



P U T U S A N

Nomor 120/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung di Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **H. RONNI UMAR, BSC**, yang beralamat di Perum Dramaga Cantik Residence Blok O No.63 Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Pembanding I semula Tergugat – I** ;
2. **Dr. KHOLID YAMANI**, yang beralamat di Perum Dramaga Cantik Residence Blok D No.3 Rt.01/07 Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Pembanding II semula Tergugat – II** ;
3. **H. GAGAN KOESGAGONO**, yang beralamat di Perum Dramaga Cantik Residence Blok N No.60 Rt.02/07 Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Pembanding III semula Tergugat – III** ;
4. **EKO M**, yang beralamat di Perum Dramaga Cantik Residence Blok O No.19 Rt.03/07 Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Pembanding IV semula Tergugat – IV** ;
5. **IYEP KOMALA (Anak Tergugat I (Satu))**, yang beralamat di Perum Dramaga Cantik Residence Blok O No.63 Rt. 03/07 Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Pembanding V semula Tergugat – VII** ;
6. **SYARTINILIA SP.Ms.Phd (istri Tergugat IV (Empat))**, yang beralamat di Perum Dramaga Cantik Residence Blok O No.19 Rt.03/07 Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **Pembanding VI semula Tergugat – VIII** ;

Dalam hal ini Pembanding I, II, III, IV, VII & VIII semula Tergugat I, II, II, IV, VII & VIII telah member kuasa kepada **Ibrahim Fajri, SH.,MEI dan Syahjohan Wahyudin, SH.,**Advokat pada Kantor Hukum Ibn Khaldun Asiosiates beralamat di Gunung Putri Utara Rt/Rw 002/011 Ds. Gunung Putri Kec. Gunung Putri Kab. Bogor,berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 1 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 28 November 2018 untuk selanjutnya disebut Para
Pembanding semula Para Tergugat;

M e l a w a n

RIZA KAHFY SIRAT Jenis Kelamin Laki-laki, Tanggal Lahir : Jakarta, 17 April 1963, Pekerjaan Wiraswasta , Jabatan : Direktur PT. SINAR MANDALA BANGUN LESTARI (Dramaga Cantik Residence), Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Pusdiklat DEPNAKER No.99 Jakarta 13570, selanjutnya disebut sebagai.....**Terbanding semula Penggugat**;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **HERDIYAN NURYADIN,S.H,M.H.CLA, MOHAMAD HILMAN,B.A,S.H.,OKTA FRATAMA,S.H., DINI EKA PUTRI,S.H.** Advokat/Pengacara, Konsultan Hukum dari LAW OFFICE “**LAW OFFICE HN & PARTNERS**” beralamat di Jl. Raya Pajajaran No. 23 Gedung Setyajaya Blok III-16 Baranangsiang Kota Bogor 16143, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Januari 2019;

D a n

1. **RME HANAFIAH** , yang beralamat di Jl. Veteran Rt.01/04 Desa Banjarsari Kecamatan Ciawi Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Terbanding I semula Tergugat – V** ;
2. **MUJI YUPRIADY** yang beralamat di Jl. Kebon Kopi No.3 Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor Provinsi Bandung , untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Terbanding II semula Tergugat -VI** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 4 Maret 2019, Nomor 120/ PEN.PDT / 2019 / PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Berkas perkara serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 15 November 2018 Nomor 269/Pdt.G/2017/PN.Cbn. serta surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 2 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 5 oktober 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 6 Oktober 2017 dibawah register Nomor 269/Pdt.G/2017/PN.Cbi, menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah berkedudukan sebagai Direktur PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) Dramaga Cantik Residence yakni Perusahaan yang bergerak dalam bidang Property Pembangunan Perumahan atau Hunian di Perumahan Dramaga Cantik Residence yang beralamat di Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor;
2. Bahwa PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) Dramaga Cantik Residence adalah Perusahaan Property yang sangat menjaga Nama Baik Perusahaan yang telah dikenal di jajaran Property yang ada di kabupaten Bogor Khususnya pembangunan Perumahan di wilayah Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor, sehingga untuk mempertahankan nama baik tersebut dibutuhkan Pengelolaan Wilayah Perumahan Dramaga Cantik yang Profesional;
3. Bahwa **PENGUGAT** selaku Direktur dalam hal ini Mewakili PT.SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) Dramaga Cantik Residence dengan Penghuni Perumahan Dramaga Cantik Residence melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Dimana diatur Hak dan Kewajiban antara Pihak PT. SB (PT. Sinar Mandala Bangun Lestari) dengan pihak Penghuni Dramaga Cantik Residence;
4. Bahwa sebagai bukti Para Tergugat telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dimana diatur Hak dan Kewajiban antara Pihak PT. SB (PT. Sinar Mandala Bangun Lestari) dengan pihak Penghuni Dramaga Cantik Residence, yakni:
 - TERGUGAT I (Satu) / TERGUGAT VII (Tujuh), No.Perjanjian: 19/PJB/DCR/SB/VIII/2009, tertanggal 20 Agustus 2009; (Bukti P-1)
 - TERGUGAT II (Dua), No.Perjanjian: 38/PJB/DCR/SB/VI/2010, tertanggal 11 Juni 2010; (Bukti P-2)
 - TERGUGAT III (Tiga), No.Perjanjian: 39/PJB/DCR/SB/VIII/2009, tertanggal 20 Agustus 2009; (Bukti P-3)
 - TERGUGAT IV (Empat)/TERGUGAT VII (Delapan), No.Perjanjian: 37/PJB/DCR/SB/VIII/2009, tertanggal 20 Agustus 2009; (Bukti P-4)Akan tetapi para TERGUGAT justru telah melakukan Peningkaran terhadap Perjanjian itu sendiri, dengan demikian bahwa perbuatan para

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 3 dari 47 hal

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)



TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), VII (Tujuh) dan VIII (Delapan) jelas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

5. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence, Dimana dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunandiatur hak dan kewajiban antara pihak PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) dengan penghuni Dramaga Cantik Residence, sebagaimana termaktub dalam ketentuan umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence sebagaimana dimuat Aturan dalam Pasal 8 tentang penggunaan Bangunan dalam point 5 (lima) halaman 7 (tujuh) dari 16 (enam belas) halaman, yakni: Apabila Tanah dan Bangunan diserahkan terimakan kepada pembeli, pembeli wajib membayar kepada PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari)atau pihak yang ditunjuk oleh PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari).** (Bukti P-5);
6. Bahwa mengingat pembangunan rumah-rumah yang belum selesai dan masih berjalan pembangunannya sehingga pengawasan keseluruhan masih menjadi tanggung jawab pihak PT.SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) termasuk di dalam **Iuran Pengelolaan Lingkungansebagaimana diatur dalam Pasal 8 tentang penggunaan Bangunan dalam point 5 (lima) halaman 7 (tujuh) dari 16 (enam belas) halaman, yakni: Apabila tanah dan bangunan diserahkan terimakan kepada pembeli, pembeli wajib membayar kepada PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari)atau pihak yang ditunjuk oleh PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari), sebagaimana di atur dalamPeraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 7 (tujuh) tahun 2012 tentang prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman sebagaimana termaktub dalam Bab IV Tatacara Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas.**

Bagian kesatu umum pasal 15 (Lima Belas):

- (1) Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 (Delapan), 9 (Sembilan) dan 10 (Sepuluh).
- (2) Pengembang wajib menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 (Delapan), 9 (Sembilan) dan 10 (Sepuluh) dalam bentuk Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Pemerintah Daerah;

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 4 dari 47 hal



- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan:
- Sesuai dengan Standar, persyaratan Teknis dan Administrasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah.
 - Sesuai dengan Site Plan yang telah di sahkan oleh Pemerintah Daerah.
 - Telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama 6 Bulan terhitung sejak selesainya pembangunan;
- (4) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman sesuai site plan sebagaimana dimaksud pada ayat 3 huruf b dilakukan:
- Secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap atau
 - Sekaligus, apabila rencana pembangunan tidak bertahap.

Juncto

Permendagri No.9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan permukiman Di Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri NO. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas sebagaimana termaktub dalam bab VI Persyaratan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pasal 15 ayat 3 butir 4 : surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah;

7. Bahwa mengingat PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial belum diserahkan kepada Pemerintah dalam hal ini pemerintah Kabupaten Bogor, mengingat pembangunan rumah-rumah yang belum selesai dan masih berjalan, sehingga pengawasan keseluruhan masih menjadi tanggung jawab pihak PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) termasuk didalam **luran Pengelolaan Lingkungan** sebagaimana diatur dalam Pasal 8 tentang penggunaan Bangunan dalam point 5 (lima) halaman 7 (tujuh) dari 16 (enam belas) halaman, yakni: Apabila tanah dan bangunan diserahkan terimakan kepada pembeli, pembeli wajib membayar kepada SB (PT Sinar Mandala Bangun Lestari) atau pihak yang ditunjuk oleh SB (PT Sinar Mandala Bangun Lestari); (Bukti P-6);

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 5 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan Risalah pertemuan Warga Dramaga Cantik Residence (DCR) dan Estate Management yang diselenggarakan pada tanggal 22 Maret 2014, dalam agenda berkaitan dalam pembahasan luran Pengelolaan Lingkungan, yang di prakasai oleh ketua RW 07 saudara H. Ronny (TERGUGAT I), Ketua RT 01/07 saudara dr. Cholid (TERGUGAT II), Ketua RT 02/07 saudara H. Gagan (TERGUGAT III), Ketua RT 03/07 sekaligus Sekertaris RW 07 saudara Eko (TERGUGAT IV) serta perwakilan SB (PT Sinar Mandala Bangun Lestari) oleh RME. Hanafiah (Eks Estate Management Dramaga Cantik Residence) dan Muji Yupriady (Eks Teknik Dramaga Cantik Residence) dalam pertemuan tersebut telah tertuang yang terdiri dari 14 (empat belas) point. Bahwa hasil pertemuan tersebut tidak sah mengingat perwakilan dari SB (PT Sinar Mandala Bangun Lestari) telah melakukan tindakan melampaui batas kewenangannya dan pihak manajemen PT. SB (PT Sinar Mandala Bangun Lestari) ini tidak memberikan mandat ataupun Surat Perintah dari pihak manajemen PT. SB (PT Sinar Mandala Bangun Lestari) kepada RME Hanafiah dan Muji Yupriady, apalagi berkaitan dengan hal-hal yang sangat mendasar, menyangkut Pengelolaan Lingkungan sebagaimana kami terangkan di atas belum bisa dalam pengelolaan lingkungan tersebut diserahkan kepada penghuni mengingat belum adanya serah terima kepada Pemerintah Kabupaten Bogor; (Bukti P-7);
9. Bahwa TERGUGAT VII (Tujuh) telah menyalahi ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence No Perjanjian 19/PJB/DCR/SB/VIII/2009, tertanggal 20 Agustus 2009 Sebagaimana di terangkan di dalam Surat Perjanjian yakni Pasal 8 (delapan) Tentang Penggunaan Bangunan dalam point 5 (lima) halaman 7 (tujuh) dari 16 (enam belas) halaman, yakni diatur dalam ketentuan umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence, Akan tetapi rumah milik TERGUGAT VII (Tujuh) dipergunakan oleh TERGUGAT I (Satu) untuk melakukan Rapat Risalah Warga Perumahan Dramaga Cantik Residence yang diselenggarakan pada tanggal 22 Maret 2014 secara INKONSTITUSIONAL dari Peraturan yang sudah baku dan telah disepakati oleh kedua belah pihak PT. SB (PT Sinar Mandala Bangun Lestari) dan Penghuni di Dramaga Cantik Residence;
10. Bahwa para TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), VII (Tujuh) dan VIII (Delapan), Telah melakukan Perbuatan

