



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor No. 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

I. Albert Rudi Yovial Bangun, Pekerjaan Karyawan Swasta, No. KTP 3174102609730005, Alamat di Jl. Sulaiman, Gg. H. Tohir I No. 37, Rt. 002 / Rw. 001, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan.

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, selanjutnya disebut sebagai.....Penggugat I;

II. Husri Handayani, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, No. KTP 3174104110760008, Alamat Jl. Sulaiman, Gg. H. Tohir I No. 37, Rt. 002 / Rw. 001, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan.

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, selanjutnya disebut sebagai .....Penggugat II;

L a w a n :

PT. Esta Sarana Lestari yang berkedudukan di Kawasan Mega Kuningan Gedung Menara DEA Lantai 9, Jl. Mega Kuningan Barat IX Kav. E 4 – 3 No.1 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ..... Tergugat ;

Pengadilan Negeri Tersebut

Telah mempelajari berkas perkara beserta surat-surat terlampir ;

Telah memeriksa bukti surat Penggugat dan Tergugat ;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 16 Juni 2016, dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 17 Juni 2016 dengan Register No. 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 1 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



Adapun alasan – alasan sehingga gugatan ini diajukan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat adalah Perusahaan Pengembang yang membangun Bangunan Rumah Susun Hunian yang terletak di Jalan Bintaro Permai Raya, Kelurahan Pesanggrahan, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan, Propinsi DKI Jakarta yang dikenal sebagai Apartemen Bintaro Park View dan juga sebagai pihak yang mempekerjakan Ilham sebagai Marketing untuk memasarkan dan/atau menjual Apartemen Bintaro Park View milik Tergugat kepada Para penggugat;
2. Bahwa Para Penggugat adalah Konsumen yang pada tanggal 20 September 2014 datang berkunjung ke Apartemen Bintaro Park View milik Tergugat dan menyampaikan keinginan Para Penggugat kepada Ilham untuk dapat membeli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA);
3. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang diberikan informasi dan/atau janji oleh Ilham selaku Marketing Apartemen Bintaro Park View milik Tergugat sebagai berikut :
  - 3.1. Harga Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 adalah sebesar Rp. 660.849.000,- (enam ratus enam puluh juta delapan ratus empat puluh Sembilan ribu rupiah) sudah berikut pajak;
  - 3.2. Jumlah uang muka untuk Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 adalah sebesar Rp. 198.254.700,- (seratus Sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh empat ribu tujuh ratus rupiah) dan dapat dicicil oleh Para Penggugat selama 8 (delapan) bulan dengan jumlah pembayaran angsuran uang muka sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) setiap bulannya;
  - 3.3. Uang Tanda Jadi untuk Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 adalah sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.4. Para Penggugat akan langsung menerima Kwitansi Pembayaran Uang Tanda Jadi dan menandatangani Surat Pemesanan Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dari Tergugat bersamaan dengan saat Para Penggugat melakukan Pembayaran Uang Tanda Jadi Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- 3.5. Dalam waktu paling lama 1 (satu) Minggu setelah Para Penggugat melakukan Pembayaran Uang Tanda Jadi Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), maka Para Penggugat harus melakukan pembayaran tambahan angsuran uang muka sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah) dan menyerahkan Aplikasi Dokumen yang menjadi syarat pengajuan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA);
- 3.6. Dalam waktu paling lama 2 (dua) Minggu setelah Para Penggugat melakukan pembayaran tambahan angsuran uang muka sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), maka Para Penggugat menerima Pemberitahuan Resmi dari Tergugat mengenai disetujui atau tidaknya pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA);
- 3.7. Apabila dalam waktu 2 (dua) Minggu setelah Para Penggugat melakukan pembayaran tambahan angsuran uang muka sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), Para Penggugat menerima Pemberitahuan Resmi dari Tergugat bahwa pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) telah disetujui oleh pihak BANK, maka dalam waktu paling lama 2 (dua) Minggu setelah Pemberitahuan Resmi tersebut, Para Penggugat dan Tergugat

Halaman 3 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA);

3.8. Dalam waktu paling lama 1 (satu) Bulan setelah Para Penggugat dan Tergugat menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Para Penggugat harus melakukan pembayaran angsuran uang muka kedua sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) dan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) kepada Tergugat sebagai Biaya Pembayaran Pengikatan Jual Beli, Penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan Notaris, Biaya Pengurusan dan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Biaya Balik Nama Sertifikat ke Atas Nama Pemesan, Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Biaya Pengurusan KPA BANK, karena saat itu juga Para Penggugat dan Tergugat harus menandatangani Akte Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dihadapan Notaris;

3.9. TETAPI JIKA dalam waktu 2 (dua) Minggu setelah Para Penggugat melakukan pembayaran tambahan angsuran uang muka sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), Para Penggugat menerima Pemberitahuan Resmi dari Tergugat bahwa pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) tidak disetujui pihak BANK, maka saat itu juga Tergugat akan langsung menawarkan kepada Para Penggugat untuk dapat melakukan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Halaman 4 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.10. Apabila Para Penggugat setuju melakukan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), maka 2 (dua) Minggu setelah Para Penggugat memberitahukan persetujuan tersebut, Para Penggugat harus menandatangani Surat Pemesanan Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan cara pembayaran secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan bersama Tergugat harus menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan cara pembayaran secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

3.11. Dalam waktu paling lama 1 (satu) Bulan setelah Para Penggugat dan Tergugat menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan cara pembayaran secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), Para Penggugat harus melakukan pembayaran angsuran uang muka kedua sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sebagai pembayaran angsuran uang muka kedua dan uang sebesar Rp. 9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat sebagai Biaya Pembayaran Pengikatan Jual Beli, Penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan Notaris, Biaya Pengurusan dan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Biaya Balik Nama Sertifikat ke Atas Nama Pemesan dan Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Tergugat, karena saat itu juga Para Penggugat dan Tergugat harus menandatangani Akte Jual Beli Apartemen Bintaro

Halaman 5 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dihadapan  
Notaris;

- 3.12. JIKA pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) disetujui oleh pihak BANK tetapi Para Penggugat mengundurkan diri maka uang yang telah disetor oleh Para Penggugat dikembalikan oleh Tergugat tetapi Pembayaran Uang Tanda Jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tidak dikembalikan oleh Tergugat;
- 3.13. JIKA pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) tidak disetujui oleh pihak BANK dan Para Penggugat tidak bersedia untuk melakukan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) maka uang yang telah disetor Para Penggugat dikembalikan seluruhnya oleh Tergugat;
- 3.14. JIKA pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) tidak disetujui oleh pihak BANK dan Para Penggugat mau mencoba mengajukan kembali permohonan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan menggunakan nama orang lain maka Para Penggugat akan dikenakan biaya tambahan administrasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang pada tanggal 21 September 2014 telah melakukan Pembayaran Uang Tanda Jadi Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan menyerahkan aplikasi dokumen persyaratan pengajuan permohonan Pembelian Apartemen Bintaro Park

Halaman 6 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

View Unit Tower A 07 / 11 / 38 melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri kepada Tergugat serta sebagai pihak yang sudah menandatangani Surat Pemesanan Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA);

