesuai dengan fakta hukum. Dimana Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan adalah Pembeli yang beritikad baik dan Pemilik yang sah atas 16 (enam belas) unit Sarusun yang telah dibelinya dari Penggugat. Dan Penggugat sendiri telah mengakui dalam gugatannya bahwa Tergugatlah yang telah membeli 16 (enam belas) unit Sarusun dari Penggugat. Atau dengan kata lain bahwa Penggugat telah menjual 16 (enam belas) unit Sarusun kepada Tergugat dan telah pula menyerahkan seluruhnya 16 (enam belas) unit Sarusun kepada Tergugat sebagai pemilik yang sah dengan bukti-bukti BAST yaitu terdiri:

No.	Berita Acara Serah Terima	Unit Sarusun
1.	1625/BAST-APT/12/2014	No. 06N1
2.	1626/BAST-APT/12/2014	No. 06N2
3.	1627/BAST-APT/12/2014	No. 06N3
4.	1628/BAST-APT/12/2014	No. 06N7
5.	1629/BAST-APT/12/2014	No. 06N8

Halaman 31 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.	1630/BAST-APT/12/2014	No.06N9
7.	1631/BAST-APT/12/2014	No.06S1
8.	1633/BAST-APT/12/2014	No.06S3
9.	1634/BAST-APT/12/2014	No.06S7
10.	1635/BAST-APT/12/2014	No.06S8
11.	1636/BAST-APT/12/2014	No.06S9
12.	1638/BAST-APT/12/2014	No.06C5
13.	1639/BAST-APT/12/2014	No.06C6
14.	1640/BAST-APT/12/2014	No.06C7
15.	1641/BAST-APT/12/2014	No.06C8
16.	1642/BAST-APT/12/2014	No.06C9

26. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 34 karena tidak sesuai dengan fakta dan tidak berdasarkan hukum. Dimana Tergugat mengajukan Kepailitan terhadap Penggugat karena tidak memenuhi kewajibannya sebagai developer/pengembang Kemang Village untuk memberikan Akte Jual Beli dan Sertifikat atas seluruh 16 (enam belas) unit Satuan Rumah Susun milik Tergugat dari sejak tahun 2011 hingga sekarang. Atau dengan kata lain Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan melunasi pembelian Sarusun dan telah diakui telah diterima juga oleh Penggugat. Disamping itu Penggugat juga tidak memahami hukum acara perdata yang telah diatur dalam Pasal 8 Nomor 3 Reglement Op de Burgelijke Rechts Vordering (RV) yang menjelaskan posita dalam gugatan harus memuat alasan-alasan gugatan (Fundamentum Petendi) dan bukan meminta status quo Sarusun yang secara hukum telah diserahkan dan dibeli oleh Tergugat. Maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima (NO);

MENOLAK PERMOHONAN SITA JAMINAN

27. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 35, karena tidak berdasarkan hukum dan tidak sesuai fakta hukum. Dimana Tergugatlah yang telah dirugikan oleh Penggugat yang tidak mampu melaksanakan kewajibannya sebagai developer/pengembang Kemang Village dengan memberikan Akte Jual Beli dan Sertifikat atas seluruh 16 (enam belas) unit Satuan Rumah Susun milik Tergugat. Justru Penggugat sendiri yang telah merusak reputasinya sebagai

Halaman 32 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan peradilan yang mempunyai track record baik dan terpercaya yang telah dibangun sejak didirikan pada tahun 1990. Kenapa Penggugat tidak mampu melaksanakan kewajibannya menyerahkan Akte Jual Beli dan Sertifikat kepada Tergugat dan masih banyak lagi konsumen di Kemang Village? Sehingga Tergugat pertanyakan kembali beginikah perusahaan real estate yang mempunyai nama besar tapi merugikan semua konsumennya? Sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak dan tidak dapat diterima (NO);

MENOLAK PUTUSAN SERTA MERTA

28. Bahwa Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 36, karena tidak sesuai fakta hukum dan tidak berdasarkan hukum. Karena putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan kecuali dalam keadaan exceptional. Dasar hukum atas larangan tersebut adalah Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBG dan SEMA No.3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta SEMA No.4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;

Selain itu Pasal 180 ayat (1) HIR dan pasal 191 ayat (1) RBG menjelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi Hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta adalah gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik sedangkan dalam perkara ini Penggugat tidak pernah mendalilkan suatu hak berdasarkan akte otentik, gugatan didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui dan putusan serta merta yang didasarkan pada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Sementara itu, dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 ada tiga poin penting yang diatur yaitu Pertama, para hakim harus betul-betul dan sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan dan memperhatikan serta mentaati syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta merta. Kedua, tentang keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta. Selain keadaan yang sudah diatur Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) RBG keadaan tertentu yang dimaksud adalah gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah. Juga gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, Gedung dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik. Demikian pula dikabulkannya gugatan provisi serta pokok sengketa mengenai bezitrecht. Ketiga, tentang adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Dimana Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat yang hingga saat ini Penggugat tidak menyelesaikan kewajibannya

Halaman 33 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagai dasar pengantar untuk menyerahkan Akte Jual Beli dan Sertifikat atas seluruh 16 (enam belas) Satuan Rumah Susun milik Tergugat. Sehingga permohonan Putusan Serta Merta Penggugat HARUSLAH DITOLAK;