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 6 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum dimana Kesepakatan yang telah disepakati oleh Kedua Belah Pihak yakni, antara Para TERGUGAT dengan Pihak PT.SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) sebagaimana diterangkan pada Pasal 11 (Sebelas) PENGELOLAAN DAN PEMELIHARAAN LINGKUNGAN dalam ayat 11 (Sebelas) Halaman 11 (Sebelas) dari 16 (Enam Belas) Halaman menerangkan bahwa untuk Pemeliharaan dan Pengelolaan Lingkungan tersebut dalam ayat 10 (Sepuluh) **serta untuk Penggunaan Fasilitas yang terdapat dalam kawasan Dramaga Cantik Residence, Pembeli wajib membayar Service Charge sebesar Minimal Rp.50.000,- (Lima Puluh Ribu Rupiah) setiap Bulan kepada PT.SB (Sinar Mandala Bangun Lestari)** yang akan dikumpulkan oleh Estate Management. Biaya Service Charge tersebut dapat berubah dari waktu ke waktu disesuaikan dengan keadaan. Bahwa apa yang diperbuat oleh TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), VII (Tujuh) dan VIII (Delapan) adalah Melakukan Tindakan yang Sewenang-Wenang melenceng dari isi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah dan Bangunan yang telah disepakati oleh Kedua Belah Pihak, yakni dipungut Iuran IPL sebesar Rp.100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) setiap Bulan sebagaimana dimuat di dalam Risalah Pertemuan Dramaga Cantik Residence (DCR)-Estate Management tertanggal 22 Maret 2014 yang Absah dan Cacat Hukum;

11. Bahwa TERGUGAT I (Satu) dan VII (Tujuh) telah menyalahi ketentuan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence Nomor Perjanjian **19/PJB/DCR/SB/VIII/2009, tertanggal 20 Agustus 2009;**
12. Bahwa TERGUGAT II (Dua) telah menyalahi ketentuan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence Nomor Perjanjian **38/PJB/DCR/SB/VI/2010, tertanggal 11 Juni 2010;**
13. Bahwa TERGUGAT III (Tiga) telah menyalahi ketentuan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence Nomor Perjanjian **39/PJB/DCR/SB/VIII/2009, tertanggal 20 Agustus 2009;**
14. Bahwa TERGUGAT IV (Empat) dan TERGUGAT VIII (Delapan) telah menyalahi ketentuan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence Nomor Perjanjian **37/PJB/DCR/SB/VIII/2009, tertanggal 20 Agustus 2009;**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 7 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa seharusnya Para TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), VII (Tujuh), dan TERGUGAT VIII (Delapan) Sebagaimana diterangkan di dalam **Surat Perjanjian yakni Pasal 8 (delapan) Tentang Penggunaan Bangunan dalam point 5 (lima) halaman 7 (tujuh) dari 16 (enam belas) halaman**, yakni diatur dalam ketentuan umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence, seharusnya mematuhi isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence yang telah disepakati oleh Kedua Belah Pihak dengan PT.SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) dan Para TERGUGAT;
16. Bahwa Pertemuan tertanggal 22 Maret 2014 antara ketua RW 07 saudara H. Ronny TERGUGAT I (Satu), Ketua RT 01/07 saudara dr. Cholid TERGUGAT II (Dua), Ketua RT 02/07 saudara H. Gagan TERGUGAT III (Tiga), Ketua RT 03/07 sekaligus Sekertaris RW 07 saudara Eko TERGUGAT IV (Empat) serta perwakilan PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) oleh RME Hanafiah (Eks Estate Management Dramaga Cantik Residence) TERGUGAT V(lima) dan Muji Yupriady (Eks Teknik Dramaga Cantik Residence) TERGUGAT VI(enam), yang telah menghasilkan dalam Pertemuan tersebut berupa Risalah tertanggal 22 Maret 2014, adalah sangat bertentangan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence, sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan serta Hak dan Kewajiban antara Pihak PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) dengan Penghuni Dramaga Cantik Residence sehingga Risalah Hasil Pertemuan tersebut dianggap Tidak Sah dan Cacat Hukum dan Harus Dibatalkan;
17. Bahwa oleh karena Risalah hasil Pertemuan tertanggal 22 Maret 2014 adalah Cacat Hukum dengan demikian PENGUGAT selaku pihak management PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) akan mengambil alih kembali sepenuhnya berkaitan dengan **Iuran Pengelolaan Lingkungan** oleh pihak SB (PT Sinar Mandala Bangun Lestari) selaku manegement Dramaga Cantik Residence sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan dalam Pasal 8 (Delapan) tentang Penggunaan Bangunan dalam point 5 (Lima) halaman 7 (Tujuh) dari 16 (Enam Belas) halaman, yakni: Apabila Tanah dan Bangunan diserahkan terimakan kepada pembeli, pembeli wajib membayar kepada PT.

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 8 dari 47 hal



SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) atau pihak yang ditunjuk oleh PT. SB
(Sinar Mandala Bangun Lestari)

Pasal 1320 BW

- 1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak, Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.**
- 2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita, Acuan hukum yang kita pakai adalah Kitab Undang - Undang Hukum Perdata karena berlaku secara umum.**
- 3. Adanya Obyek, Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.**
- 4. Adanya kausa yang halal.**

Pasal 1338 BW

“Semua Persetujuan Yang Di Buat Sesuai Dengan Undang Undang Sebagai Undang Undang Bagi Mereka Yang Membuatnya. Persetujuan Itu Tidak Dapat Ditarik Kembali Selain Dari Kesepakatan Kedua Belah Pihak Atau Karena Alasan Alasan Yang Ditentukan Oleh Undang Undang, Persetujuan Harus Dilaksanakan Dengan Itikad Baik”.;

- 18. Bahwa Risalah hasil pertemuan warga Dramaga Cantik Residence (DCR) Estate Management hasilnya yang terdiri dari 14 (Empat Belas) point adalah tidak sah dan Cacat Hukum, dan yang diperbuat oleh saudara RME Hanafiah dan saudara Muji Yupriady yang mengatasnamakan perwakilan PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) adalah tidak benar dan menyimpang dari ketentuan management PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari), karna Perbuatan Para Tergugat I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima) dan Tergugat VI (Enam) adalah Bertentangan dengan Hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 BW dan Pasal 1338 BW serta Bertentangan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yakni Pasal 8 (Delapan) Tentang Penggunaan Bangunan dalam**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 9 dari 47 hal



point 5 (Lima) halaman 7 (Tujuh) dari 16 (Enam Belas) halaman, yakni diatur dalam ketentuan umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence;

19. Bahwa yang diperbuat oleh saudara RME Hanafiah TERGUGAT V (Lima) (Eks Estate Management DCR) dan saudara Muji Yupriadry TERGUGAT VI (Enam) (Eks Teknik DCR) adalah perbuatan melampaui Batas Kewenangan sebagaimana diatur di dalam pengaturan mengenai Kuasa pada prinsipnya diatur dalam bab XVI, buku III Kitab Undang undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sedangkan dalam aturan khususnya diatur pada Herziene Indonecis Reglement (HIR) dan Reglement Voor De Buitengewesten (RBg). Oleh karena itu, perlu dipahami beberapa prinsip hukum pemberian kuasa berikut dibawah ini terdapat beberapa prinsip Hukum Pemberian Kuasa yang di anggap penting untuk diketahui, antara lain:

1. Penerima Kuasa Langsung Berkapasitas Sebagai Wakil Pemberi Kuasa

Pemberi kuasa mengatur hubungan hukum antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, dimana pemberi kuasa langsung menerbitkan dan memberi kedudukan serta kapasitas kepada penerima kuasa untuk menjadi wakil penuh (Full Power) pemberi kuasa, yaitu:

1. Memberi hak dan kewenangan (authority) kepada penerima kuasa, bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa terhadap pihak ketiga;
2. Tindakan penerima kuasa tersebut langsung mengikat kepada diri pemberi kuasa, sepanjang tindakan yang dilakukan penerima kuasa tidak melampaui batas kewenangan yang dilimpahkan pemberi kuasa kepadanya;
3. Dalam ikatan hubungan hukum yang dilakukan penerima kuasa dengan pihak ketiga, pemberi kuasa berkedudukan sebagai pihak materil atau principal atau pihak utama, dan penerima kuasa berkedudukan dan berkapasitas sebagai pihak formil.

2. Pemberi Kuasa Bersifat Konsensual

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 10 dari 47 hal



Sifat perjanjian kuasa adalah konsensual, yaitu perjanjian berdasarkan kesepakatan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, serta berkekuatan mengikat sebagai persetujuan di antara mereka. Pasal 179 KUH Perdata dan Pasal 1793 ayat (1) KUH Perdata pada pokoknya menyatakan, pemberi kuasa didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik.