5. Bahwa Tergugat adalah pihak yang pada tanggal 4 November 2014 baru menyerahkan Kwitansi Resmi Pembayaran Uang Tanda Jadi Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Para Penggugat;
6. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang pada tanggal 10 Oktober 2014 dihubungi dan diberikan informasi oleh Ilham selaku Marketing Apartemen Bintaro Park View milik Tergugat bahwa "Permohonan Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang telah diajukan Tergugat kepada Bank Mandiri sudah pasti disetujui dan daripada Para Penggugat terlalu lama menunggu proses seperti jadwal yang telah disampaikan, lebih baik minggu depan Para Penggugat langsung melakukan pembayaran 2 (dua) atau 3 (tiga) kali angsuran uang muka sekaligus kepada Tergugat agar diakhir bulan November 2014 Para Penggugat dan Tergugat sudah menandatangani Akte Jual Beli Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri dihadapan Notaris dan Para Penggugat hanya tinggal membayar tambahan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) kepada Tergugat";
7. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang pada tanggal 13 Oktober 2014 telah melakukan pembayaran uang kepada Tergugat dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp. 69.400.000,- (enam puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran tambahan angsuran uang muka pertama sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), pembayaran angsuran uang muka kedua sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) dan pembayaran angsuran uang muka ketiga sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah);

Halaman 7 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang pada tanggal 15 November 2014 baru menerima Kwitansi Resmi pembayaran uang dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp. 69.400.000,- (enam puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dari Tergugat, serta merupakan pihak yang mempertanyakan mengenai adanya perbedaan tanggal antara waktu Para Penggugat melakukan Pembayaran Uang Tanda Jadi Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Tergugat dengan tanggal yang tercantum pada Kwitansi Sementara tanggal 6 Oktober 2014 dan Kwitansi Resmi tanggal 4 November 2014 dari Tergugat, dan mengenai adanya perbedaan tanggal antara waktu Para Penggugat melakukan pembayaran uang dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp. 69.400.000,- (enam puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) kepada Tergugat dengan tanggal yang tercantum pada Kwitansi Resmi tanggal 10 November 2014, karena Para Penggugat harus diberikan kepastian mengenai tanggal jatuh tempo dan/atau tanggal dimulainya kewajiban bagi Para Penggugat untuk melakukan pembayaran angsuran uang muka Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat, yang kemudian diberikan jawaban "bahwa Para Penggugat tetap dianggap sudah melakukan Pembayaran Uang Tanda Jadi tanggal 21 September 2014 dan mengenai tanggal jatuh tempo dan/atau tanggal dimulainya kewajiban bagi Para Penggugat untuk melakukan pembayaran angsuran uang muka Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat akan mulai dihitung ketika Para Penggugat telah menerima Pemberitahuan Resmi mengenai disetujui atau tidaknya permohonan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri dari Tergugat";
9. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang pada tanggal 18 Desember 2014 diberikan informasi oleh Ilham selaku Marketing Apartemen Bintaro Park View milik Tergugat bahwa "Permohonan Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri telah disetujui dan Para Penggugat harus segera menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembelian melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri" serta pada tanggal 20 Desember 2014 baru

Halaman 8 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menerima penyerahan Surat Pemesanan Apartemen yang sudah ditandatangani dan 1 (satu) bundle Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View No : SR00001108 / BPV / SPJB / 11 / 2014 tertanggal 13 November 2014 dengan alasan Surat Perjanjian yang asli masih diproses;

10. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang saat itu juga langsung menyampaikan keberatannya kepada Ilham dan Bagian Keuangan Apartemen Bintaro Park View milik Tergugat mengenai tanggal jatuh tempo dan tanggal Surat Pemesanan Apartemen yang dibuat secara sepihak oleh Tergugat tanggal 06 Oktober 2014 pada Surat Pemesanan Apartemen, serta tanggal pelaksanaan Perjanjian yang dibuat tanggal 13 November 2014 pada Fotocopy Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View No : SR00001108 / BPV / SPJB / 11 / 2014 dan tanggal cara pembayaran harga pengikatan pada Pasal 3 ayat (2) Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View No : SR00001108 / BPV / SPJB / 11 / 2014 tanggal 13 November 2014, karena hal tersebut sangat tidak sesuai dengan penjelasan dan/atau informasi yang disampaikan kepada Para Penggugat yang menyebutkan bahwa tanggal jatuh tempo dan/atau tanggal dimulainya kewajiban bagi Para Penggugat untuk melakukan pembayaran angsuran uang muka Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat akan mulai dihitung ketika Para Penggugat telah menerima Pemberitahuan Resmi mengenai disetujui atau tidaknya permohonan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri dari Tergugat, yang kemudian diberikan jawaban kembali "bahwa nantinya dalam Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View No : SR00001108 / BPV / SPJB / 11 / 2014 yang akan ditandatangani oleh Para Penggugat akan dicantumkan bahwa tanggal pelaksanaan Perjanjian yang dibuat dan tanggal cara pembayaran harga pengikatan pada Pasal 3 ayat (2) terhitung mulai tanggal 13 Januari 2015 berbarengan dengan Pemberitahuan Resmi mengenai disetujui atau tidaknya permohonan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri dari Tergugat dan penandatanganan Akte Jual Beli Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan

Halaman 9 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

#### 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 teruat 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen (KPA) Bank Mandiri antara Para Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris”;

11. Bahwa Para Penggugat merupakan pihak yang pada awal bulan Januari 2015 diminta oleh Ilham dan Bagian Keuangan Apartemen Bintaro Park View milik Tergugat untuk menandatangani Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View No : SR00001108 / BPV / SPJB / 11 / 2014 yang belum mencantumkan tanggal pelaksanaan Perjanjian dan tanggal cara pembayaran harga pengikatan dalam Pasal 3 ayat (2) dengan alasan bahwa pihak manajemen Tergugat sedang mempersiapkannya dan apabila telah selesai maka Para Penggugat akan segera diberitahukan;
12. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang pada bulan Maret 2015 diberikan informasi oleh Ilham bahwa “Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View No : SR00001108 / BPV / SPJB / 11 / 2014 yang ditandatangani Para Penggugat sudah selesai dicetak dan dalam Pengikatan Jual Beli tersebut telah dicantumkan bahwa tanggal pelaksanaan Perjanjian dan tanggal pembayaran pada Pasal 3 ayat (2) terhitung mulai tanggal 13 Januari 2015 dan dikarenakan Permohonan Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri telah disetujui maka Para Penggugat harus segera melakukan pembayaran angsuran uang muka keempat sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) yang akan jatuh tempo pada tanggal 13 April 2015, karena diawal bulan April 2015 Para Penggugat wajib menandatangani Akte Jual Beli Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri dihadapan Notaris”;
13. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang pada tanggal 8 April 2015 telah melakukan pembayaran uang kepada Tergugat dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp. 49.600.000,- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran angsuran uang muka keempat sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) dan pembayaran angsuran uang muka kelima sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) serta sebagai pihak yang diminta menunggu diteruskannya Pemberitahuan Resmi mengenai Persetujuan permohonan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan

Halaman 10 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen (KPA) Bank Mandiri dan Pemberitahuan Resmi mengenai jadwal pelaksanaan penandatanganan Akte Jual Beli Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri dihadapan Notaris;