Maka berdasarkan alasan – alasan dan dasar hukum yang terurai di atas, Tergugat mohon dengan hormat agar Majelis Hakim berkenaan memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO);
2. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini mohon Tergugat dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan selanjutnya pula Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam Konvensi dianggap digunakan kembali dalam Rekonvensi;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah terbukti dan secara sah telah membeli Sarusun di Komplek Kemang Village dengan dibuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adanya kesepakatan kedua belah pihak untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun dengan Notaris Kota Tangerang Charles Hermawan, S.H. yaitu pada tanggal 22 Maret 2011 yang lalu, dimana kedudukan hukum Penggugat Rekonvensi adalah sebagai Pihak Pembeli (Pihak Kedua) dan Tergugat Rekonvensi berkedudukan hukum sebagai Pihak Penjual (Pihak Pembeli). Sesuai dalam klausul PPJB khususnya Pasal 2 ayat (2.1) tentang Pengikatan Jual Beli yang berbunyi secara lengkap : “Pihak Pertama dengn ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengn ini berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dari Pihak Pertama Unit Sarusun dst.....”;
5. Bahwa pembelian Sarusun oleh Perggugat Rekonvensi dengan metode pembayaran sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 22 Maret 2011 khususnya dalam halaman kelima dengan judul Harga Jual dan Cara Pembayaran, sebagai contoh salah satu unit Satuan Rumah Susun sebagai berikut:

Halaman 34 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harga Net Net Net + PPN

KPA
Rp 692.220.591

B. Perincian dan Jadwal Pembayaran

No. Jenis Pembayaran	Tanggal	KPA
Jatuh Tempo		
1. Booking Fee	11 Desember 2010	Rp 10.000.000,-
2. Uang Muka 1	27 Desember 2010	Rp 19.091.640,-
3. Uang Muka 2	25 Januari 2011	Rp 19.091.640,-
4. Uang Muka 3	25 Februari 2011	Rp 19.091.640,-
5. Uang Muka 4	01 April 2011	Rp 28.183.280,-
6. KPA Cair	08 April 2011	Rp 463.120.914,-
7. Uang Muka 5	25 April 2011	Rp 28.728.296,-
8. Uang Muka 6	25 Mei 2011	Rp 28.728.296,-
9. Uang Muka 7	25 Juni 2011	Rp 28.728.296,-
10. Uang Muka 8	25 Juli 2011	Rp 28.728.296,-
11. Uang Muka 9	25 Agustus 2011	Rp 28.728.296,-
		<u>Rp 692.220.591,-</u>
Harga tanah, infrastruktur dan fasilitas Bersama		Rp 443.101.446,-
Harga Bangunan		Rp 186.190.000,-
PPN		<u>Rp 62.929.145,-</u>
		Rp 692.220.591,-

6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut, kemudian Penggugat Rekonvensi mengajukan Kredit kepada Bank Permata Tbk. dan oleh Kantor Pusat Bank Permata di Permata Bank Tower Jalan Jenderal Sudirman Kav.27, Jakarta Selatan -12920 telah mengabulkan permohonan Kredit Penggugat Rekonvensi dengan memberikan Fasilitas Kredit Permata KPR, sesuai dengan Surat Persetujuan Kredit -Fasilitas Permata KPR Cicilan Tetap No. Ref. 095-00004-11-01-24 tertanggal 28 Maret 2011 Perihal: Persetujuan Permohonan Kredit dengan total Pagu Fasilitas Kredit sebesar Rp 11.720.800.000,- (Sebelas Milyar Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) dengan Jaminan yaitu :

Tipe Jaminan : Property

Jenis Jaminan : Apartemen

Alamat : Apartemen Kemang Village Tower The Intercon Lt.6 No. Unit N1, N2, N3, N7, N8, N9, S1, S2, S3, S7, S8, S9, C3, C5, C6, C7, C8, C9 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;

Atas Nama : PT. ALMARON PERKASASERTIFIKAT AKAN BALIK NAMA KE a/n HELEN.

7. Bahwa selanjutnya Tergugat dengan Bank Permata Tbk. Cabang Melawai menandatangani Syarat dan ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan (SKU) dengan No. SKU/11/4-11-01-24/P/RTL pada hari Kamis tanggal 7 April 2011 yang ditandatangani oleh Tergugat, kemudian Business Manager Bank Permata Tbk Cabang Melawai dan dibuat dihadapan Notaris Hj. Suzie Fauzilah Hanun Tadjoeidin, S.H. Notaris Kota Jakarta Selatan;

Halaman 35 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah membeli Satuan Rumah Susun dari Tergugat Rekonvensi seluruhnya adalah 16 (enam belas) unit di Tower The Intercon Lt.6 No. Unit N1, N2, N3, N7, N8, N9, S1, S3, S7, S8, S9, C5, C6, C7, C8, C9 dengan sistem KPA melalui Bank Permata Tbk. dengan Pagu Fasilitas Kredit sebesar Rp 11. 720.800.000,- (Sebelas Milyar Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) dengan jangka waktu 10 (sepuluh) Tahun;