3. Bersifat Garansi Kontrak

Kekuatan mengikat tindakan kuasa kepada Principal (Pemberi Kuasa), hanya terbatas;

- (i) Sepanjang kewenangan (volmacht) atau mandat yang diberikan oleh pemberi kuasa.
- (ii) Apabila penerima kuasa bertindak melampaui batas mandat, maka tanggung jawab pemberi kuasa hanya sepanjang tindakan yang sesuai dengan mandat yang diberikan, sedangkan pelampauan itu menjadi tanggung jawab pribadi penerima kuasa, sesuai dengan asas "Garansi Kontrak" yang diatur dalam pasal 1806 KUH Perdata;

20. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh :

1. Saudara RME Hanafiah (Eks Estate Management DCR)

TERGUGAT V(Lima)

2. Saudara Muji Yupriady (Eks Teknik DCR) TERGUGAT VI(Enam)

Sehingga mengakibatkan kerugian pada pihak PT. SB (Sinar Bangun Lestari) dengan menguatkan kedua orang tersebut terhadap risalah pertemuan Warga Dramaga Cantik Residence (DCR) Estate Management tertanggal 22 Maret 2008 sebagaimana dalam Risalah Pertemuan Warga Dramaga Cantik Residence (DCR)- Estate Management yang berkaitan dengan **Iuran Pengelolaan Lingkungan** yang terdiri dari 14 (Empat Belas) Point sangatlah Kontradiksi dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence sebagaimana termaktub dalam Pasal 8 (Delapan) penggunaan Bangunan Butir 5 (Lima) **yakni, apabila Tanah dan Bangunan diserahkan terimakan kepada Pembeli-Pembeli wajib membayar kepada PT.SB (Sinar Bangun Lestari) atau Pihak yang**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 11 dari 47 hal



ditunjuk oleh PT.SB (Sinar Bangun Lestari) Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL/ Service Charge) antara lain: Kebersihan, Keamanan, Perawatan Lingkungan, Limbah Cair, Limbah Padat, dan Lain-lainnya termasuk penggunaan Fasilitas Lingkungan yang disediakan PT. SB (Sinar Bangun Lestari) yang mana besar biaya tersebut diperkirakan minimal sebesar Rp.50.000,- (Lima Puluh Ribu Rupiah) Per Bulan, Jumlah mana dapat berubah dari waktu ke waktu disesuaikan dengan kebutuhan. dan sebagaimana pula diatur didalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

21. Bahwa akibat dari melampaui Batas Kewenangan yang diperbuat oleh RME Hanafiah TERGUGAT V (Lima) dan Muji Yupriady TERGUGAT VI (Enam) dan seolah-olah telah bersepakat antara PT. SB (Sinar Mandala BangunLestari) sehingga berakibat dalam pengelolaan lingkungan tersebut menyimpang dari standarisasi ketentuanPT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari). Salah satu diantaranya kumuhnya lingkungan serta keamanan yang menyimpang dari standarisasi yang diterapkan oleh PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari);
22. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I (satu), II (dua), III (tiga), IV (empat), V (lima), VI (Enam), VII (Tujuh), TERGUGAT VIII (Delapan) sehingga PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) mengalami kerugian Materiil yakni sebesar 500 (lima ratus) KK x @Rp.50.000,- (Lima puluh ribu rupiah) perbulan sama dengan Rp.25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) perbulan terhitung sejak bulan april tahun 2014 sampai dengan saat ini bulan September 2017 sekitar 42 (empat puluh Dua) bulan x Rp.25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) sama dengan Rp.1.050.000.000,- (Satu milyar lima puluh juta rupiah). Bahwa disamping itu pihak PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) mengalami kerugian Imaterial yang tidak terhitung akan tetapi agar tidak ilusioner maka kerugian Imaterial ditaksir sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah), Bahwa dengan di kelolanya Iuran Pengelolaan Lingkungan oleh Para Tergugat mengakibatkan dalam pengelolaan tersebut menyimpang dari standarisasi ketentuan PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari). Salah satu, diantaranya kumuhnya lingkungan serta keamanan yang menyimpang dari standarisasi yang diterapkan oleh PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) sehingga PT. SB (Sinar Mandala Bangun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lestari) sebagai Perusahaan Property yang terkemuka dan menjaga Nama Baik Perusahaan;

23. Bahwa sampai dengan Gugatan ini dibuat, Para TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), dan VI (Enam), VII (Tujuh), dan TERGUGAT VIII (Delapan) tidak pernah sama sekali beritikad baik untuk menyerahkan kembali Pengelolaan Iuran Lingkungan kepada PENGGUGAT sebagaimana telah PENGGUGAT melayangkan Somasi I (Satu) tertanggal 21 Agustus 2017, Somasi II (Dua) tertanggal 8 September 2017, dan Somasi III (Tiga) tertanggal 14 September 2017 tetapi tidak digubris/ dihiraukan malah tidak mau diterima oleh para TERGUGAT. (Bukti P-3);
24. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang diperbuat Para TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima) dan TERGUGAT VI (Enam), VII (Tujuh), dan VIII (Delapan), PENGGUGAT merasa sangat dirugikan baik Materiil maupun Imateriil sebagaimana diterangkan dalam point 11 (Sebelas) halaman 6 (Enam) tersebut di atas;
25. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangun di Dramaga Cantik Residence, Dimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan sudah jelas diatur hak dan kewajiban antara pihak PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) dengan penghuni Dramaga Cantik Residence, sebagaimana termaktub dalam ketentuan umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence dalam Pasal 8 (Delapan) tentang Penggunaan Bangunan dalam point 5 (Lima) halaman 7 (Tujuh) dari 16 (Enam Belas) halaman, yakni: Apabila tanah dan bangunan diserahkan terimakan kepada pembeli, pembeli wajib membayar kepada PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) atau Pihak yang ditunjuk oleh PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) adalah **Sah dan Berharga dan menjadikan Hukum** Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence dengan segala Konsekwensi yang telah diperbuat oleh TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima) dan TERGUGAT VI (Enam), VII (Tujuh), dan VIII (Delapan), tidak mengurangi untuk batalnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence;
26. Bahwa berdasarkan Risalah pertemuan Warga Dramaga Cantik Residence (DCR) dan Estate Management yang diselenggarakan pada

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 13 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Maret 2014, dalam agenda berkaitan dalam pembahasan **Iuran Pengelolaan Lingkungan**, yang di prakarsai oleh ketua RW 07 saudara H. Ronny (TERGUGAT I), Ketua RT 01/07 saudara dr. Cholid (TERGUGAT II), Ketua RT 02/07 saudara H. Gagan (TERGUGAT III), Ketua RT 03/07 sekaligus sekertaris RW 07 saudara Eko (TERGUGAT IV) serta perwakilan PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) oleh RME Hanafiah (Eks Estate Management Dramaga Cantik Residence) TERGUGAT V (Lima) dan Muji Yupriady (Eks Teknik Dramaga Cantik Residence) TERGUGAT VI (Enam) dalam pertemuan tersebut telah tertuang yang terdiri dari 14 (empat belas) point, hasil pertemuan tersebut **tidak sah dan mengandung Cacat Hukum** mengingat perwakilan dari PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) telah melakukan tindakan melampaui batas kewenangannya dan pihak manajemen PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) ini tidak memberikan mandat ataupun Surat Perintah kepada RME Hanafiah TERGUGAT V (Lima) dan Muji Yupriady TERGUGAT VI (Enam) serta Kontradiksi dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence yang dimuat dalam Pasal 8 (Delapan) penggunaan Bangunan Point 5 (Lima) Halaman 7 (Tujuh) dari 16 (Enam Belas) Halaman;

27. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk menetapkan Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) perhari yang harus dibayar Para TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), VII (Tujuh) dan TERGUGAT VIII (Delapan) secara tanggung renteng dan apabila lalai dalam melaksanakan Putusan ini yang telah berkekuatan Hukum tetap;
28. Bahwa PENGGUGAT juga mohon agar Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad), meskipun ada upaya Banding, Kasasi, PK maupun Verzet;
29. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), VII (Tujuh) dan TERGUGAT VIII (Delapan) pantaslah kiranya Pihak Pengadilan membebankan biaya perkara kepada TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), VII (Tujuh) dan TERGUGAT VIII (Delapan);

DALAM PROVISI:

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 14 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara ini untuk Memutus Putusan Sela agar Menghentikan Pungutan Iuran Pengelolaan Lingkungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima) dan VI (Enam), VII (Tujuh), dan TERGUGAT VIII (Delapan) terhadap Penghuni Dramaga Cantik Residence.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

PERMOHONAN

PRIMER:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Para TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), VII (Tujuh) dan TERGUGAT VIII (Delapan) adalah **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad)**;
3. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence, Dimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan sudah jelas diatur Hak dan Kewajiban antara pihak PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) dengan penghuni Dramaga Cantik Residence, sebagaimana termaktub dalam ketentuan umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence dalam Pasal 8 tentang penggunaan Bangunan dalam point 5 (lima) halaman 7 (Tujuh) dari 16 (Enam Belas) halaman, yakni: Apabila tanah dan bangunan diserahkan terimakan kepada pembeli, pembeli wajib membayar kepada PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) atau pihak yang ditunjuk oleh PT. SB (Sinar Mandala Bangun Lestari) adalah **Sah dan Berharga dan menjadikan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence;**
4. Menyatakan Risalah pertemuan warga Dramaga Cantik Residence (DCR) dan Estate Management yang diselenggarakan pada tanggal 22 Maret 2014, dalam agenda berkaitan dalam pembahasan Iuran Pengelolaan Lingkungan **adalah tidak sah** karena Kontradiksi dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence dan melampaui batas kewenangan yang dibuat

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 15 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TERGUGAT V(lima) dan VI (enam), Mohon kepada majelis Hakim untuk dibatalkan;

5. Menghukum TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (empat), V (lima), VI (enam), VII (Tujuh), TERGUGAT VIII (Delapan) untuk membayar kerugian Materiil yang dialami PENGUGAT sebesar Rp.1.050.000.000,- (Satu Milyar Lima Puluh Juta Rupiah);
6. Menghukum Para TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), VII (Tujuh), TERGUGAT VIII (Delapan), secara tanggung renteng untuk membayarkan kerugian Immateriil/ Moril yang dialami PENGUGAT sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah);
7. Menetapkan Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Para TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (lima), VI (Enam), VII (Tujuh), TERGUGAT VIII (Delapan) bila lalai dalam melaksanakan Putusan ini yang sudah berkekuatan Hukum tetap;
8. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (**lut voerbaar bij voorraad**), meskipun ada Upaya Banding, Kasasi, PK maupun Verzet;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
10. Memerintahkan agar Para TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), VII (Tujuh), TERGUGAT VIII (Delapan), untuk tunduk dan patuh atas Putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong;

SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya. (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang bahwa terhadap Gugatan tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, Tergugat VIII telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi;

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Melanggar Asas Kewenangan Relatif Pengadilan untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo

- a) Bahwa dalam Gugatan Penggugat (poin 4) halaman 3 yang menjadi dasar hubungan hukum dalam perkara a quo antara