14. Bahwa Tergugat adalah pihak yang pada tanggal 14 Juni 2015 mengirimkan surat tertanggal 27 Mei 2015 kepada Para Penggugat perihal Pengembalian Berkas KPA karena Para Penggugat dianggap oleh Tergugat belum menyerahkan aplikasi dan dokumen persyaratan pengajuan permohonan Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri kepada Tergugat walaupun Para Penggugat tanggal 21 September 2014 telah menyerahkan aplikasi dan dokumen persyaratan pengajuan permohonan Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri berbarengan saat Para Penggugat melakukan Pembayaran Uang Tanda Jadi Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan penandatanganan Surat Pemesanan Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) kepada saudara Ilham selaku Marketing Tergugat;
15. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang pada tanggal 14 Juni 2015 langsung menyerahkan kembali aplikasi dan dokumen persyaratan pengajuan permohonan Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri kepada Tergugat dan sebagai pihak yang dipertemukan oleh Tergugat dengan Saudara Perdana selaku perwakilan BANK MANDIRI yang menerima dan melakukan verifikasi atas permohonan pembelian Apartemen Bintaro Park View melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri;
16. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang pada tanggal 17 Juni 2015 diberikan informasi dari Saudara Perdana selaku perwakilan BANK MANDIRI yang menerima dan melakukan verifikasi atas permohonan pembelian Apartemen Bintaro Park View melalui Fasilitas Kredit Pemilikan

Halaman 11 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen (KPA) Bank Mandiri bahwa “Formulir Aplikasi Permohonan Pembelian Unit Apartemen Bintaro Park View Tower A 07 / 11 / 38 atas nama Husri Handayani, S.H (Penggugat II) melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri belum pernah diajukan oleh Tergugat kepada pihak BANK MANDIRI, dan pihak BANK MANDIRI tidak pernah meminta Para Penggugat untuk melakukan pembayaran uang muka”;

17. Bahwa Tergugat adalah pihak yang tanggal 8 Juli 2015 mengirimkan 2 (dua) surat secara bersamaan yaitu surat Nomor : 0032 / BVP / SB / VI / 2015 tertanggal 29 Juni 2015 Perihal : Surat Pembatalan Unit Apartemen Bintaro Park View – Tower A 07 / 11 / 38 atas nama Husri Handayani, S.H. dan surat Nomor : 0052 / BVP / SB / VII / 2015 tertanggal 6 Juli 2015 Perihal : Surat Pembatalan Unit Apartemen Bintaro Park View – Tower A 07 / 11 / 38 atas nama Husri Handayani, S.H.;
18. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang pada tanggal 3 Agustus 2015 mengirim Surat Teguran Hukum kepada Tergugat untuk meminta pertanggungjawaban atas seluruh informasi dan/atau janji yang pernah disampaikan oleh saudara ilham selaku marketing Tergugat kepada Para Penggugat;
19. Bahwa Tergugat adalah pihak yang pada tanggal 6 Agustus 2015 baru menyerahkan Pemberitahuan Resmi bahwa pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) tidak disetujui oleh pihak BANK, dan sebagai pihak yang menyerahkan Kartu Piutang TWR-A/A07/11/38/2 atas nama Husri Handayani per tanggal 6 Agustus 2016 kepada Para Penggugat;
20. Bahwa Tergugat adalah pihak yang pada tanggal 27 Agustus 2016 baru memberikan jawaban atas Surat Teguran dari Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Tergugat sudah memberikan teguran keras kepada Saudara Ilham selaku agen tetap serta memperingati agar dikemudian hari dalam melakukan penjualan unit Bintaro Park Viem milik Tergugat tidak menyampaikan hal – hal diluar perjanjian”;

Halaman 12 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

21. Bahwa dengan baru diserahkannya Kwitansi Resmi Pembayaran Uang Tanda Jadi Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 4 November 2014 kepada Para Penggugat, maka telah ditemukan fakta hukum bahwa informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat yang menyatakan "Para Penggugat akan langsung menerima Kwitansi Pembayaran Uang Tanda Jadi dan menandatangani Surat Pemesanan Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dari Tergugat bersamaan dengan saat Para Penggugat melakukan Pembayaran Uang Tanda Jadi Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)" merupakan informasi dan janji yang tidak benar;
22. Bahwa dengan adanya surat Tergugat yang dikirim kepada Para Penggugat pada tanggal 14 Juni 2006 Perihal Pengembalian Berkas KPA dan dengan adanya informasi dari pihak Bank Mandiri yang menyatakan bahwa "Formulir Aplikasi Permohonan Pembelian Unit Apartemen Bintaro Park View Tower A 07 / 11 / 38 atas nama Husri Handayani, S.H (Penggugat II) melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri belum pernah diajukan oleh Tergugat kepada pihak BANK MANDIRI, dan pihak BANK MANDIRI tidak pernah meminta Para Penggugat untuk melakukan pembayaran uang muka", maka telah ditemukan fakta hukum bahwa Tergugat baru mengajukan dan menyerahkan Formulir Aplikasi Permohonan Pembelian Unit Apartemen Bintaro Park View Tower A 07 / 11 / 38 atas nama Husri Handayani, S.H (Penggugat II) melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) kepada pihak Bank Mandiri pada bulan Juni 2016;
23. Bahwa dengan baru diserahkannya Formulir Aplikasi Permohonan Pembelian Unit Apartemen Bintaro Park View Tower A 07 / 11 / 38 atas nama Husri Handayani, S.H. (Penggugat II) melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) oleh Tergugat kepada Pihak Bank Mandiri pada bulan Juni 2016, maka ditemukan fakta hukum bahwa informasi dan janji yang disampaikan Tergugat kepada Para Penggugat yang menyatakan "Dalam waktu paling lama 1 (satu) Minggu setelah Para Penggugat melakukan Pembayaran Uang Tanda Jadi Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat sebesar Rp.

Halaman 13 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.000.000,- (lima juta rupiah), maka Para Penggugat harus melakukan pembayaran tambahan angsuran uang muka sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah) dan Dalam waktu paling lama 2 (dua) Minggu setelah Para Penggugat melakukan pembayaran tambahan angsuran uang muka sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), maka Para Penggugat menerima Pemberitahuan Resmi dari Tergugat mengenai disetujui atau tidaknya pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

24. Bahwa dengan adanya Surat Nomor : 0032 / BVP / SB / VI / 2015 tanggal 29 Juni 2015 Perihal : Surat Pembatalan Unit Apartemen Bintaro Park View – Tower A 07 / 11 / 38 atas nama Husri Handayani, S.H. dan Surat Nomor : 0052 / BVP / SB / VII / 2015 tanggal 6 Juli 2015 Perihal : Surat Pembatalan Unit Apartemen Bintaro Park View – Tower A 07 / 11 / 38 atas nama Husri Handayani, S.H. yang seluruhnya dikirim kepada Para Penggugat pada tanggal 8 Juli 2015 serta dengan baru diserahkannya Surat Pemberitahuan Resmi dari Tergugat kepada Para Penggugat mengenai tidak disetujuinya Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri pada tanggal 6 Agustus 2015, maka semakin menunjukkan fakta – fakta hukum sebagai berikut :