No.	Unit	No. PPJB	No. BAST
1.	Intercon 6 floor-06C5	1357/PPJB-AMR/03/2011	1638/BAST-APT/12/2014
2.	Intercon 6 floor-06C6	1358/PPJB-AMR/03/2011	1639/BAST-APT/12/2014
3.	Intercon 6 floor-06C7	1359/PPJB-AMR/03/2011	1640/BAST-APT/12/2014
4.	Intercon 6 floor-06C8	1360/PPJB-AMR/03/2111	1641/BAST-APT/11/2014
5.	Intercon 6 floor-06C9	1361/PPJB-AMR/III/2011	1642/BAST-APT/12/2014
6.	Intercon 6 floor-06N1	1362/PPJB-AMR/03/2011	1625/BAST-APT/12/2014
7.	Intercon 6 floor-06N2	1363/PPJB-AMR/III/2011	1626/BAST-APT/12/2014
8.	Intercon 6 floor-06N3	1364/PPJB-AMR/03/2011	1627/BAST-APT/12/2014
9.	Intercon 6 floor-06N7	1365/PPJB-AMR/03/2011	1628/BAST-APT/12/2014
10.	Intercon 6 floor-06N8	1366/PPJB-AMR/03/2011	1629/BAST-APT/12/2014
11.	Intercon 6 floor-06N9	1367/PPJB-AMR/III/2011	1630/BAST-APT/12/2014
12.	Intercon 6 floor-06S1	1368/PPJB-AMR/03/2011	1631/BAST-APT/12/2014
13.	Intercon 6 floor-06S3	1370/PPJB-AMR/03/2011	1633/BAST-APT/12/2014
14.	Intercon 6 floor-06S7	1371/PPJB-AMR/03/2011	1634/BAST-APT/12/2014
15.	Intercon 6 floor-06S8	1372/PPJB-AMR/03/2011	1635/BAST-APT/12/2014
16.	Intercon 6 floor-06S9	1373/PPJB-AMR/03/2011	1636/BAST-APT/12/2014

9. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah terbukti dan secara sah telah membeli 16 (enam belas) unit Satuan Rumah Susun di Kemang Village dari Tergugat Rekonvensi, namun hingga saat ini Tergugat Rekonvensi tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan Akte Jual Beli dan Sertifikat atas seluruh 16 (enam belas) unit Satuan Rumah Susun milik Penggugat Rekonvensi;
10. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan Akte Jual Beli dan Sertifikat atas 16 (enam belas) unit Satuan

Halaman 36 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Rumah Susun gugat Penggugat Rekonvensi sampai sekarang, maka Tergugat Rekonvensi dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan telah melanggar hukum sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara secara lengkap berbunyi : "Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.";

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dapat diperinci unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

A. Adanya suatu perbuatan.

Perbuatan adalah perbuatan yang nampak secara aktif, juga termasuk perbuatan yang nampak secara tidak aktif artinya tidak nampak adanya suatu perbuatan, tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan tetapi tidak dilakukan. Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari pelakunya;

Bahwa dengan Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembelian atas Satuan Rumah Susun sejumlah 16 (enam belas) unit di Kemang Village dari Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi telah melakukan suatu perbuatan secara aktif, sehingga memenuhi unsur pasal 1365 KUHPerdara;

B. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Prinsipnya tentang unsur yang pertama ini telah dikemukakan di dalam sub bab di atas, yaitu di dalam syarat-syarat perbuatan melawan hukum. Dalam unsur pertama ini, sebenarnya terdapat dua pengertian, yaitu "perbuatan" dan "melawan hukum". Namun keduanya saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Keterkaitan ini dapat dibuktikan dengan dua cara, yaitu dengan cara penafsiran bahasa, melawan hukum menerangkan sifatnya dari perbuatan itu dengan kata lain "melawan hukum" merupakan kata sifat, sedangkan "perbuatan" merupakan kata kerja. Sehingga dengan adanya suatu "perbuatan" yang sifatnya "melawan hukum", maka terciptalah kalimat yang menyatakan "perbuatan melawan hukum". Kemudian dengan cara penafsiran hukum. Cara penafsiran hukum ini terhadap kedua pengertian tersebut, yaitu "perbuatan", untuk jelasnya telah diuraikan di dalam sub bab di atas, baik dalam arti sempit maupun dalam arti luas;

Halaman 37 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melanggar hukum. Sejak tahun 1919, unsur melanggar hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- b. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- c. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum si pelaku;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden);
- f. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van ander person of goed);

Bahwa dengan Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembelian atas Satuan Rumah Susun sejumlah 16 (enam belas) unit di Kemang Village dari Tergugat Rekonvensi, namun hingga sekarang Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi kewajibannya memberikan Akte Jual Beli dan Sertikatnya kepada Penggugat Rekonvensi, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi telah terbukti dinyatakan perbuatan tersebut melawan hukum;

C. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.

Kerugian yang dimaksud di dalam unsur ketiga ini, Undang-undang tidak hanya menjelaskannya tentang ukurannya dan yang termasuk kerugian itu. Undang-undang hanya menyebutkan sifat dari kerugian tersebut, yaitu materiil dan immateriil.