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 16 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII;**

- b) Bahwa dalam Gugatan Penggugat yang menjadi Objek Gugatannya adalah luran Pengelolaan Lingkungan yang tertuang dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII;**
 - c) Bahwa dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII Pasal 16 Tentang Penyelesaian Perselisihan** apabila Para Pihak terdapat Perselisihan / Perbedaan pendapat di lakukan dengan Jalan Musyawarah untuk Mufakat apabila tidak tercapai maka **Para Pihak Sepakat untuk mengajukan Perselisihan / Perbedaan pendapat tersebut Kepada Pengadilan Negeri Bogor;**
 - d) Bahwa berdasarkan Kebebasan Berkontrak sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1338 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, oleh karenanya kesepakatan itu mengikat (*Binding*) kepada para pihak untuk menaati dan melaksanakannya.
 - e) Bahwa dengan demikian Para Pihak yaitu Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII **yang telah menentukan Pilihan Domisili untuk mengajukan Gugatan Perselisihan / Perbedaan pendapat tersebut Kepada Pengadilan Negeri Bogor sehingga Pengadilan Negeri Cibinong tidak berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.**
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Obscur Libel / Tidak Jelas / Kabur
- a) Bahwa dalam Gugatan Penggugat yang menjadi Objek Gugatannya adalah luran Pengelolaan Lingkungan yang tertuang dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 17 dari 47 hal

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)



Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII;

- b) Bahwa dalam Gugatan Penggugat (poin 4) halaman 3 yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII telah melakukan Peningkaran Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII adalah Perbuatan Melawan Hukum adalah salah besar, karena berdasarkan Doktrin Hukum M.Yahya Harahap dalam Bukunya “Hukum Acara Perdata”, cetakan ke 13, Penerbit Sinar Grafika, halaman 454 menyatakan Perbedaan prinsip antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber hukumnya adalah kalau Wanprestasi bersumber dari Perjanjian sedangkan Perbuatan Melawan Hukum bersumber dari Perbuatan orang. Sehingga Peningkaran terhadap Perjanjian merupakan tindakan Wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum;**
- c) Bahwa berdasarkan Doktrin Hukum M.Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” cetakan ke 13, Penerbit Sinar Grafika halaman 455, Menjelaskan Bahwa tidak dibenarkan mencampur adukan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum didalam Gugatan;**
- d) Bahwa dalam Gugatan Penggugat (poin 4) halaman 3 yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII telah melakukan Peningkaran (Wanprestasi) Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII didalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah Merupakan tindakan Mencampur adukan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum didalam Gugatan Penggugat;**
- e) Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 menyatakan, bahwa “Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji / wanprestasi tidak dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula”. Akibat dari pencampur adukan antara gugatan wanprestasi dengan**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 18 dari 47 hal



gugatan perbuatan melawan hukum, maka gugatan menjadi kabur (obscure libel). Oleh karenanya, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaring).

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Persona

- a) Bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya ikut menarik pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan apa yang di Gugatannya yaitu Tergugat VIII (delapan). Penggugat menarik Saudara Syartinilia menjadi Tergugat VIII padahal tidak dijelaskan apa peran Tergugat VIII dalam Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan oleh Penggugat tersebut. **Fakta Hukumnya** berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor 088/13/11/2006 yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Tampan Pekanbaru Riau bahwa Tergugat VIII adalah istri dari Bapak Roni Wijayabukan istri Tergugat IV sebagaimana dalam Gugatan Penggugat halaman 2. Selain itu Tergugat VIII pula tidak ikut melakukan tandatangan dalam rapat Warga sebagaimana yang terdapat dalam Risalah Pertemuan tanggal 22 Maret 2014. Oleh karena itu, menarik Tergugat VIII tergolong **Error in Persona** dengan kualifikasi *Gemis Aanhoeda Nigheid* sebagaimana pendapat **Yahya Harahap** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (halaman 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung **error in persona**. Dengan demikian Gugatan Penggugat yang menarik Tergugat VIII Karena Tergugat VIII merupakan Istri Tergugat IV sedangkan **Fakta Hukumnya Bukan**, melainkan Tergugat VIII adalah Istri Bapak Roni Wijaya haruslah dikategorikan **Error in Persona**;
- b) Bahwa Penggugat untuk kedua kalinya pula telah salah dalam menarik pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan apa yang di Gugatnya yaitu dengan menarik Tergugat VII (Tujuh). Telah disebutkan dalam Gugatan Penggugat (point 9) halaman 5 bahwa Tergugat VII dianggap menyediakan rumahnya untuk dipergunakan sebagai lokasi rapat warga yang pada akhirnya menghasilkan Risalah Pertemuan Warga Dramaga Cantik tertanggal 22 Maret 2016. Padahal sesuai dengan yang dicantumkan

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 19 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada risalah pertemuan warga tersebut dan menurut beberapa orang saksi, **Fakta Hukumnya lokasi pertemuan dilakukan di Kantor Teknik PT. Sinar Mandala Bangun Lestari (Dramaga Cantik Residence).**

Oleh karena itu Gugatan Penggugat yang menarik Tergugat VII sebagai pihak tergolong Error in Persona;

- c) Bahwa disebutkan dalam Gugatan Penggugat (poin 8) halaman 5 bahwa Tergugat IV adalah Ketua RT 03/07 sekaligus Sekretaris RW 07, sedangkan Fakta Hukumnya Ketua RT 03/07 yang dimaksud adalah saudara Roni Wijaya sedangkan sekretaris RW 07 adalah dr. Cholid.

Maka secara Konsekuensi Hukumnya secara jelas dan tegas bahwa Gugatan Penggugat telah salah sasaran sehingga termasuk Error in Persona;

- d) Bahwa tercantum dalam Gugatan Penggugat halaman 2 dinyatakan bahwa Eko M selaku Tergugat IV beralamat di Perum Dramaga Cantik Residence Blok O No. 19 RT. 03/07 Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor, sedangkan Fakta Hukumnya adalah Tergugat IV beralamat di Perum Dramaga Cantik Residence Blok O No. 66 RT. 03/07 Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor.

Dengan demikian berdasarkan Fakta Hukum diatas secara jelas dan tegas bahwa Gugatan Penggugat telah salah sasaran sehingga termasuk Error in Persona;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah kami uraikan pada tanggapan kami dalam Eksepsi sepanjang masih relevan mohon diberlakukan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII membantah seluruh dalil-dalil Tergugat sebagaimana diuraikan dalam Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII tidak menampik pernyataan bahwa telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Penggugat sebagaimana yang terdapat pada point 4 dalam Gugatan Penggugat, namun menolak keras dan tegas tuduhan tidak berdasar Penggugat karena telah disebut mengingkari perjanjian dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 20 dari 47 hal

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)



4. Bahwa Tergugat I, II, III, IV justru mempertanyakan mengapa Penggugat mengingkari keputusan yang ditandatangani sendiri, berkaitan dengan sudah diserahkannya pengelolaan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) kepada Tergugat I sebagai perwakilan warga RW 07 Perumahan Dramaga Cantik Residence berdasarkan **Berita Acara Serah Terima Pengelolaan Lingkungan Wilayah Terhuni Dramaga Cantik Residence Nomor : 001/BAST/EM/DCR/SB/V/2014** tertanggal 10 Mei 2014 point 8 yang berbunyi :

*"Pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) pada wilayah serah terima tersebut yang selama ini dibayarkan kepada PIHAK KESATU, **terhitung mulai periode Mei 2014 dan seterusnya, akan dilakukan penagihan oleh perwakilan pengurus warga yang ditunjuk, sedangkan piutang IPL sebelum periode tersebut tetap menjadi kewajiban yang masih harus dibayar para penghuni kepada PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA membantu penagihan Piutang IPL tersebut**".*

5. Bahwa **Tergugat I sebagai perwakilan warga RW 07 Perumahan Dramaga Cantik Residence adalah pihak yang ditunjuk** sebagaimana yang dimaksud pada pasal 8 point 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan persis seperti yang Penggugat sampaikan pada point 5 Surat Gugatan berdasarkan **Berita Acara Serah Terima Pengelolaan Lingkungan Wilayah Terhuni Dramaga Cantik Residence Nomor : 001/BAST/EM/DCR/SB/V/2014** tertanggal 10 Mei 2014 yang ditandatangani Penggugat sendiri;

6. Bahwa Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII justru mempertanyakan terhadap point 6 dan 7 Surat Gugatan Penggugat dimana Penggugat belum menyerahkan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial kepada Pemerintah Kabupaten Bogor mengingat keberadaan Perumahan Dramaga Cantik yang sudah berjalan cukup lama. Padahal penyerahan Sarana, Prasarana dan Utilitas Perumahan sifatnya wajib dan dapat dilakukan secara bertahap ke Pemerintah Daerah;

7. Bahwa tidak benar pernyataan pada point 8 Surat Gugatan Penggugat yang menyebutkan hasil pertemuan warga tanggal 22 maret 2014 tidak sah. Yang benar adalah hasil pertemuan itu sah dan *legitimate* karena merupakan tindak lanjut dari **Berita Acara Serah Terima Pengelolaan Lingkungan Wilayah Terhuni Dramaga Cantik Residence Nomor :**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 21 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

001/BAST/EM/DCR/SB/V/2014 tertanggal **10 Mei 2014** yang ditandatangani Penggugat sendiri;