24.1. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat yang menyatakan “Dalam waktu paling lama 2 (dua) Minggu setelah Para Penggugat melakukan pembayaran tambahan angsuran uang muka sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), maka Para Penggugat menerima Pemberitahuan Resmi dari Tergugat mengenai disetujui atau tidaknya pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

24.2. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat yang menyatakan “Apabila dalam waktu 2 (dua) Minggu setelah Para

Halaman 14 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melakukan pembayaran tambahan angsuran uang muka sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), Para Penggugat menerima Pemberitahuan Resmi dari Tergugat bahwa pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) telah disetujui oleh pihak BANK, maka dalam waktu paling lama 2 (dua) Minggu setelah Pemberitahuan Resmi tersebut, Para Penggugat dan Tergugat menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

- 24.3. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat yang menyatakan “Dalam waktu paling lama 1 (satu) Bulan setelah Para Penggugat dan Tergugat menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Para Penggugat harus melakukan pembayaran angsuran uang muka kedua sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) dan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) kepada Tergugat sebagai Biaya Pembayaran Pengikatan Jual Beli, Penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan Notaris, Biaya Pengurusan dan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Biaya Balik Nama Sertifikat ke Atas Nama Pemesan, Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Biaya Pengurusan KPA BANK, karena saat itu juga Para Penggugat dan Tergugat harus menandatangani Akte Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dihadapan Notaris” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

- 24.4. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat yang menyatakan “TETAPI JIKA dalam waktu 2 (dua) Minggu setelah Para Penggugat melakukan pembayaran tambahan angsuran uang muka sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), Para Penggugat menerima Pemberitahuan Resmi dari

Halaman 15 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat bahwa pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) tidak disetujui pihak BANK, maka saat itu juga Tergugat akan langsung menawarkan kepada Para Penggugat untuk dapat melakukan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

- 24.5. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat yang menyatakan “Apabila Para Penggugat setuju melakukan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), maka 2 (dua) Minggu setelah Para Penggugat memberitahukan persetujuan tersebut, Para Penggugat harus menandatangani Surat Pemesanan Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan cara pembayaran secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan bersama Tergugat harus menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan cara pembayaran secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;
- 24.6. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat yang menyatakan “Dalam waktu paling lama 1 (satu) Bulan setelah Para Penggugat dan Tergugat menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan

Halaman 16 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cara pembayaran secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), Para Penggugat harus melakukan pembayaran angsuran uang muka kedua sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sebagai pembayaran angsuran uang muka kedua dan uang sebesar Rp. 9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat sebagai Biaya Pembayaran Pengikatan Jual Beli, Penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan Notaris, Biaya Pengurusan dan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Biaya Balik Nama Sertifikat ke Atas Nama Pemesan dan Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Tergugat, karena saat itu juga Para Penggugat dan Tergugat harus menandatangani Akte Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dihadapan Notaris” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

24.7. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat yang menyatakan “JIKA pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) disetujui oleh pihak BANK tetapi Para Penggugat mengundurkan diri maka uang yang telah disetor oleh Para Penggugat dikembalikan oleh Tergugat tetapi Pembayaran Uang Tanda Jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tidak dikembalikan oleh Tergugat” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

24.8. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat yang menyatakan “JIKA pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) tidak disetujui oleh pihak BANK dan Para Penggugat tidak bersedia untuk melakukan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp.

Halaman 17 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

### 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

23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) maka uang yang telah disetor Para Penggugat dikembalikan seluruhnya oleh Tergugat” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

24.9. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat yang menyatakan “JIKA pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) tidak disetujui oleh pihak BANK dan Para Penggugat mau mencoba mengajukan kembali permohonan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan menggunakan nama orang lain maka Para Penggugat akan dikenakan biaya tambahan administrasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

24.10. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat pada tanggal 10 Oktober 2014 yang menyatakan “Permohonan Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang telah diajukan Tergugat kepada Bank Mandiri sudah pasti disetujui dan daripada Para Penggugat terlalu lama menunggu proses seperti jadwal yang telah disampaikan, lebih baik minggu depan Para Penggugat langsung melakukan pembayaran 2 (dua) atau 3 (tiga) kali angsuran uang muka sekaligus kepada Tergugat agar diakhir bulan November 2014 Para Penggugat dan Tergugat sudah menandatangani Akte Jual Beli Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri dihadapan Notaris dan Para Penggugat hanya tinggal membayar tambahan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) kepada Tergugat” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

24.11. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat pada tanggal tanggal 15 November 2014 yang menyatakan “bahwa Para Penggugat tetap dianggap sudah melakukan Pembayaran

Halaman 18 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang Tanda Jadi tanggal 21 September 2014 dan mengenai tanggal jatuh tempo dan/atau tanggal dimulainya kewajiban bagi Para Penggugat untuk melakukan pembayaran angsuran uang muka Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat akan mulai dihitung ketika Para Penggugat telah menerima Pemberitahuan Resmi mengenai disetujui atau tidaknya permohonan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri dari Tergugat” serta Informasi dan janji yang disampaikan pada tanggal 18 Desember 2014 yang menyatakan “Permohonan Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri telah disetujui dan Para Penggugat harus segera menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembelian melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri” dan “bahwa nantinya dalam Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View No : SR00001108 / BPV / SPJB / 11 / 2014 yang akan ditandatangani oleh Para Penggugat akan dicantumkan bahwa tanggal pelaksanaan Perjanjian yang dibuat dan tanggal cara pembayaran harga pengikatan pada Pasal 3 ayat (2) terhitung mulai tanggal 13 Januari 2015 berbarengan dengan Pemberitahuan Resmi mengenai disetujui atau tidaknya permohonan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri dari Tergugat dan penandatanganan Akte Jual Beli Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri antara Para Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

- 24.12. Informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat pada bulan Maret 2015 yang menyatakan “Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View No : SR00001108 / BPV / SPJB / 11 / 2014 yang ditandatangani Para Penggugat sudah selesai dicetak dan dalam Pengikatan Jual Beli tersebut telah dicantumkan bahwa

Halaman 19 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanggal pelaksanaan Perjanjian dan tanggal pembayaran pada Pasal 3 ayat (2) terhitung mulai tanggal 13 Januari 2015 dan dikarenakan Permohonan Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri telah disetujui maka Para Penggugat harus segera melakukan pembayaran angsuran uang muka keempat sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) yang akan jatuh tempo pada tanggal 13 April 2015, karena diawal bulan April 2015 Para Penggugat wajib menandatangani Akte Jual Beli Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri dihadapan Notaris” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

25. Bahwa oleh karena dalam melakukan Penjualan Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 Tergugat telah memberikan informasi dan janji yang tidak benar kepada Para Penggugat, maka secara jelas dan nyata ditemukan fakta hukum bahwa Tergugat telah melebihi – lebihkan dalam memberikan informasi dan janji yang serba menguntungkan kepada Para Penggugat dengan maksud supaya Para Penggugat selaku konsumen menjadi lebih tertarik dan dengan segera mau membeli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat;
26. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya seluruh informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat, maka secara jelas dan nyata ditemukan fakta hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Para Penggugat dan telah membuat Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
  - 26.1. Uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai Pembayaran Uang Tanda Jadi Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38;
  - 26.2. Uang sebesar Rp. 69.400.000,- (enam puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran tambahan angsuran uang muka pertama sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), pembayaran angsuran uang muka