"Kerugian ini dapat bersifat kerugian materiil dan kerugian immaterial;

Menurut Wirdjono Prodjodikoro kerugian harus diartikan dalam arti yang luas yaitu tidak hanya mengenai harta kekayaan saja melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seseorang;

Dalam hukum dikenal 2 (dua) klasifikasi kerugian:

- a. Kerugian materiil: yaitu kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh pemohon;
- b. Kerugian Immateriil: yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh pemohon dikemudian hari;

Kerugian akibat dari suatu perbuatan melanggar hukum dapat berupa kerugian kekayaan (vermogensschade) atau kerugian yang bersifat idiil. Perbuatan Melanggar Hukum selain dapat mengakibatkan kerugian uang, tetapi juga dapat menyebabkan kerugian moral atau idiil.

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak memenuhi kewajibannya sebagai developer/pengembang dengan menyerahkan Akte Jual Beli dan Sertifikat kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan imateriil dan telah memenuhi unsur perbuatan tersebut menimbulkan kerugian.

A. Perbuatan itu hanya dilakukan dengan kesalahan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 BW. mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (schuldement) dalam melaksanakan perbuatan tersebut;

Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan;
- b. Ada unsur kelalaian (negligence, culpa);
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (rechtvaardigingsgrond) seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;

Kesalahan dalam uraian ini, ialah perbuatan yang disengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan atau yang perbuatan itu melawan hukum (onrechtmatigedaad);

Menurut hukum perdata, seseorang itu dikatakan bersalah jika terhadapnya dapat disesalkan bahwa ia telah melakukan/tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan. Perbuatan yang seharusnya dilakukan/tidak dilakukan itu tidak terlepas dari pada dapat atau tidaknya hal-hal itu dikira-dira. Dapat dikira-kira itu harus diukur secara objektif, artinya manusia normal dapat mengira-ngirakan dalam keadaan tertentu perbuatan seharusnya dilakukan/tidak dilakukan;

Berdasarkan pendapat di atas, berarti perbuatan melawan hukum itu adalah perbuatan yang sengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan. Kesalahan dalam unsur ini merupakan suatu perbuatan yang dapat dikira-kira atau diperhitungkan oleh pikiran manusia yang normal sebagai tindakan yang dilakukan atau tidak dilakukannya perbuatan itu;

Bahwa dengan tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak memenuhi kewajibannya menyerahkan Akte Jual Beli dan Sertifikat kepada Penggugat Rekonvensi adalah merupakan kesalahan Tergugat Rekonvensi sebagai developer/pengembang Kemang Village. Sehingga dengan demikian, telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum;

B. Antara perbuatan dan kerugian ada hubungan kausal.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melanggar hukum. Untuk hubungan sebab akibat menurut teori Hubungan Faktual Hubungan sebab akibat secara factual (causation in fact) hanyalah merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara factual telah terjadi. Setiap penyebab yang mengakibatkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan

Halaman 39 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan sebagai akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “sine qua non”. Von Buri merupakan salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini;

Pasal 1365 KUH.Perdata, hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Sehingga kerugian itu timbul disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.

Berarti, dilihat dari uraian di atas, hubungan kausalitas tersebut terdiri dari beberapa sebab yang merupakan peristiwa, sehingga kerugian bukan hanya disebabkan adanya perbuatan, tetapi terdiri dari beberapa syarat dari perbuatan;

Bahwa dengan tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi dengan tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Akte Jual Beli dan Sertifikat kepada Penggugat Rekonvensi, maka dengan demikian Tergugat Rekonvensi dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

- 12 Bahwa Penggugat Rekonvensi mampu membuktikan secara fakta hukum dimana Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad), maka Tergugat Rekonvensi wajib membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi dengan dasar dan landasan hukum yaitu sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata secara lengkap berbunyi:

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;

Ketentuan Pasal 1246 KUHPerdata menyebutkan: “biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantianannya, terdirlah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini.”;

Ketentuan Pasal 1247 KUHPerdata menjelaskan: “Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian dan bunga, yang diharap atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diadakan, kecuali jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukannya. “

Ketentuan Pasal 1248 KUHPerdata menjelaskan: “Bahkan jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan

Halaman 40 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu”;

13. Bahwa dengan Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi harus memberikan ganti rugi secara materiil sebesar Rp 78.400.000.000,- (Tujuh Puluh Delapan Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi dengan perincian adalah :

- a. Nilai jual seluruh unit Kemang Village per unitnya per hari ini sebesar Rp 32.000.000.000,- (Tiga Puluh Dua Milyar Rupiah)
- b. Biaya Bunga per bulan dari tahun 2011 sampai 2019 sebesar Rp 8.000.000.000,- (Delapan Milyar Rupiah)

c. Perhitungan waktu sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap selama 12 (dua belas) bulan:

$$\text{Rp } 40.000.000.000,- \times 8\% \times 12 = \text{Rp } 38.400.000.000,-;$$

14. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi dapat mengakibatkan kerugian juga secara immateriil kepada Penggugat Rekonvensi yaitu kecewa tidak bisa menerima AJB dan Sertifikat hingga sekarang, keuntungan yang diharapkan, nama baiknya tercemar adalah sebesar Rp 200.000.000.000,- (Dua Ratus Milyar Rupiah);