8. Bahwa Tergugat VII menolak dengan keras dan tegas pernyataan point 9 Surat Gugatan Penggugat karena tidak berdasar hukum dan fakta yang benar. fakta yang terjadi adalah pertemuan warga tanggal 22 Maret 2014 telah berlangsung di Kantor Teknik PT. Sinar Mandala Bangun Lestari (Dramaga Cantik Residence). Oleh karena itu telah jelas bahwa pernyataan tersebut adalah kekeliruan yang sangat fatal;
9. Bahwa Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII membantah dengan tegas poin 10 gugatan Penggugat. Justru pihak Penggugat lah yang telah secara sepihak menaikkan besaran iuran Pengelolaan Lingkungan. Hal tersebut dibuktikan dengan surat dari Pengembang Dramaga Cantik Residence Nomor 02/SB/DCR-EM/eks/II/14 tertanggal 6 Februari 2014 perihal Sosialisasi Penyesuaian Tarif IPL yang isinya adalah adanya kenaikan tarif IPL dengan rincian untuk Cluster Pinnacle yang tadinya Rp. 70.000,- menjadi Rp. 150.000,- sedangkan Non Cluster yang tadinya Rp. 70.000,- menjadi Rp. 120.000,-
10. Bahwa surat diatas kemudian ditindaklanjuti dengan surat berikutnya yang dikirimkan oleh pihak Pengembang Dramaga Cantik Residence Nomor 006/SMBL/DCR/EM-SK/X/2015 tertanggal 14 Oktober 2015 perihal Himbauan Kenaikan IPL yang isinya adalah pihak pengembang meminta kepada pengurus Warga Dramaga Cantik Residence untuk mensosialisasikan kenaikan IPL kepada seluruh warga;
11. Bahwa atas dasar fakta diatas (point 9 dan 10) jelaslah bahwa Gugatan Penggugat sering tidak berdasarkan fakta yang benar dan cenderung tendensius;
12. Bahwa Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII menolak dengan tegas dan keras tuduhan tidak berdasar Penggugat sebagaimana pada point 11, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 Surat Gugatan Penggugat;
13. Bahwa pada point 18 Gugatan Penggugat tentang keberadaan Tergugat V dan VI yang mewakili PT. Sinarmandala Bangunlestari (SB) dalam pertemuan warga tertanggal 22 Maret 2014, menurut hemat Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII adalah sangat wajar mengingat pertemuan tersebut merupakan tindak lanjut dari penyerahan pengelolaan lingkungan yang sudah diputuskan oleh Penggugat sebagaimana yang dimuat di **Berita Acara Serah Terima Pengelolaan Lingkungan Wilayah Terhuni**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 22 dari 47 hal

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)



Dramaga Cantik Residence Nomor : 001/BAST/EM/DCR/SB/IV/2014
tertanggal 10 Mei 2014 yang ditandatangani Penggugat sendiri;

14. Bahwa Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII menganggap yang kerugian dialami oleh Penggugat sebagaimana pada point 22 Surat Gugatan Penggugat cenderung diada-adakan dan cenderung sebagai ilusi yang dipaksakan keberadaannya. Apalagi kerugian yang dimunculkan Penggugat tersebut tidak didasari oleh data dan fakta yang benar. Data konsumen yang dimiliki warga sebagaimana yang ditandatangani oleh pihak pengembang sendiri per juni 2014 hanya mencapai 335 kepala keluarga;

III. Dalam Rekovens

1. Bahwa diterangkan terlebih dahulu Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens adalah Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi, sedangkan Tergugat dalam Rekovens adalah Penggugat dalam Kovensi;
2. Bahwa **dalam Gugatan Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi (poin 4) halaman 3** yang menjadi dasar hubungan hukum dalam perkara a quo antara Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi dengan Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII dalam Kovensi adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi dengan Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Kovensi;**
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi dengan Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi dengan jelas menerangkan bahwa **Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi adalah selaku Pelaku Usaha** yang menjual Perumahan kepada **Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Kovensi selaku Konsumen** maka berlaku ketentuan **Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen** bagi para pihak;

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 23 dari 47 hal



4. Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan : **“Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”**;
5. Bahwa berdasarkan brosur yang di keluarkan Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi selaku pelaku usaha dalam mempromosikan barang yang dijual kepada Penggugat dalam Kovensi dengan Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi selaku Konsumen yaitu perumahan Dramaga Cantik mencantumkan janji akan dibangun fasilitas umum antara lain Sentra Olahraga.
6. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi memohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi terhadap Penggugat dalam Kovensi dengan Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi, karena selain tidak menepati janji didalam brosur ditambah lagi dengan adanya gugatan Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi maka Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi mengalami kerugian yaitu sebagai berikut :
 - a. Operasional dan Jasa Konsultan Hukum Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)
 - b. Kerugian Kehilangan Pendapatan selama proses Peradilan yang ditimbulkan oleh Gugatan Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi yang di alami oleh Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi sebesar masing – masing :

Penggugat I dalam Rekovens yang semula Tergugat I dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II dalam Rekovensinya yang semula Tergugat II dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)
Penggugat III dalam Rekovensinya yang semula Tergugat III dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)
Penggugat IV dalam Rekovensinya yang semula Tergugat IV dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)
Penggugat VII dalam Rekovensinya yang semula Tergugat VII dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)
Penggugat VIII dalam Rekovensinya yang semula Tergugat VIII dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) +
Total Kehilangan Pendapatan sebesar Rp.450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

c. Total Kerugian Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovensinya yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi :

Operasional dan Fee Konsultan Hukum : Rp. 50.000.000

Kehilangan Pendapatan : Rp.450.000.000 +

Jumlah Kerugian : Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan :

I. Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, VII dan VIII secara keseluruhan;
2. Memberikan Putusan Sela yang Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara

III. Dalam Rekovensinya

1. Mengabulkan Gugatan Rekovensinya Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovensinya yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat dalam Rekovensinya yang semula Penggugat dalam Kovensi untuk membayar Kerugian secara lunas dan seketika kepada

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 25 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekonsiliasi yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi dengan rincian sebagai berikut :

a. Operasional dan Jasa Konsultan Hukum Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekonsiliasi yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)

b. Kerugian Kehilangan Pendapatan selama proses Peradilan yang ditimbulkan oleh Gugatan Tergugat dalam Rekonsiliasi yang semula Penggugat dalam Konvensi yang di alami oleh Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekonsiliasi yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi sebesar masing – masing :

Penggugat I dalam Rekonsiliasi yang semula Tergugat I dalam Konvensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)

Penggugat II dalam Rekonsiliasi yang semula Tergugat II dalam Konvensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)

Penggugat III dalam Rekonsiliasi yang semula Tergugat III dalam Konvensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)

Penggugat IV dalam Rekonsiliasi yang semula Tergugat IV dalam Konvensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)

Penggugat VII dalam Rekonsiliasi yang semula Tergugat VII dalam Konvensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah)

Penggugat VIII dalam Rekonsiliasi yang semula Tergugat VIII dalam Konvensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) +

Total Kehilangan Pendapatan sebesar Rp.450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

c. Total Kerugian Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekonsiliasi yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi :

Operasional dan Fee Konsultan Hukum : Rp. 50.000.000

Kehilangan Pendapatan : Rp.450.000.000 +

Jumlah Kerugian : Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);

Namun apabila Yang Mulia Majelis Hakim Perkara No.269/Pdt.G/2017/PN.Cbi berpendapat lain, dengan mengacu pula pada hak-hak proporsionalitas pihak-pihak terkait pada permasalahan ini, serta dengan tetap memegang teguh prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Negara ini, Kami mohonkan keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 26 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 3 April 2018 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat I, II, III, IV, VII, dan Tergugat VIII telah mengajukan Duplik pada tanggal 10 April 2018, selengkapnya terlampir dalam berkas perkara dan telah termuat pula dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam jawaban dan tangkisannya para Tergugat telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili secara absolut (Eksepsi kewenangan relatif), yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, terhadap eksepsi para Tergugat tersebut , Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 5 Juni 2018 yang amarnya adalah sebagai berikut;

MENGADILI

1. Menolak Eksepsi Kewenangan Relatif Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menyatakan biaya perkara akan ditentukan bersama sama dalam Putusan akhir;

Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 15 November 2018 Nomor.269/Pdt.G/2017/PN.Cbn. yang amar selengkapnya sebagai berikut . :

DALAM PROVISI ;

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2) Menyatakan Perbuatan Para TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), VII (Tujuh) dan TERGUGAT VIII (Delapan) adalah **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad)**;

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 27 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Menyatakan Risalah pertemuan warga Dramaga Cantik Residence (DCR) dan Estate Management yang diselenggarakan pada tanggal 22 Maret 2014, dalam agenda berkaitan dalam pembahasan luran Pengelolaan Lingkungan **adalah tidak sah** karena Kontradiksi dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence dan melampaui batas kewenangan yang diperbuat oleh TERGUGAT V(lima) dan VI (enam), dibatalkan ;
- 4) Memerintahkan agar Para TERGUGAT I (Satu), II (Dua), III (Tiga), IV (Empat), V (Lima), VI (Enam), VII (Tujuh), TERGUGAT VIII (Delapan), untuk tunduk dan patuh atas Putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong ;
- 5) Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI ;

Menolak gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

- Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII Konvensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. **7.256.000,- (Tujuh juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah);**

Menimbang, bahwa Jurusita Penganti Pengadilan Negeri Cibinong telah memberitahukan isi putusan tersebut kepada Tergugat V pada tanggal 7 Desember 2018 sedangkan kepada Tergugat VI pada tanggal 30 November 2018;

Menimbang, bahwa Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 November 2018 Kuasa Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 269/Pdt.G/2017/PN.Cbn. tanggal 15 November 2018 diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menyatakan bahwa pernyataan banding tanggal 29 November 2018 tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan saksama kepada Pihak Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 Desember 2018, sedangkan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat V pada tanggal 7

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 28 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2018 dan Turut Terbanding II semula Tergugat VI pada tanggal 3 Desember 2018;

Mernimbang, bahwa sehubungan permohonan banding tersebut Kuasa Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan memori bandingnya tanggal 20 Desember 2018 dan diterima oleh Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 26 Desember 2018 yang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Januari 2019 sedangkan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat V pada tanggal 11 Januari 2019 dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat VI pada tanggal 3 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa atas Memori banding tersebut Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori bandingnya tertanggal 23 Januari 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 28 Januari 2019 yang telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 30 Januari 2019;

Menimbang, bahwa pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor 269/Pdt.G/2017/PN.Cbn, yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 21 Januari 2019, sedangkan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Februari 2019 sedangkan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat V pada tanggal 18 Januari 2019 dan Turut Terbanding II semula Tergugat VI pada tanggal 21 Januari 2019 , telah diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 hari setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 269/Pdt.G/2017/PN.Cbn diucapkan pada tanggal 15 November 2018 dengan di hadirinya oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dan tanpa dihadiri Tergugat V dan Tergugat VI dan selanjutnya Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan upaya banding pada tanggal 29 November 2018 berarti banding tersebut di ajukan masih dalam tenggang waktu 14 hari setelah isi putusan tersebut diucapkan, sehingga sesuai dengan tenggang

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 29 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu yang di tentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;

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

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dalam memori bandingnya tanggal 20 Desember 2018 pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa Para Pembanding Semula Para Tergugat I, II, II, IV, VII dan VIII sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No : 269/Pdt.G/2017/PN.Cbi, tanggal 13 November 2018 dan diucapkan di Persidangan Terbuka untuk umum tanggal 15 November 2018, karena putusan tersebut sangat tidak adil (*onrechtvaardig*) dan telah salah menerapkan hukumnya, sehingga Cacat Hukum dan Putusan Dapat Dibatalkan (*Vernietigbaar*) dan memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat cq Majelis Hakim Tinggi Jawa Barat Pemeriksa untuk mengadili sendiri perkara ini. Selanjutnya dengan ini Para Pembanding Semula Para Tergugat I, II, II, IV, VII dan VIII menyampaikan keberatan yaitu sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- I. Bahwa Pertimbangan hukum putusan *judex facti* tingkat pertama pada eksepsi halaman 38 – 39 yaitu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi atau tangkisan yang tidak menyangkut kewenangan suatu badan peradilan (*competentie obslute*) berdasarkan pasal 136 HIR harus diputus bersama-sama dengan pokok perkara.