Halaman 20 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) dan pembayaran angsuran uang muka ketiga sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah);

- 26.3. Uang sebesar Rp. 49.600.000,- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran angsuran uang muka keempat sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) dan pembayaran angsuran uang muka kelima sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah);
27. Bahwa oleh karena adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat, maka sangat wajar dan beralasan pula apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah) secara tunai dan seketika sejak putusan dalam perkara ini dibacakan;
28. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya seluruh informasi dan janji yang disampaikan kepada Para Penggugat, maka kerugian immateriil yang dialami oleh Para Penggugat juga sangat besar yaitu Para Penggugat telah mengalami tekanan psikis / mental (mental disturbance), telah terbuangnya waktu Para Penggugat untuk mengurus permasalahan dan rasa malu yang akhirnya dialami Para Penggugat, sehingga sangat wajar dan beralasan apabila kerugian immateriil yang dialami Para Penggugat tersebut dikompensasikan sebagai ganti rugi nominal (nominal damages) dengan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
29. Bahwa oleh karena itu, sangat wajar dan beralasan pula apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika sejak putusan dalam perkara ini dibacakan;
30. Bahwa agar Tergugat secara sadar dan bertanggung jawab bersedia melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka sangat wajar dan beralasan apabila Tergugat dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan

Halaman 21 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila lalai membayar ganti rugi materiil dan/atau immateriil kepada Para Penggugat sejak putusan dalam perkara ini dibacakan;

31. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan telah melebihi – lebihkan dalam memberikan informasi dan janji yang serba menguntungkan kepada Para Penggugat dengan maksud supaya Para Penggugat selaku konsumen menjadi lebih tertarik dan segera membeli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat, maka sangat wajar dan beralasan apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 No : SR00001108 / BPV / SPJB / 11 / 2014 tanggal 13 November 2014 antara Tergugat dengan Husri Handayani, S.H. (Penggugat II) harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga dengan segala akibat hukumnya serta dibatalkan;
32. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), dan telah melebihi – lebihkan dalam memberikan informasi dan janji yang serba menguntungkan kepada Para Penggugat dengan maksud supaya Para Penggugat selaku konsumen menjadi lebih tertarik dan segera membeli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat, maka sangat wajar dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah) yang telah diterima Tergugat sebagai Pembayaran Uang Tanda Jadi Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38, Pembayaran Tambahan Angsuran Uang Muka Pertama, Pembayaran Angsuran Uang Muka Kedua, Pembayaran Angsuran Uang Muka Ketiga, Pembayaran Angsuran Uang Muka Keempat dan Pembayaran Angsuran Uang Muka Kelima kepada Para Penggugat;
33. Bahwa agar Gugatan Para Penggugat tidak bersifat ilusioner, maka sangat wajar dan beralasan apabila diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan pribadi Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, baik yang sudah ada maupun yang akan ada;
34. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti – bukti yang autentik dan demi perlindungan kepentingan hukum dan hak – hak asasi

Halaman 22 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat, maka sangat wajar dan beralasan kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (uit voorbaar bij vorraad);

35. Bahwa untuk kepatuhan Tergugat terhadap putusan ini, maka sangat wajar dan beralasan apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) setiap harinya sejak putusan ini di bacakan;
36. Bahwa oleh karena Tergugat merupakan pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka sangat wajar dan beralasan jika Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

## Tuntutan (Petitum)

Berdasarkan Fundamentum Petendi (Posita) yang didasarkan pada bukti – bukti dan fakta – fakta yuridis di atas, maka Para Penggugat Mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan Memutuskan sebagai berikut :

### Primair :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) ;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 No : SR00001108 / BPV / SPJB / 11 / 2014 tanggal 13 November 2014 antara Tergugat dengan Husri Handayani, S.H. (Penggugat II) tidak sah dan tidak berharga dengan segala akibat hukumnya serta batal demi hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan pribadi Tergugat baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, baik yang sudah ada maupun yang akan ada;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah) yang telah diterima Tergugat sebagai Pembayaran Uang Tanda Jadi Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38, Pembayaran Tambahan Angsuran Uang Muka Pertama, Pembayaran Angsuran Uang Muka Kedua,

Halaman 23 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran Angsuran Uang Muka Ketiga, Pembayaran Angsuran Uang Muka Keempat dan Pembayaran Angsuran Uang Muka Kelima kepada Para Penggugat;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah) secara tunai dan seketika sejak putusan dalam perkara ini dibacakan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika sejak putusan dalam perkara ini dibacakan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan apabila lalai membayar ganti rugi materiil dan/atau immateriil kepada Para Penggugat sejak putusan dalam perkara ini dibacakan;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) setiap harinya sejak putusan ini di bacakan;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding atau kasasi (uit voor baar bij vooraad);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

## Subsidiar :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat I dan Penggugat II datang menghadap sendiri, sedangkan Tergugat hadir kuasanya yaitu Januar Tjahjadi, SH., dan H.M. Jamaluddin Shofisa, SH., MKn. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juli 2016;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Perma No 1 Tahun 2016, Majelis telah menunjuk Sdr. Suswanti, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku mediator, tetapi berdasarkan pemberitahuan dari Mediator tertanggal upaya perdamaian tidak berhasil, sehingga pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya dan tidak mengajukan perubahan atau perbaikan gugatan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat Tergugat telah mengajukan eksepsi/ jawaban tertanggal 6 September 2016 yang mengemukakan sebagai berikut :

Halaman 24 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



DASAR HUBUNGAN HUKUM TERGUGAT DAN PENGGUGAT II

Sebelum Tergugat menyampaikan eksepsi/keberatan dan jawaban lainnya, Tergugat akan menyampaikan terlebih dahulu hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat :

Bahwa rencana pembelian atas Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07/11/38 oleh Penggugat II telah disepakati dengan ketentuan yang diatur dalam surat pemesanan Apartemen dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dalam Perjanjian tersebut, Tergugat hanya memiliki hubungan hukum dengan Penggugat II, sedangkan dengan Penggugat I, Tergugat tidak memiliki hubungan hukum. Adapun dasar hubungan hukum antara Penggugat II dengan Tergugat adalah :

1. Surat Pemesanan Apartemen, tanggal, 6 Oktober 2014 yang telah ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat (Bukti T-1) ;
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Nomor : SR00001100/ BPV /SP JB/ 11 /2014, tanggal, 13 November 2014 yang telah ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat (Bukti T-2) ;

Kedua perjanjian tersebut di atas merupakan undang-undang yang diatur dalam KUHPerd. Pasal 1338 yang berbunyi sebagai berikut :

- Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya ;
- Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan - alasan yang oleh undang - undang dinyatakan cukup untuk itu ;
- Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik ;

DALAM EKSEPSI

1. PENGGUGAT I TIDAK MEMILIKI KUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT

Sebagaimana telah Tergugat jelaskan di atas bahwa Tergugat hanya memiliki hubungan hukum dengan Penggugat II, hal ini dapat dilihat dari kedua perjanjian di atas yang telah ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat. Sedangkan dengan Penggugat I, Tergugat tidak pernah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menandatangani perjanjian apa pun berkaitan dengan pembelian apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 /11 /38 oleh Penggugat 11. Dengan demikian Penggugat I tidak memiliki kualitas sebagai Penggugat, sehingga harus dikesampingkan ;

## 2. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa dalam memasarkan Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07/11/38, Tergugat bekerja sama dengan P.T. ISTANA MAKMUR SEJAHTERA yang merupakan agen untuk memasarkan apartemen ( Bukti T-3), dimana salah satu karyawan dari P.T. ISTANA MAKMUR SEJAHTERA bernama Ilham (Bukti T-4). Sementara Para Penggugat dalam gugatannya berulang-ulang menyebut nama Ilham yang menurut Para Penggugat sering memberi informasi yang tidak benar, sehingga merugikan Para Penggugat. Apabila dalil Para Penggugat tersebut benar -quod non-, maka informasi dimaksud datangnya dari saudara Ilham pribadi, bukan atas nama dan/atau perintah dari Tergugat, karena saudara Ilham bukan karyawan T ergugat.