15. Bahwa Penggugat Rekonvensi sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR dan sesuai ketentuan Pasal 1131 KUHPdata, dengan ini mohon kepada Yang Terhormat Ketua Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap seluruh asset-aset bergerak dan asset tidak bergerak yang termasuk namun tidak terbatas seperti unit-unit apartemen, dana yang terletak pada rekening atau rekening penampungan Tergugat Rekonvensi, kendaraan -kendaraan bermotor, atau juga saham-saham atau surat berharga lainnya yang dimiliki Tergugat Rekonvensi dan atau piutang-piutang atau hak tagih lainnya yang dimilikinya kepada pihak ketiga atau asset-aset lainnya yang dikemudian hari secara lebih rinci akan disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi;

PERMOHONAN DWANGSOOM

16. Bahwa untuk terjaminnya Tergugat Rekonvensi tidak lalai dalam melaksanakan Isi Putusan ini, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Terhormat Ketua Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar Tergugat Rekonvensi menetapkan Uang Paksa (Dwangsoom) adalah sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) per hari apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam memenuhi Isi Putusan ini. Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2821 K/Pdt/2009 tertanggal 22 Maret 2010;

Halaman 41 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD

17. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBG, Pasal 54 dan Pasal 57 Rv karena Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan dengan alat bukti otentik, atau putusan pengadilan yang telah berkuatan hukum tetap, maupun akta dibawah tangan yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (volledig en bindende bewijskracht), cukup dasar alasan untuk mengabulkan putusan yang dapat dijalankan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil, sesuai dengan landasan hukum, sesuai dengan bukti-bukti, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon

kepada Yang Terhormat Ketua Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memberikan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan perkara ini;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI :

- a. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- b. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi Tergugat Konvensi secara langsung, sekaligus dan seketika dengan perincian sebagai berikut:
 - A. Kerugian Materiil sebesar Rp 78.400.000.000,- (Tujuh Puluh Delapan Milyar Empat Ratus Juta Rupiah);
 - B. Kerugian Immateriil sebesar Rp 200.000.000.000,- (Dua Ratus Milyar Rupiah);

Halaman 42 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar Uang Paksa (Dwangsoom) sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) per hari apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam memenuhi Isi Putusan ini;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding maupun kasasi (uitvoebaar bij voorraad);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik dan sempurna mohon keputusan yang seadil-adilnya (Ex-aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif), Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sela Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 17 Desember 2019 yang amarnya sebagai berikut:

5. Menolak Eksepsi Tergugat mengenai Kompetensi Relatif;
6. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel;
7. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan perkara a quo Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel;
8. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 7 April 2020, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji) terhadap Penggugat berdasarkan Pasal 7.3 Huruf a, b, c, d dan f PPJB jo. Pasal 11.7 PPJB;

Halaman 43 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengukuhkan Tergugat untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat senilai Rp1.518.260.597,00 (satu miliar lima ratus delapan belas juta dua ratus enam puluh ribu lima ratus sembilan puluh tujuh Rupiah);

4. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun atas total kerugian yang diderita Penggugat atau senilai Rp 91.095.636,00 (sembilan puluh satu juta sembilan puluh lima ribu enam ratus tiga puluh enam Rupiah) sampai dengan putusan atas perkara *a quo* dapat dilaksanakan dengan sempurna untuk Penggugat;
5. Menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang disebutkan sebagai berikut dinyatakan batal dan berakhir dengan segala akibat hukumnya:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1362/PPJB-AMR/03/2011 Tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (incasu Tergugat);
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 368/PPJB-AMR/03/2011 Tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (incasu Tergugat);
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1372/PPJB-AMR/03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1373/PPJB-AMR/03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);
5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1357/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);
6. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1358/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);
7. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1359/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);
8. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1360/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);
9. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1361/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);
10. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1363/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);
11. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1364/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);
12. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1365/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);
13. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1366/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);

Halaman 44 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1367/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret

2011 an. Helen (in Casu Tergugat);

15. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1370/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);

16. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1371/PPJB-AMR/ /03/2011 tanggal 22 Maret 2011 an. Helen (in Casu Tergugat);

6. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan unit Sarusun No. 06N1, No. 06S1, No.06S8, No. 06S9, No. 06C5, No. 06C6, No. 06C7, No. 06C8, No. 06C9, No. 06N2, No. 06N3, No. 06N7, No. 06N8, No. 06N9, No. 06S3 dan No.06S7 pada The Intercon Kemang Kemang Village Residence, berlokasi di Kel. Bangka, Kec. Mampang Selatan, Jakarta Selatan, yang dikenal dengan nama Apartment Kemang Village

atas nama Helen (in casu tergugat) dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;

7. Menyatakan bahwa terhadap Unit Sarusun No. 06N1, No. 06S1, No. 06S8 No. 06S9, No. 06C5, No. 06C6, No. 06C7, No. 06C8, No. 06C9, No. 06N2, No. 06N3, No. 06N7, No. 06N8, No. 06N9, No. 06S3 dan No.06S7 atas nama Helen (in casu Tergugat) pada The Intercon Kemang Kemang Village Residence, berlokasi di Kel. Bangka, Kec. Mampang Selatan, Jakarta Selatan, yang dikenal dengan nama Apartment Kemang Village berada dalam keadaan sekarang atau status quo dan oleh karenanya tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga, hingga terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan ini;

9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.003.000,00 (satu juta tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi melalui Kuasanya telah menyatakan banding sesuai Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 9 April 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi pada tanggal 17 Juni 2020, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 26 Juni 2020;