Menimbang, bahwa menurut pendapat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 418, dan seterusnya.

Menimbang, bahwa pendapat diatas sesuai pula dengan pendapat Retno Wulan Sutantio dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, tahun 2002 hal 38 yang menyatakan “ Tangkisan atau Eksepsi merupakan jawaban tidak langsung mengenai pokok perkara”

Menimbang, bahwa mengenai **Eksepsi Gugatan Penggugat Melanggar Asas Kewenangan Relatif Pengadilan untuk memeriksa dan mengadili Perkara a quo** telah di putus di dalam putusan sela pada hari Rabu, tanggal 05 Juni 2018, yaitu :

MENGADILI :

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 30 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak eksepsi kewenangan relatif Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara a quo;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menyatakan biaya perkara akan ditentukan bersama-sama dalam putusan akhir;

Bahwa pertimbangan hukum putusan *judex facti* tingkat pertama tersebut sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum tersebut tidak menjawab secara substansi eksepsi dari Para Pembanding / Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII tentang **Eksepsi Gugatan Penggugat Melanggar Asas Kewenangan Relatif Pengadilan untuk memeriksa dan mengadili Perkara a quo.**
2. Bahwa dikatakan Gugatan Penggugat / Terbanding telah melanggar asas kewenangan relatif pengadilan karenadidalam **Gugatan Penggugat / Terbanding (poin 4) halaman 3** yang menjadi dasar hubungan hukum dalam perkara a quo antara Penggugat / Terbanding dengan Para Pembanding / Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan** antara Penggugat / Terbanding dengan Para Pembanding / Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam **Pasal 16 Tentang Penyelesaian Perselisihan** menyatakan apabila Para Pihak terdapat Perselisihan / Perbedaan pendapat dilakukan dengan Jalan Musyawarah untuk Mufakat apabila tidak tercapai maka **Para Pihak Sepakat untuk mengajukan Perselisihan / Perbedaan pendapat tersebut Kepada Pengadilan Negeri Bogor.**
3. Bahwa **berdasarkan Kebebasan Berkontrak sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1338 Kuhperdata, oleh karenanya kesepakatan itu mengikat (Binding) kepada para pihak untuk menaati dan melaksanakannya.**
4. Bahwa dengan demikian Para Pihak yaitu Penggugat / Terbanding dengan Para Pembanding / Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII **yang telah menentukan Pilihan Domisili untuk mengajukan Gugatan Perselisihan / Perbedaan pendapat tersebut Kepada Pengadilan Negeri Bogor sehingga Pengadilan Negeri Cibinong tidak berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 31 dari 47 hal

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)



- II. Bahwa Pertimbangan hukum putusan *judex facti* tingkat pertama pada eksepsi yang pada intinya **eksepsi tentang Gugatan Terbanding / Penggugat tidak jelas / Obscur Libel ditolak.**

Bahwa pertimbangan hukum putusan *judex facti* tingkat pertama tersebut sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa **dalam Gugatan Terbanding / Penggugat** yang menjadi Objek Gugatannya adalah **Iuran Pengelolaan Lingkungan** yang tertuang dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Terbanding Penggugat dengan Para Pembanding Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII;**
2. Bahwa **dalam Gugatan Terbanding Penggugat (poin 4) halaman 3** yang menyatakan Para Pembanding Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII **telah melakukan Peningkaran Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Terbanding / Penggugat dan Para Pembanding Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII adalah Perbuatan Melawan Hukum adalah salah besar**, karena berdasarkan Doktrin Hukum M.Yahya Harahap dalam Bukunya "Hukum Acara Perdata", cetakan ke 13, Penerbit Sinar Grafika, halaman 454 menyatakan Perbedaan prinsip antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber hukumnya adalah **kalau Wanprestasi bersumber dari Perjanjian** sedangkan Perbuatan Melawan Hukum bersumber dari Perbuatan orang. **Sehingga Peningkaran terhadap Perjanjian merupakan tindakan Wanprestasi bukan Perbuatan Melawan Hukum;**
3. Bahwa berdasarkan Doktrin Hukum M.Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" cetakan ke 13, Penerbit Sinar Grafika halaman 455, **Menjelaskan Bahwa tidak dibenarkan mencampur adukan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum didalam Gugatan;**
4. Bahwa **dalam Gugatan Terbanding / Penggugat (poin 4) halaman 3** yang menyatakan Para Pembanding Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII **telah melakukan Peningkaran (Wanprestasi) Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Terbanding / Penggugat dan Para Pembanding Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII didalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah Merupakan tindakan Mencampurkan adukan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum didalam Gugatan Terbanding / Penggugat;**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 32 dari 47 hal



5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986 menyatakan, bahwa **“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji / wanprestasi tidak dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula”**. Akibat dari pencampur adukan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, maka gugatan menjadi kabur (obscur libel). Oleh karenanya, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklard).

III. Bahwa Pertimbangan hukum putusan *judex facti* tingkat pertama pada eksepsi halaman 40 yang pada intinya **eksepsi tentang Gugatan Terbanding / Penggugat error in persona ditolak**.

Bahwa pertimbangan hukum putusan *judex facti* tingkat pertama tersebut sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding / Penggugat dalam surat Gugatannya **ikut menarik pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan pokok perkara yang ada di Gugatannya** yaitu Saudari Syartinilia (Tergugat VIII). Terbanding / Penggugat menarik Saudari Syartinilia menjadi Tergugat VIII **padahal tidak dijelaskan apa peran Saudari Syartinilia (Tergugat VIII) dalam Perbuatan Melawan Hukum dengan membuat Risalah pertemuan dengan Estate Mangement sebagaimana dalam amar putusan judex facti tingkat pertama. Faktanya di persidangan tidak ada peran Tergugat VIII.**
2. Bahwa didalam Gugatan Penggugat halaman 2 menyatakan Saudari Syartinilia (Tergugat VIII) adalah istri dari Saudara Eko Martanto (Tergugat IV). Sedangkan Fakta Hukum dipersidangan membuktikan berdasarkan **Bukti Surat T-1** Kutipan Akta Nikah Nomor 088/13/11/2006 yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Tampan Pekan Baru Riau bahwa Saudari Syartinilia (Tergugat VIII) adalah istri dari Bapak Roni Wijaya bukan istri Saudara Eko Martanto (Tergugat IV).
3. Bahwa bukti tersebut dikuatkan oleh **Keterangan Saksi dibawah sumpah yaitu Saudara Wira, Saudara Lilik, Saudara Heru** menyatakan Saudari Syartinilia (Tergugat VIII) adalah Istri dari Bapak Roni Wijaya dan Saudara Eko Martanto (Tergugat IV) adalah Suami dari Ibu Dini Setyorini sebagaimana **Bukti Surat T-2**. Selain itu Keterangan Para Saksi tersebut juga menyatakan Saudari Syartinilia (Tergugat VIII) **tidak ikut melakukan**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 33 dari 47 hal



tandatangan dalam rapat Warga dalam Risalah Pertemuan Warga dengan Estate Management Tanggal 22 Maret 2014 yang dikategorikan Perbuatan melawan hukum sebagaimana putusan *judex facti* maupun dalam gugatan Terbanding / Penggugat.

4. Bahwa Konsekuensi hukumnya adalah dengan menarik Saudari Syartinilia (Tergugat VIII) didalam Gugatan Penggugat maka Gugatan Penggugat tergolong **Error in Persona** sebagaimana pendapat **Yahya Harahap** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (halaman 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung **error in persona**;
5. Bahwa berdasarkan dalil poin 2 dan 3 diatas dengan jelas Identitas para pihak dalam gugatan Terbanding / Penggugat tidak benar sehingga sebagaimana yang dimuat dalam pertimbangan hukum putusan *judex facti* halaman 38 yang menyatakan pedoman yang berlaku di muka pengadilan berdasarkan pasal 8 BRv dimana syarat gugatan harus memuat :
 1. Identitas para pihak
 2. Dasar atau dalil gugatan / posita / fundamentum petendi berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum
 3. Tuntutan / petitum terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider / tambahan.

Berdasarkan itu maka gugatan Terbanding / Penggugat yang salah dalam Identitas pihak Tergugat VIII kemudian tidak ada perbuatan Tergugat VIII dalam Perbuatan melawan hukum yang dijatuhkan oleh putusan *judex facti* maupun dalam gugatan Terbanding / Penggugat sehingga putusan *judex facti* tersebut batal demi hukum dan gugatan Terbanding / Penggugat tersebut tidak dapat diterima

6. Bahwa Terbanding / Penggugat untuk kedua kalinya pula telah salah dalam menarik pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dan Peranannya dengan Pokok Gugatannya yaitu dengan menarik Saudara Iyep Komala (Tergugat VII) dalam Gugatan Terbanding / Penggugat (point 9) halaman 5 yang menyatakan bahwa Saudara Iyep Komala (Tergugat VII) menyediakan rumahnya untuk dipergunakan sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lokasi rapat warga sehingga menghasilkan Risalah Pertemuan Warga dengan Estate Management Tanggal 22 Maret 2014.