Oleh karena informasi dan janji - janji saudara Ilham yang menyimpang dari segala peraturan dari Tergugat diberikan oleh saudara Ilham pribadi yang tidak mempunyai hubungan kerja dengan Tergugat, maka hal ini adalah merupakan tanggungjawab saudara Ilham atau perusahaan yang mempekerjakan saudara Ilham, sehingga seharusnya saudara Ilham atau perusahaan yang mempekerjakan saudara Ilham seharusnya dijadikan pihak dalam perkara a quo;

## 3. GUGATAN TIDAK ADA DASAR HUKUMNYA (ONGEGROND)

Bahwa inti dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah adanya kelalaian tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau lagi memenuhi, tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan sebagaimana dikemukakan oleh Prof. Subekti.

Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat yang mendasarkan pada adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat tidak pernah menunjukkan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, baik yang diatur dalam surat pemesanan apartemen maupun yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen yang telah ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat.

Halaman 26 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



Berdasarkan uraian Tergugat tersebut, maka gugatan Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum, atau setidaknya tidaknya dasar hukum yang digunakan oleh Para Penggugat sangat lemah.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dali yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa pada awalnya Penggugat II berminat untuk membeli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 /11 /38 milik Tergugat melalui agen Tergugat, yaitu P. T. ISTANA MAKMUR SEJAHTERA, kemudian saudara Ilham sebagai karyawan P.T. ISTANA MAKMUR SEJATERA memproses maksud dari Penggugat II tersebut. Setelah ada kesepakatan tentang tata cara pembelian apartemen, maka pada tanggal, 6 Oktober 2014 Penggugat II dan Tergugat menandatangani Surat Pemesanan Apartemen, dan pada tanggal, 13 Nopember 2014 menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Nomor :  
SR00001100/BPV /SPJB/11 /2014;
4. Bahwa antara Penggugat II dan Tergugat telah sepakat harga pengikatan Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 /11 /38 sebesar Rp. 660.849.000,- (enam ratus enam puluh juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) Dari harga tersebut pembayarannya dibagi dua, yaitu uang muka sebesar Rp. 198.254.700,- (seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh empat ribu tujuh ratus rupiah) dan kredit lewat bank sebesar Rp. 462.594.300,- (empat ratus enam puluh dua juta lima ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus rupiah) ;
5. Bahwa di dalam Surat Pemesanan Apartemen diatur tentang cara pembayaran, yaitu Kontan Keras, Kontan Bertahap dan KPA (Kredit



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilikan Apartemen). Dari tiga cara pembayaran tersebut, Penggugat II memilih cara pembayaran dengan KPA, dimana uang muka sebesar Rp. 198.254.700,- (seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh empat ribu tujuh ratus rupiah) diangsur delapan bulan, masing-masing sebagai berikut :

- Tanggal, 4 Nopember 2014, pembayaran tanda jadi = 5.000.000,-
- Tanggal, 8 Nopember 2014, angsuran uang muka = 19.800.000,-
- Tanggal, 8 Desember 2014, angsuran uang muka = 24.800.000,-
- Tanggal, 8 Januari 2015, angsuran uang muka = 24.800.000,-
- Tanggal, 8 Pebruari 2015, angsuran uang muka = 24.800.000,-
- Tanggal, 8 Maret 2015, angsuran uang muka = 24.800.000,-
- Tanggal, 8 April 2015, angsuran uang muka = 24.800.000,-
- Tanggal, 8 Mei 2015, angsuran uang muka = 24.800.000,-
- Tanggal, 8 Juni 2015, angsuran uang muka = 24.654.700,-

(Vide pasal 3 ayat 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen)

6. Bahwa sisanya sebesar Rp. 462.594.300,- (empat ratus enam puluh dua juta lima ratus embilan empat ribu tiga ratus rupiah) akan dibayar melalui fasilitas kredit Bank, yaitu dengan Kredit Pemilikan Apartemen. Untuk keperluan kredit di Bank, Penggugat II mengajukan permohonan di Bank Mandiri CLBO Bintara, Ruko Sentra Menteng Blok MN 29, Bintara Sektor VII, tetapi permohonan kredit Penggugat II tersebut ditolak oleh pihak Bank (Bukti T-5). Kemudian setelah permohonan pertama ditolak oleh Bank Mandiri, Penggugat II mencoba mengajukan permohonan kredit ke Bank Mandiri Syari'ah, Bintara Trade Center Blok A 1, Pusat Kawasan Niaga Bintara Jaya Sektor 7, Jl. Jend. Sudirman, Tangerang ternyata permohonan Penggugat II juga ditolak oleh pihak Bank (Bukti T-6) ;
7. Bahwa dari angsuran uang muka yang harus dilunasi oleh Penggugat II sebesar Rp. 198.254.700,- (seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh empat ribu tujuh ratus rupiah) baru dibayar oleh Penggugat II sebesar Rp. sebesar Rp. 124.000.000,- ( seratus dua puluh empat juta rupiah ). Itu pun pembayarannya tidak sesuai dengan jadwal angsuran yang seharusnya sebagaimana ditentukan pada pasal 3 ayat 2 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintara Park View Nomor: SR00001100/BPV/SPJB/11/2014

Halaman 28 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

#### 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

8. Bahwa pembayaran angsuran uang muka yang dilakukan oleh Penggugat II yang sesuai dengan jadwal waktu yang ditentukan dalam perjanjian. yaitu sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan tanggal pembuatan kwitansi tanggal, 4 Nopember 2014, untuk uang muka tahap 1,2 dan 3 sebesar Rp. 69.400.000,- (enam puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dengan pembuatan kwitansi tanggal. 10 Nopember 2014. Untuk uang muka tahap ke 4 seharusnya dibayar pada tanggal, 8 Pebruari 2015, akan tetapi baru dibayar pada 8 April 2015 (berarti Penggugat II terlambat membayar dua bulan Bukti T-7). Pembayaran ini pun dilakukan oleh Penggugat II setelah Tergugat memberi somasi kepada Penggugat II (Bukti T-8). Kemudian setelah pembayaran uang muka tahap ke 4, Penggugat II tidak membayar uang muka berikutnya lagi, sampai akhirnya Tergugat mengirim surat pembatalan pembelian apartemen dimaksud kepada Penggugat II (Bukti T- 9 dan 10). Ini artinya Penggugat II telah melanggar perjanjian (ingkar janji) yang telah disepakati bersama. Pertama, antara pembayaran uang muka tahap ke 3 ke tahap ke 4 selama dua bulan, Kedua pembayaran uang muka tahap berikutnya selama hampir tiga bulan. Oleh karena beberapa kali Penggugat II tidak menepati janjinya, maka pada tanggal, 6 Maret 2015 dan beberapa kali melalui telepon. Tergugat memberi somasi kepada Penggugat II agar memenuhi janjinya (Vide Bukti T- 8) ;
9. Bahwa oleh karena Penggugat II menggunakan fasilitas KPA, maka berlaku pasal 3 ayat 3 a:

"Pihak pembeli tidak melengkapi data/persyaratan yang ditentukan oleh Bank, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Pembeli sepenuhnya dan Pihak Pembeli tetap berkewajiban untuk melunasi sisa pembayaran Harga Pengikatan pada tanggal yang telah disepakati oleh Para Pihak sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini dan keterlambatan pembayaran Harga Pengikatan akan dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Perjanjian ini."

Atas dasar alasan tersebut di atas, maka baik Pihak Penjual maupun Pembeli berhak membatalkan perjanjian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat 2 :

"Para Pihak sepakat apabila Pihak Penjual membatalkan Perjanjian ini karena alasan yang disebutkan dalam Pasal 8 ayat 2 Perjanjian ini atau

Halaman 29 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pembeli membatalkan Perjanjian ini dengan alasan apapun, maka seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual tidak dapat dikembalikan akan diperhitungkan sebagai kompensasi ganti rugi dari Pihak Pembeli kepada Penjual atas pembatalan Perjanjian ini."

10. Bahwa karena kelalaiannya, setidaknya-tidaknya Penggugat II dapat dikenakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat 3 Perjanjian ini, yaitu Penggugat II dikenakan biaya administrasi sebesar 10 % dari harga pengikatan sebesar Rp. 660.849.000,- (enam ratus enam puluh juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) atau sebesar Rp. 66.084.900 (enam puluh enam juta delapan puluh empat ribu sembilan ratus rupiah) ;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka pada tanggal, 29 Juni 2015 dan 6 Juli 2015, Tergugat mengirim surat pembatalan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 /11 /38 kepada Penggugat II (Bukti T- 11 dan T- 12);
12. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada point. 1 yang mengatakan saudara Ilham adalah karyawan/pekerja dari Tergugat yang bertugas memasarkan dan/atau menjual Apartemen Bintara Park View milik Tergugat, yang benar saudara Ilham adalah karyawan/ pekerja dari P. T. ISTANA MAKMUR SEJAHTERA (Bukti T-13);
13. Bahwa benar Penggugat II rencana membeli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan cara pembayaran menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), tetapi ternyata permohonan Kredit Pemilikan Apartemen tersebut ditolak oleh pihak Bank ;
14. Bahwa apa yang dilakukan oleh saudara Ilham diluar yang telah ditentukan dalam Surat Pemesanan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Nomor : SR00001100/BPV /SPJB/11 /2014 adalah tanggungjawab saudara *Ilham pribadi, dan tidak mengikat pada Tergugat. Jadi apa yang dikemukakan oleh Para Penggugat pada point. 3 gugatannya tidak benar sepanjang tidak diatur dalam Surat Pemesanan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Nomor: SR00001100/BPV/SPJB/11/2014;*

Halaman 30 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa benar Penggugat II telah membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan Tergugat juga telah memberi tanda terima/kwitansinya ;
16. Bahwa Penggugat II pernah menyerahkan dokumen untuk memperoleh kredit dari Bank, dan dokumen tersebut sudah diserahkan kepada Bank, namun diterima atau tidaknya permohonan kredit tersebut bukan tanggung jawab Tergugat, tetapi merupakan kewenangan dari pihak Bank;
17. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat point. 6 gugatannya yang mengatakan Tergugat memberi informasi, permohonan kredit Penggugat II kepada Bank Mandiri pasti disetujui Bank ;
18. Bahwa benar pada tanggal, 14 Oktober 2014 Para Penggugat melakukan pembayaran uang angsuran kepada Tergugat sebesar Rp. 69.400.000,- (enam puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) via transfer Bank Mandiri dibuat kwitansi tertanggal, 10 Nopember 2014;
19. Bahwa benar Tergugat telah mengirim surat pembatalan pembelian Apartemen Bintara Park View Unit Tower A 07 /11 /38 kepada Penggugat 11, karena Penggugat II telah lalai (ingkar janji) tidak menepati janjinya sesuai dengan kesepakatan yang ditandatangani dalam Perjnjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintara Park View Nomor: SR00001100/BPV/SPJB/11/2014;
20. Bahwa walaupun saudara Ilham bukan karyawan Tergugat, namun sebagai tanggungjawab moral Tergugat telah menegor saudara Ilham agar tidak memberi informasi yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat II dan T ergugat ;
21. Bahwa setiap pembayaran dari Penggugat II selalu diberikan kwitansi/bukti tanda terima oleh Tergugat, kecuali yang tidak terdiktisi dalam pembukuan Tergugat. Misalnya ketika Penggugat II membayar uang sebesar Rp. 49.600.000,- (empat puluh Sembilan juta enam ratus ribu rupiah) yang transfernya dilakukan oleh Penggugat 1, padahal dalam administrasi keuangan Tergugat pembelian apartemen ini atas nama Penggugat 11. Disamping itu nilai yang ditransfer oleh Penggugat I juga tidak sesuai dengan nilai angsuran yang semestinya dan tidak ada konfirmasi dari Para

Halaman 31 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, sehingga Tergugat tidak tahu uang tersebut dari siapa dan untuk keperluan apa. Ternyata uang dimaksud ditransfer oleh Penggugat I setelah Penggugat II terlambat membayar angsuran beberapa bulan ;

22. Bahwa benar Penggugat II telah membayar cicilan uang muka sebesar Rp. 124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah), namun pembayarannya tidak sesuai dengan jadwal tanggal yang telah disepakati dalam perjanjian sebagaimana dikemukakan Tergugat pada point. 8 di atas. Itu pun pembayarannya baru sebagian dari yang seharusnya dibayar, yaitu sebesar Rp. 198.254.700,- (seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh empat ribu tujuh ratus rupiah). Artinya Penggugat II telah lalai (terlambat) dalam membayar angsuran uang muka
23. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat yang mengatakan Tergugat telah menjanjikan kepada Para Penggugat sebagaimana tersebut pada point. 24.1 sampai point. 24.12 gugatan Para Penggugat, yang benar Tergugat hanya terikat pada perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat II dan Tergugat dalam Surat Pemesanan Apartemen dan Perjnjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Nomor: SR00001100/BPV /SPJB/11 /2014;
24. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat pada point. 25 yang mengatakan Tergugat telah memberikan informasi dan janji yang tidak benar kepada Para Penggugat agar Penggugat II tertarik membeli apartemen Tergugat;
25. Bahwa tidak benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Para Penggugat, sehingga Para Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah). Oleh karena itu tidak ada kewajiban bagi Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah) kepada Para Penggugat;
26. Bahwa tidak benar Para Penggugat menuntut ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat, karena Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan yang merugikan Para Penggugat. Justeru sebaliknya Penggugat II yang melakukan ingkarjanji, tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama ;