Halaman 45 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa, berdasarkan hubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Risalah Penerimaan Memori Banding Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 11 Mei 2020 dan telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi pada tanggal 17 Juni 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 26 Juni 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi tersebut, Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Risalah Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 14 Juli 2020 dan telah disampaikan kepada Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi pada tanggal 4 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi tersebut, Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta untuk pemeriksaan di tingkat banding, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menyampaikan pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara kepada Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi pada tanggal 24 Juni 2020, kepada Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi pada tanggal 17 Juni 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 26 Juni 2020, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi telah mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 7 April 2020 dengan alasan-alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi tidak pernah menerima somasi dari Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi, karena apa yang didalilkan sebagai somasi

Halaman 46 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



putusan. Terhadap seorang Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi dan

2. Bahwa Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi tidak mengetahui apakah biaya yang dikenakan kepada Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi telah sesuai dengan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan dan perawatan karena Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi tidak pernah diundang untuk mengikuti Rapat Umum Anggota sesuai Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018 Pasal 5 ayat (3) oleh Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam reconvensi;
3. Bahwa dalam pelaksanaan serah terima unit kepada Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi pada tahun 2014, Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi hanya mendapatkan kunci, akses fasilitas lift, dan Salinan Berita Acara Serah Terima (BAST) (*vide* : Bukti Pembanding-2), dan hingga sekarang tidak diberikan Salinan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertifikat Layak Fungsi (SLF), Surat Keputusan Pengesahan Pertelaan, SHM Sarusun dan Akta Jual Beli (AJB), yang menjadi hak Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi selaku pemilik sarusun yang sudah melunasi harga pembelian untuk beberapa unit sarusun;
4. Bahwa penundaan pembayaran *service charge* oleh Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi adalah karena ketidakjelasan hak-hak Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi tersebut;
5. Bahwa nilai tunggakan *service charge* sejumlah Rp1.518.260.597,00 (satu milyar lima ratus delapan belas juta dua ratus enam puluh ribu lima ratus sembilan puluh tujuh rupiah) adalah tidak benar karena:
 - Telah ada variabel bunga dan denda sejumlah 2 (dua) persen namun masih dihukum membayar bunga lagi sejumlah 6 (enam) persen
 - Belum memperhitungkan pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan dan
 - Adanya 3 (tiga) unit sarusun yang telah dialihkan kepada pihak lain dengan sepengetahuan Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam reconvensi;
6. Bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak adil dan tidak teliti dalam putusannya mengenai hal-hal sebagai berikut:

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 ketidakakuratan informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, kami 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 Menghukum Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi untuk mengembalikan sarusun yang sudah dibayar lunas kepada Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi hanya karena terlambat membayar *service charge*

- Menghukum Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi untuk mengembalikan sarusun yang sudah dibayar lunas kepada Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi berdasarkan aturan dalam PPJB
- Menghukum Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi untuk mengembalikan sarusun yang sudah dibayar lunas kepada Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi padahal barang jaminan dan dokumen administrasi kepemilikan

adalah milik Bank Mandiri sebagai pemberi kredit namun tidak diikutsertakan dalam perkara ini

- Menyatakan seluruh sarusun milik Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi dalam keadaan *status quo* padahal ada unit-unit yang telah dialihkan kepada pihak lain dengan sepengetahuan Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi

Oleh karena Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 April 2020 Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel yang dimohonkan banding;
3. Dan dengan Mengadili Sendiri, menjatuhkan keputusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 48 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI
3.1. Menghukum Tergugat/Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi Tergugat Konvensi secara langsung, sekaligus dan seketika dengan perincian sebagai berikut :

- 3.1.1. Kerugian Materiil sebesar Rp. 78.400.000.000,- (tujuh puluh delapan miliar empat ratus juta rupiah);
- 3.1.2. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah).
4. Menyatakan sah dan berharga atas jaminan yang diletakan atas aset-aset Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) per hari apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam memenuhi isi putusan ini;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), Banding maupun Kasasi (*uitvoebaar bij voorraad*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan dan putusan Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 7 April 2020 sudah tepat dan benar serta telah menerapkan hukum sesuai dengan aturan serta kaidah hukum yang berlaku dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 524/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Sel tanggal 7 April 2020 tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan memori banding dari Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim Tingkat Banding akan meneliti dan menelaah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 7 April 2020 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan seksama keseluruhan berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, berita acara sidang dan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, baik berupa surat-surat maupun saksi-saksi serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 7 April 2020, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 49 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum dalam konvensi mengenai eksepsi pada halaman 56 (lima puluh enam) paragraf kesatu putusan *a quo* menyatakan bahwa apa yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi dalam eksepsinya tersebut menurut hemat Majelis Hakim Tingkat Pertama baru bisa dipertimbangkan apabila mempertimbangkan pokok perkara, oleh karenanya eksepsi Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi tersebut harus dipertimbangkan dan diputus bersamaan dengan pokok perkara dan kemudian dalam amar putusan mengenai eksepsi pada halaman 63 (enam puluh tiga) putusan *a quo* Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi, padahal eksepsi-eksepsi tersebut sama sekali belum dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding mengubah pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 55 (lima puluh lima) sampai dengan halaman 66 (enam puluh enam) Tentang Pertimbangan Hukum putusan *a quo* menjadi sebagai berikut:

Tentang Provisi:

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan tuntutan provisi ini Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga pertimbangan ini diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan provisi dari Terbanding semula Penggugat harus ditolak;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi disamping mengajukan jawaban tentang pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi, yaitu tentang kewenangan relatif Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengadili perkara ini, yang mana atas eksepsi tersebut Majelis Hakim telah memutus dengan putusan sela pada hari Selasa, tanggal 17 Desember 2019 dengan amar:

1. Menolak eksepsi Tergugat mengenai kompetensi relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel;
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan perkara Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel;

Halaman 50 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan yang berlaku hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa disamping eksepsi mengenai kompetensi relatif tersebut, Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi juga telah mengajukan eksepsi, yaitu:

1. Hubungan hukum para pihak dan obyek sengketa tidak jelas/kabur
2. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat tidak jelas/kabur
3. Gugatan Penggugat *obscuur libel*

Ad 1. Tentang hubungan hukum para pihak dan obyek sengketa tidak jelas/kabur:

Menimbang, bahwa membaca dan mencermati uraian eksepsi Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi mengenai hubungan hukum para pihak dan obyek sengketa serta uraian gugatan Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam reconvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi telah membeli 16 (enam belas) unit sarusun Apartemen Kemang Village dari Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam reconvensi dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (bukti P-1 sampai dengan P-16), sebagai berikut:

No.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli	Tanggal	Atas Nama	Unit Sarusun	Harga Jual Unit
1.	1362/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)	06N1	Rp606.700.990,00
2.	1368/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)	06S1	Rp608.824.482,00
3.	1372/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)	06S8	Rp692.220.591,00
4.	1373/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (<i>in casu</i> TERGUGAT)	06S9	Rp601.332.992,00
5.	1357/PPJB-AMR/03/	22 Mar	Helen (<i>in casu</i>	06C5	Rp606.700.990,00

Halaman 51 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id	2011	2011	TERGUGAT)		
6.	1358/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06C6	Rp611.142.157,00
7.	1359/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06C7	Rp692.000.200,00
8.	1360/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06C8	Rp692.000.200,00
9.	1361/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06C9	Rp601.332.992,00
10.	1363/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06N2	Rp684.089.968,00
11.	1364/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06N3	Rp1.509.288.972,00
12.	1365/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06N7	Rp1.536.472.651,00
13.	1366/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06N8	Rp694.571.026,00
14.	1367/PPJB-AMR/3/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06N9	Rp611.142.157,00
15.	1370/PPJB-AMR/03/2011	22 Maret 2011	Helen (in casu TERGUGAT)	06S3	Rp1.514.608.722,00
16.	1371/PPJB-	22	Helen (in	06S7	Rp1.533.874.4

Halaman 52 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id	2011	Mar et 201 1	casu TERG UGAT)		26,00
-----------------------------	------	-----------------------	---------------------------	--	-------

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam reconvensi telah menyerahkan 16 (enam belas) unit sarusun tersebut kepada Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam reconvensi sesuai Berita Acara Serah Terima (BAST) (bukti P-17 sampai dengan P-32), sebagai berikut:

No.	Dokumen	Keterangan
17.	Berita Acara Serah Terima No. 1625/BAST-APT/12/2014	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06N1 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
18.	Berita Acara Serah Terima No. 1631/BAST-APT/12/2014	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06S1 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
19.	Berita Acara Serah Terima No. 1635/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06S8 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
20.	Berita Acara Serah Terima No. 1636/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06S9 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
21.	Berita Acara Serah Terima No. 1638/BAST-APT/12/14	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06C5 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
22.	Berita Acara Serah Terima No. 1639/BAST-APT/12/14.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06C6 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
23.	Berita Acara Serah Terima No. 1640/BAST-APT/12/14.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06C7 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
24.	Berita Acara Serah Terima No. 1641/BAST-APT/11/12.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06C8 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
25.	Berita Acara Serah Terima No. 1642/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06C9 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.

Halaman 53 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26.	Berita Acara Serah Terima No. 1626/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06N2 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
27.	Berita Acara Serah Terima No. 1627/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06N3 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
28.	Berita Acara Serah Terima No. 1628/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06N7 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
29.	Berita Acara Serah Terima No. 1629/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06N8 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
30.	Berita Acara Serah Terima No. 1630/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06N9 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
31.	Berita Acara Serah Terima No. 1633/BAST-APT/12/14.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06S3 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.
32.	Berita Acara Serah Terima No. 1634/BAST-APT/12/2014.	Menerangkan bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan 1 (satu) unit Sarusun No. 06S7 kepada TERGUGAT pada tanggal 11 Desember 2014.

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi berkewajiban membayar biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan Apartemen Kemang Village terhitung sejak serah terima unit-unit sarusun tersebut yaitu tanggal 11 Desember 2014 melalui Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang ditunjuk oleh Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi untuk menghimpun biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan Apartemen Kemang Village berdasarkan Surat Nomor 0031/Exlet/AP-Lgl/IV.2019 tanggal 15 April 2019 sesuai ketentuan Pasal 7.4 PPJB;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan kewajiban tersebut, dalam gugatannya pada halaman 6 (enam) angka 8 (delapan) dan 9 (sembilan) putusan *a quo*, Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 54 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Turut Tergugat sebagai badan pengelola yang antara lain tugasnya adalah untuk menghimpun biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan Apartment Kemang Village kepada penghuni unit Sarusun, termasuk kepada Tergugat berdasarkan Surat No. 0031/Exlet/AP-Lgl/IV.2019 tanggal 15 April 2019;