7. Bahwa hal tersebut **telah terbantahkan sendiri oleh Terbanding / Penggugat melalui Bukti Surat Penggugat yaitu Bukti P-7** yang sama dengan **Bukti Surat T-13** Risalah Pertemuan Warga dengan Estate Management Tanggal 22 Maret 2014 menyatakan Pertemuan tersebut **dilakukan di Kantor Teknik Terbanding / Penggugat;**
8. Bahwa bukti tersebut dikuatkan oleh **Keterangan Saksi dibawah sumpah yaitu Saudara Wira, Saudara Lilik, Saudara Heru** menyatakan lokasi pertemuan dilakukan di Kantor Teknik PT. Sinar Mandala Bangun Lestari (Dramaga Cantik Residence). Oleh karena itu **Gugatan Terbanding / Penggugat yang menarik Saudara Iyep Komala (Tergugat VII) sebagai pihak tergolong Error in Persona;**
9. Bahwa disebutkan dalam Gugatan Terbanding / Penggugat (poin 8) halaman 5 bahwa **Saudara Eko Martanto (Tergugat IV) adalah Ketua RT 03/07 sekaligus Sekretaris RW 07**, sedangkan berdasarkan **Bukti T-10, T-11, T-12 membuktikan bahwa Saudara Eko Martanto (Tergugat IV) bukan Ketua RT 03/07 sekaligus Sekretaris RW 07**, dan bukti tersebut dikuatkan oleh **Keterangan Saksi dibawah sumpah yaitu Saudara Wira, Saudara Lilik, Saudara Heru** menyatakan bahwa Saudara Eko Martanto (Tergugat IV) **bukan Ketua RT 03/07 sekaligus Sekretaris RW 07**.
Maka secara Konsekuensi Hukumnya secara jelas dan tegas bahwa Gugatan Terbanding / Penggugat telah salah sasaran sehingga termasuk Error in Persona;
10. Bahwa tercantum dalam Gugatan Terbanding / Penggugat halaman 2 dinyatakan bahwa **Eko M selaku Tergugat IV beralamat di Perum Dramaga Cantik Residence Blok O No. 19 RT. 03/07 Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor,**
11. Bahwa berdasarkan **Bukti T-14 membuktikan bahwa Saudara Eko Martanto (Tergugat IV) beralamat di Perum Dramaga Cantik Residence Blok O No. 66 RT. 03/07 Desa Dramaga Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor bukan Blok O No. 19**, dan bukti tersebut dikuatkan oleh **Keterangan Saksi dibawah sumpah yaitu Saudara Wira, Saudara Lilik, Saudara Heru** menyatakan bahwa Saudara Eko Martanto

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 35 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat IV) berkediaman di **Blok O No. 66** bukan bukan Blok O No. 19.

Dengan demikian berdasarkan Fakta Hukum diatas secara jelas dan tegas bahwa Gugatan Terbanding / Penggugat telah salah sasaran sehingga termasuk Error in Persona. Sehingga Gugatan Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);.

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum putusan *judex facti* tingkat pertama Menyatakan adalah Para Pembanding / Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) dengan melakukan pertemuan warga Dramaga Cantik Residence (DCR) dan Estate Management yang diselenggarakan pada tanggal 22 Maret 2014.

Bahwa pertimbangan hukum putusan *judex facti* tingkat pertama tersebut sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum, dengan alasan pertemuan tersebut sah dan tidak bertentangan dengan PPJB. **KEMUDIAN MAJELIS HAKIM TIDAK MEMPERTIMBANGKAN** Bukti Surat T-4 yaitu Berita Acara Serah Terima (BAST) luran Pengelolaan Lingkungan telah diserahkan kepada Warga yang dihadiri dan di tandatangani langsung oleh Direktur Utama (Terbanding / Penggugat) dan Perwakilan Warga (Pembanding / Tergugat I), sehingga putusan *judex facti* tersebut batal demi hukum.

Maka Para Pembanding / Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII memohon kepada Majelis Tinggi Jawa Barat untuk memeriksa dan mengadili sendiri demi keadilan masyarakat dengan dalil – dalil sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan **Bukti Surat T-5** yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Pembanding / Tergugat II dengan Terbanding / Penggugat **Pasal 11 angka 10** Menyatakan : **“Selama PP (Perhimpunan Penghuni) Belum Terbentuk maka IPL dikelola PT.SB dengan Menunjuk Estate Mangement”**. Sehingga IPL diserahkan kepada warga ketika PP (Perhimpunan Penghuni) Sudah Terbentuk;
2. Bahwa berdasarkan **Bukti Surat T-15** yaitu Tata Tertib Lingkungan Dramaga Cantik / Terbanding / Penggugat dikeluarkan oleh Estate Mangement yang diberikan kepada Konsumen / Warga pada saat pertama kali membeli rumah bersamaan dengan penandatanganan

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 36 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PPJB membuktikan bahwa berdasarkan poin 15 menyatakan **Pengelolaan Lingkungan termasuk Kebersihan dan Keamanan pertama kali dikelola oleh Estate Management DCR sampai terbentuknya paguyuban atau RT / RW masing-masing lingkungan sesuai dengan Pasal 11 angka 10 PPJB;**
3. Bahwa bukti tersebut pada poin 1 dan poin 2 diatas dikuatkan oleh **Keterangan Saksi dibawah sumpah yaitu Saudara Wira, Saudara Lilik, Saudara Heru** menyatakan bahwa IPL diserahkan kepada warga ketika PP (Perhimpunan Penghuni) atau RT/RW Sudah Terbentuk;
 4. Bahwa berdasarkan Bukti Surat T-10, T-11, dan T-12 membuktikan bahwa **RT dan RW Pemandang / Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII telah terbentuk pada Januari Tahun 2014;**
 5. Bahwa berdasarkan **Bukti Surat T-13** yang sesuai dengan **Bukti Surat P-7** yaitu Risalah Pertemuan Warga dengan Estate Management Tanggal 22 Maret 2014, **merupakan pelaksanaan amanat PPJB Pasal 11 angka 10** perihal Pengelolaan Lingkungan yaitu **PT.SB / Terbanding / Penggugat menunjuk Estate Managemennya sebagai perwakilan resmi Terbanding / Penggugat;**
 6. Bahwa berdasarkan **Bukti Surat T-13 belum dilakukan serah terima IPL** dari Terbanding / Penggugat kepada Warganya;
 7. Bahwa berdasarkan **Bukti Surat T-4** yaitu Berita Acara Serah Terima (BAST) **Iuran Pengelolaan Lingkungan telah diserahkan kepada Warga yang dihadiri dan di tandatangani langsung oleh Direktur Utama (Terbanding / Penggugat) dan Perwakilan Warga (Pemandang / Tergugat I);**
 8. Bahwa poin 3 pada Eksepsi dalam Replik Penggugat / Terbanding menyatakan **Berita Acara Serah Terima Pengelolaan Lingkungan Wilayah Terhuni Dramaga Cantik Residence Nomor : 001/BAST/EM/DCR/SB/V/2014 tertanggal 10 Mei 2014** yang diberikan Terbanding / Penggugat kepada Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII bisa sewaktu-waktu di cabut. Itu artinya **Terbanding / Penggugat mengakui dengan tegas dalam Repliknyabahwa Berita Acara Serah Terima Pengelolaan Lingkungan Wilayah Terhuni Dramaga Cantik Residence Nomor : 001/BAST/EM/DCR/SB/V/2014 tertanggal 10 Mei 2014 itu sah dan mengikat antara Terbanding / Penggugat dan Para Pemandang / Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dengan sehingga**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 37 dari 47 hal

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)



kegiatan yang dilakukan Para Pembanding / Tergugat yaitu memungut IPL Warga Dramaga Cantik berdasarkan Berita Acara Serah Terima tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena diakui secara legal standingnya oleh Terbanding / Penggugat sendiri.

9. Bahwa bukti tersebut pada poin 4, poin 5, poin 6 dan poin 7 diatas dikuatkan oleh **Keterangan Saksi dibawah sumpah yaitu Saudara Wira, Saudara Lilik, Saudara Heru** menyatakan bahwa IPL telah diserahkan oleh Penggugat selaku Direktur Utama kepada Warga melalui perwakilannya yaitu Tergugat I;
10. Bahwa **Kedudukan Estate Mangement dalam Risalah Rencana Serah Terima IPL Sama Seperti halnya Marketing dalam Pemesanan Rumah tetap sah dan bisa dilakukan oleh Marketing saja yang memang uraian tugasnya demikian**, Marketing sebagai Pihak yang mewakili PT.SB dalam Pemasaran Penjualan, namun proses perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) HARUS dilakukan oleh Direktur Utama / Penggugat langsung, sama seperti **Estate Mangement dalam Risalah Rencana Serah Terima IPL penyerahan IPL melalui BAST (Bukti T-4) HARUS dilakukan oleh Direktur Utama / Terbanding / Penggugat langsung, dan faktanya memang demikian;**
11. Bahwa Konklusi Hukumnya adalah **proses penyerahan IPL tersebut sah secara hukum** karena melalui prosedur yang diatur dalam PPJB dan Tata Tertib Penggugat / Terbanding, serta **penyerahan IPL dihadiri dan di tandatangani langsung oleh Direktur Utama / Penggugat / Terbanding**, sedangkan Risalah Rencana Serah terima IPL dilakukan oleh Estate Management pun juga sah karena memang uraian tugasnya demikian, **Estate Management sebagai Pihak yang mewakili PT.SB dalam Hal IPL sebagaimana Pasal 11 angka 10 PPJB.**
12. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta – fakta hukum diatas maka gugatan Terbanding / Penggugat demi hukum haruslah ditolak dan putusan jude facti tingkat pertama telah keliru dalam menerapkan hukumnya.

Dalam Rekopensi

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum putusan judex facti tingkat pertama Menyatakan adalah Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekopensi tidak bisa melemahkan dalil Terbanding / Tergugat dalam

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 38 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekopensi maka Gugatan Rekopensi Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekopensi harus dinyatakan ditolak.

Bahwa pertimbangan hukum putusan *judex facti* tingkat pertama tersebut sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum, dengan alasan fakta di persidangan menjelaskan bahwa Terbanding / Tergugat dalam Rekopensi telah terbukti bersalah tidak menjalankan janjinya kepada konsumen / Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekopensi, sehingga putusan *judex facti* tersebut batal demi hukum.

Maka Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekopensi memohon kepada Majelis Tinggi Jawa Barat untuk memeriksa dan mengadili sendiri demi keadilan masyarakat dengan dalil – dalil sebagai berikut :

1. Bahwa dalam Gugatan Terbanding / Tergugat dalam Rekopensi yang semula Penggugat dalam Kovensi (poin 4) halaman 3 yang menjadi dasar hubungan hukum dalam perkara a quo antara Terbanding / Tergugat dalam Rekopensi yang semula Penggugat dalam Kovensi dengan Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekopensi yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Kovensi adalah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Dramaga Cantik Residence**;
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Terbanding / Tergugat dalam Rekopensi yang semula Penggugat dalam Kovensi dengan Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekopensi yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Kovensi dengan jelas menerangkan bahwa **Terbanding / Tergugat dalam Rekopensi yang semula Penggugat dalam Kovensi adalah selaku Pelaku Usaha** yang menjual Perumahan kepada **Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekopensi yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Kovensi selaku Konsumen** maka berlaku ketentuan **Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen** bagi para pihak;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan : **“Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 39 dari 47 hal



dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”;

4. Bahwa berdasarkan **Bukti Surat T-7** yaitu brosur yang di keluarkan Terbanding / Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi selaku pelaku usaha dalam mempromosikan barang yang dijual kepada Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi selaku Konsumen yaitu perumahan Dramaga Cantik **mencantumkan janji akan dibangun fasilitas umum antara lain Sentra Olahraga.**
5. Bahwa fakta hukumnya berdasarkan Keterangan Saksi dibawah sumpah yaitu Saudara Wira, Saudara Lilik, Saudara Heru menyatakan Sentra Olahraga yang dijanjikan sebagaimana dalam Bukti Surat T-7 tidak terealisasi;
6. Bahwa berdasarkan Keterangan Saksi Terbanding / Tergugat dalam Rekonvensi yang semula Penggugat dalam Konvensi sendiri dibawah sumpah sebagai Marketing Terbanding / Tergugat dalam Rekonvensi yang semula Penggugat dalam Konvensi menyatakan Sentra Olahraga yang semestinya dibangun di Depan Kantor Pemasaran Tergugat dalam Rekonvensi yang semula Penggugat dalam Konvensi saat ini telah menjadi Proyek Condotel Tergugat dalam Rekonvensi yang semula Penggugat dalam Konvensi, yang artinya janji dalam brosur sebagaimana Bukti Surat T-7 tidak akan pernah terjadi;
7. Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi memohonkan kepada Majelis Tinggi Jawa Barat untuk memeriksa dan mengadili sendiri untuk menentukan ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Terbanding / Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi terhadap Penggugat dalam Kovensi dengan Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi, karena selain tidak menepati janji didalam brosur ditambah lagi dengan adanya gugatan Terbanding / Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi maka Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 40 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi mengalami kerugian yaitu sebagai berikut :

- a. Operasional dan Jasa Konsultan Hukum Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)
- b. Kerugian Kehilangan Pendapatan selama proses Peradilan yang ditimbulkan oleh Gugatan Terbanding / Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi yang di alami oleh Para Pembanding /Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensisebesar masing – masing :

Pembanding / Penggugat I dalam Rekovens yang semula Tergugat I dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Pembanding / Penggugat II dalam Rekovens yang semula Tergugat II dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Pembanding / Penggugat III dalam Rekovens yang semula Tergugat III dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Pembanding / Penggugat IV dalam Rekovens yang semula Tergugat IV dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Pembanding / Penggugat VII dalam Rekovens yang semula Tergugat VII dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Pembanding / Penggugat VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat VIII dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) +

Total Kehilangan Pendapatan sebesar Rp.450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

- c. Total Kerugian Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi :

Operasional dan Fee Konsultan Hukum : Rp. 50.000.000

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 41 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kehilangan Pendapatan : Rp.450.000.000 +

Jumlah Kerugian : Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Pembanding / Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konpersi / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekopersi memohon kepada Majelis Tinggi Jawa Barat untuk memeriksa dan mengadili sendiri demi keadilan masyarakat serta dapat memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Para Pembanding / Tergugat I, II, III, IV, VII dan VIII secara keseluruhan;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);.

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konpersi

1. Menolak Gugatan Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Terbanding / Penggugat untuk membayar biaya perkara

Dalam Rekovens

1. Mengabulkan Gugatan Rekovens Para Pembanding /Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding / Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi untuk membayar Kerugian secara lunas dan seketika kepada Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Operasional dan Jasa Konsultan Hukum Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)
 - b. Kerugian Kehilangan Pendapatan selama proses Peradilan yang ditimbulkan oleh Gugatan Terbanding / Tergugat dalam Rekovens yang semula Penggugat dalam Kovensi yang di alami oleh Para Pembanding / Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 42 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi sebesar masing – masing :

Pembanding / Penggugat I dalam Rekovens yang semula Tergugat I dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Pembanding / Penggugat II dalam Rekovens yang semula Tergugat II dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Pembanding / Penggugat III dalam Rekovens yang semula Tergugat III dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Pembanding / Penggugat IV dalam Rekovens yang semula Tergugat IV dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Pembanding / Penggugat VII dalam Rekovens yang semula Tergugat VII dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).

Pembanding / Penggugat VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat VIII dalam Kovensi sebesar Rp.75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) +

Total Kehilangan Pendapatan sebesar Rp.450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

c. Total Kerugian Para Pembanding /Penggugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Rekovens yang semula Tergugat I, II, III, IV, VII, dan VIII dalam Konvensi :

Operasional dan Fee Konsultan Hukum : Rp. 50.000.000

Kehilangan Pendapatan : Rp.450.000.000 +

Jumlah Kerugian : Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)

Namun apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Jawa Barat yang memeriksa Perkara a quo berpendapat lain, dengan mengacu pula pada hak-hak proporsionalitas pihak-pihak terkait pada permasalahan ini, serta dengan tetap memegang teguh prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Negara ini, Kami mohonkan keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 43 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Kesimpulan ini diajukan, semoga Majelis Hakim Majelis Hakim Tinggi Jawa Barat yang memeriksa Perkara a quo berkenan mengabulkannya, atas perhatian dan perkenaan kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut selanjutnya Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong sebagai mana tersebut diatas Terbanding/Penggugat dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan a quo, karena menurut hemat Terbanding/Penggugat, bahwa judex facti tingkat pertama tidak salah didalam mempertimbangkan hubungan hukum antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/ Tergugat karena keputusan tersebut telah memberikan rasa keadilan dan telah benar dan tepat didalam menerapkan hukumnya sehingga patut dikuatkan, dengan demikian mohon putusan pengadilan Cibinong dikuatkan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi Memori Banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan Kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat tersebut di atas dianggap telah termaktub dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 269/Pdt.G/2017/PN.Cbn tanggal 15 November 2018, maupun membaca dan memperhatikan memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dan Kontra Memori banding dari Terbanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam putusan Sela tanggal 5 Juni 2018 yang menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa sebagai mana dalam jawaban Para Pembanding semula Para Tergugat yang mengemukakan **Eksepsi Gugatan Penggugat Melanggar Asas Kewenangan Relatif Pengadilan untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo**

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 44 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam Gugatan Penggugat (poin 4) halaman 3 yang menjadi dasar hubungan hukum dalam perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII;
2. Bahwa dalam Gugatan Penggugat yang menjadi Objek Gugatannya adalah Luran Pengelolaan Lingkungan yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII;
3. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII Pasal 16 Tentang Penyelesaian Perselisihan apabila Para Pihak terdapat Perselisihan / Perbedaan pendapat dilakukan dengan Jalan Musyawarah untuk Mufakat apabila tidak tercapai maka Para Pihak Sepakat untuk mengajukan Perselisihan / Perbedaan pendapat tersebut Kepada Pengadilan Negeri Bogor.
4. Bahwa berdasarkan Kebebasan Berkontrak sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1338 KUHperdata, oleh karenanya kesepakatan itu mengikat (*Binding*) kepada para pihak untuk menaati dan melaksanakannya.
5. Bahwa dengan demikian Para Pihak yaitu Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat VII, dan Tergugat VIII yang telah menentukan Pilihan Domisili untuk mengajukan Gugatan Perselisihan / Perbedaan pendapat tersebut Kepada Pengadilan Negeri Bogor sehingga Pengadilan Negeri Cibinong tidak berhak untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Bahwa atas eksepsi Para Pembanding semula para Tergugat tersebut diatas adalah beralasan karena sesuai dengan pasal 118 HIR jo. pasal 24 BW. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian berhak bebas memilih tempat tinggal lain dari tempat tinggal mereka sebenarnya dan hal tersebut berlaku mutlak bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut dan ternyata antara Para Pembanding semula Para Tergugat dengan Terbanding semula Penggugat didalam surat Perjanjian Pengikatan Jual beli tanah dan bangunan tersebut (bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan bukti P-5 dalam pasal 16 ayat 2 kedua belah pihak telah sepakat apabila terjadi perselisihan/perbedaan pendapat maka Pengadilan Negeri Bogor yang akan menyelesaikan dan dalam kasus ini ternyata Terbanding semula Penggugat mengajukan di Pengadilan Negeri Cibinong dengan demikian menurut Pengadilan Tinggi eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut beralasan dan dapat dikabulkan

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas maka sudah sewajarnya putusan sela Pengadilan Negeri Cibinong

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 45 dari 47 hal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 269/Pdt.G/2017/PN.Cbn, tanggal 5 Juni 2018 harus dibatalkan karena Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara ini tidak berwenang mengadili secara relative dan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Bogor, oleh karena putusan sela tersebut dibatalkan maka dengan sendirinya Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 269/Pdt.G/2017/PN.Cbn, tanggal 15 November 2018 harus juga dibatalkan dan Pengadilan Tingkat banding akan mengadili sendiri dengan pertimbangan bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadil perkara ini secara relatif;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat di kabulkan dan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang secara relatif mengadili perkara ini maka gugatan Provisi maupun pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan yang terurai diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan sela Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 269/Pdt.G/2017/PN.Cbn, tanggal 5 Juni 2018 dan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 269/Pdt.G/2017/PN.Cbn tanggal 15 November 2018 haruslah dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Cibinong dinyatakan tidak berwenang secara relatif Terbanding semula Penggugat dianggap pihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat, Pasal 118 HIR. Pasal 24 BW dan Undang-Undang RI Nomor : 20 Tahun 1947 tentang banding dan Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- **Menerima** permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat ;
- **Membatalkan Putusan Sela** Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 269/Pdt.G/2017/PN.Cbn,tanggal 5 Juni 2018 dan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 269/Pdt.G/2017/PN.Cbn tanggal 15 November 2018 yang dimohonkan banding tersebut, dan

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 46 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI SENDIRI :

Dalam eksepsi

- **Mengabulkan** eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat

Dalam Pokok Perkara

- **Menyatakan** Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkara ini dan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Bogor;
- **Menghukum** Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditaksir sebesar Rp.150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari **Rabu** tanggal **10 April 2019** oleh kami **Agus Hariyadi, S.H.M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis dengan **Parlindungan Napitupulu, S.H.,M.H.**, dan **H. Imam Su'udi, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Peradilan tingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 4 Maret 2019 Nomor 120/PEN/PDT/2019/PT.BDG. putusan mana diucapkan pada hari **Selasa**, tanggal **16 April 2019** dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim – Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **H. Apay Syahidin, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Parlindungan Napitupulu, S.H.,M.H.

Agus Hariyadi, S.H.S.H.,

H. Imam Su.udi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

H. Apay Syahidin , S.H.,

Perincian Biaya :

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 47 dari 47 hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Pemberkasan	Rp. 134.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Putusan.No.120/Pdt//2019/PT.Bdg. Hal 48 dari 47 hal