- 9 Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 7.4 PPJB yang mengatur bahwa Tergugat telah sepakat untuk memberi hak dan menunjuk Penggugat atau perusahaan lain yang ditunjuk Penggugat sebagai pengelola Apartment Kemang Village. Dengan demikian, penunjukan Turut Tergugat oleh Penggugat untuk menghimpun biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan merupakan perbuatan hukum yang sah dan oleh karenanya harus dihormati para pihak yang telah menyepakati PPJB;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa secara hukum yang bertugas untuk menghimpun biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan adalah Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang ditunjuk oleh Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi dengan Surat No. 0031/Exlet/AP-Lgl/IV.2019 tanggal 15 April 2019 sesuai ketentuan Pasal 7.4 PPJB;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi dalam gugatannya huruf B angka 9 (sembilan) pada halaman 6 (enam) putusan *a quo* penunjukan Turut Terbanding semula Turut Tergugat oleh Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi untuk menghimpun biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan merupakan perbuatan hukum yang sah dan oleh karenanya harus dihormati para pihak yang telah menyepakati PPJB;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi adalah agar Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji) karena lalai membayar (menunggak) biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan sejumlah Rp1.518.260.597,00 (satu milyar lima ratus delapan belas juta dua ratus enam puluh ribu lima ratus sembilan puluh tujuh rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi telah menunjuk Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagai badan pengelola yang antara lain tugasnya adalah untuk menghimpun biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan Apartemen Kemang Village kepada penghuni unit Sarusun, termasuk kepada Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi berdasarkan Surat Nomor

Halaman 55 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Ekspedisi Nomor 566/PDT/2020/PT DKI tanggal 15 April 2019, maka konsekuensi hukum dari penunjukan tersebut adalah dalam hal ada keterlambatan pembayaran biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan dari penghuni unit sarusun maka Turut Terbanding semula Turut Tergugatlah yang berwenang mengajukan tagihan, somasi dan/atau gugatan hukum bukan Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat (PT Kemang Village Management) merupakan subyek hukum yang mampu bertindak dan/ atau melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama dirinya sendiri;

Menimbang, bahwa dengan diajukannya gugatan *a quo*, Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi telah mengaburkan dan membuat tidak jelas hubungan hukum para pihak dan obyek sengketa berupa 16 (enam belas) unit sarusun Apartemen Kemang Village, yaitu antara Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi, Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang secara hukum telah ditunjuk untuk menghimpun biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan Apartment Kemang Village kepada penghuni unit Sarusun, termasuk kepada Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi, padahal sebagaimana didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi dalam gugatannya huruf B angka 9 (sembilan) pada halaman 6 (enam) putusan *a quo* penunjukan Turut Terbanding semula Turut Tergugat oleh Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi untuk menghimpun biaya penggunaan air dan listrik serta iuran pengelolaan merupakan perbuatan hukum yang sah dan oleh karenanya harus dihormati para pihak yang telah menyepakati PPJB termasuk Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, eksepsi Pembanding semula Tergugat dalam

konvensi/Penggugat dalam rekonsensi mengenai hubungan hukum antara para pihak dan obyek sengketa tidak jelas/kabur, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai hubungan hukum antara para pihak dan obyek sengketa tidak jelas/kabur dikabulkan, maka eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 56 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id maksud dan tujuan gugatan Terbanding semula
Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi tentang hubungan hukum antara para pihak dan obyek sengketa tidak jelas/kabur dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan gugatan dalam rekonvensi ini, Majelis Hakim Tingkat Banding mengutip kembali apa yang sudah dipertimbangkan di dalam gugatan konvensi, yang karena erat sekali kaitannya dengan gugatan dalam rekonvensi ini, dianggap berlaku pula untuk mempertimbangkan gugatan dalam rekonvensi ini, dan dianggap telah termuat pula disini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima karena hubungan hukum antara para pihak dan obyek sengketa tidak jelas/kabur, maka gugatan dalam rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima pula;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan dalam rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima sementara biaya gugatan dalam rekonvensi nihil, maka Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan yang diajukan baik oleh Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi di dalam memori bandingnya, maupun oleh Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi dalam kontra memori bandingnya telah dipertimbangkan di atas dalam mempertimbangkan memperbaiki pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 7 April 2020 beralasan hukum untuk dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding mengadili sendiri perkara ini;

Halaman 57 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung Indonesia dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt Sel tanggal 7 April 2020;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonsensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat pertama sejumlah Rp1.003,000,00 (satu juta tiga ribu rupiah) dan ditingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis, tanggal 19 November 2020, oleh: Dr. Artha Theresia, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sujatmiko, S.H., M.H. dan Dr. Pontas Efendi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 15 Desember 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Tarmuzi, S.H., M.H.,

Halaman 58 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sujatmiko, S.H., S.H.

Dr. Artha Theresia, S.H., M.H.

Dr. Pontas Efendi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Tarmuzi, S.H., M.H

Biaya-biaya :

1. Biaya proses Rp134.000,00 (seratus tiga puluh empat ribu rupiah)
2. Redaksi Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah)
3. Meterai Rp 6.000,00 (enam ribu rupiah)

J u m l a h Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 59 dari 59 halaman Putusan Nomor 566/PDT/2020/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)