Halaman 32 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji kepada Para Penggugat, maka tidak ada alasan putusan yang menghukum Tergugat untuk membayar denda kepada Para Penggugat ;

28. Bahwa tidak ada alasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Nomor: SR00001100/BPV /SPJB/11 /2014 dinyatakan tidak sah dan dibatalkan, karena tidak ada syarat-syarat perjanjian yang dilanggar sesuai pasal 1320 KUHPerdara. Perjanjian tersebut tetap mengikat dan menjadi acuan Para Penggugat dan Tergugat dalam menyelesaikan perkara ini ;

29. Bahwa tidak benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Para Penggugat. Oleh karena itu tidak ada alasan Para Penggugat meminta Tergugat mengembalikan uang sebesar Rp. 124.000.000,(seratus dua puluh empat juta rupiah) seluruhnya ;

30. Bahwa tidak ada alasan Para Penggugat meminta putusan dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), karena dasar hukum gugatan Para Penggugat sangat lemah ;

31. Bahwa tidak benar permohonan Para Penggugat agar Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom), karena tuntutan uang paksa (Dwangsom) ini diperbolehkan dalam perkara dimana hukumannya itu tidak berupa pembayaran sejumlah uang. Pembayaran uang paksa ini hanya mungkin terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak terdiri dari pembayaran sejumlah uang;

32. Bahwa tuntutan Para Penggugat meminta harta kekayaan milik Tergugat disita sepatutnya ditolak, karena selain didalam posita tidak dijelaskan, juga Para Penggugat tidak menjelaskan harta kekayaan milik Tergugat yang mana yang minta disita ;

Berdasarkan bukti - bukti dan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 33 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



1. Mengabulkan permohonan eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;
2. Biaya menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas jawaban/eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Penggugat telah mengajukan replik pada tertanggal 20 September 2016 dan atas replik tersebut Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 27 September 2016 ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu bukti P. 1 s.d P.- 25 yang telah dibubuhi bermeterai cukup dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P. 19, P. 20, P. 21, P. 23, P. 24, P. 25 tidak ada aslinya yaitu bukti sebagai berikut :

1. Foto Copy Kartu Nama Ilham Marketing Apartemen Bintaro Park View milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Foto Copy Brosur Ilustrasi cara Pembayaran Apartemen Bintaro Park View Milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Foto Copy Bukti Pembayaran Booking Fee Apartemen Bintaro Park View Tower A/07/11/38 dengan jumlah seluruhnya sebesarRp.5.000,- (Lima ribu rupiah) dari rekening BCA milik Penggugat-1 tanggal 21 September 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3 ;
4. Foto Copy Tanda terima sementara uang pembayaran Booking Fee Apartemen Bantaro Park View Tower A/07/11/38 sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) dari tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 4 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

5. Foto Copy Surat Pemesanan Apartemen Bintaro Park View A/07/11/38 tanggal 6 Oktober 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 5
6. Foto Copy Kwitansi Resmi Penerimaan Uang Pembayaran Booking Fee Apartemen Bantaro Park View Tower A/07/11/38 sebesar Rp.4.545.455 (empat juta lima ratus empat puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima rupiah ) tanggal 04 Nopember 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 6 ;
7. Foto Copy Kwitansi resmi Penerimaan Pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Penerimaan Uang Pembayaran Booking Fee Apartemen Bantaro Park View Tower A/07/11/38 sebesar Rp.454.545,- (empat ratus lima puluh empat ribu lima ratus empat puluh lima rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 7 ;
8. Foto Copy Bukti Pembayaran Angsuran Uang Muka Pertama, Kedua, dan Ketiga Apartemen Bantaro Park View Tower A/07/11/38 dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp.69.400.000,- ( Enam puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah ) dari rekening BCA milik Penggugat-1 tanggal 13 Oktober 2014 , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 8 ;
9. Foto Copy Bukti Permohonan Pengiriman Uang Pembayaran Angsuran uang muka pertama, kedua dan ketiga Apartemen Bantaro Park View Tower A/07/11/38 sebesar Rp.69.400.000,- ( Enam puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah ) dari rekening BCA milik Penggugat-1 tanggal 13 Oktober 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 9;
10. Foto Copy Kwitansi resmi Penerimaan Uang Pembayaran Angsuran Uang Muka Pertama, Kedua dan Ketiga Apartemen Bantaro Park View Tower A/07/11/38 dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp.69.090.909,- ( Enam puluh sembilan juta sembilan puluh ribu sembilan ratus sembilan puluh rupiah ) dari Tergugat tanggal 10 Nopember 2014 yang diterima Para Penggugat pada tanggal 15 Nopember 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 10 ;
11. Foto Copy Kwitansi Penerimaan Pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Penerimaan Uang Pembayaran Angsuran Uang Muka Pertama, Kedua, dan Ketiga Apartemen Bantaro Park View Tower A/07/11/38 sebesar 6.309.091 ( enam juta tiga ratus sembilan ribu

Halaman 35 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sembilan puluh satu rupiah) dari tergugat tanggal 10 Nopember 2014 yang diterima Para Penggugat pada tanggal 15 Nopember 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 11 ;
12. Foto Copy Bukti Pembayaran Angsuran Uang Muka keempat dan kelima Apartemen Bantaro Park View Tower A/07/11/38 dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp.49.600.000,- ( Empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah ) dari rekening BCA milik Penggugat-1 ke Rekening milik Tergugat pada tanggal 8 April 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 12 ;
  13. Foto Copy Bukti Pembayaran Angsuran Uang Muka Keempat dan Kelima Apartemen Bintaro Park View Tower A / 07 / 11 / 38 dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp. 49.600.000,- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) dari Rekening BCA milik Penggugat I ke Rekening Tergugat tanggal 8 April 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 13 ;
  14. Foto Copy Surat dari Tergugat yang diterima Para Penggugat tanggal 14 Juni 2015 Perihal Pengembalian Berkas Kredit Pembelian Apartemen (KPA) Apartemen Bintaro Park View Tower A / 07 / 11 / 38, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 14 ;
  15. Foto Copy Tanda Terima Berkas Kredit Pembelian Apartemen (KPA) Apartemen Bintaro Park View Tower A / 07 / 11 / 38 dari Penggugat I tanggal 14 Juni 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 15 ;
  16. Foto Copy Surat dari Tergugat Nomor : 0032 / BVP / SB / VI / 2015 tertanggal 29 Juni 2015 Perihal : Surat Pembatalan Unit Apartemen Bintaro Park View – Tower A 07 / 11 / 38 atas nama Husri Handayani, S.H (Penggugat II) yang diterima Para Penggugat pada tanggal 8 Juli 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 16 ;
  17. Foto Copy Surat dari Tergugat Nomor : 0052 / BVP / SB / VII / 2015 tertanggal 6 Juli 2015 Perihal : Surat Pembatalan Unit Apartemen Bintaro Park View – Tower A 07 / 11 / 38 atas nama Husri Handayani, S.H (Penggugat II) yang diterima Para Penggugat pada tanggal 8 Juli 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 17 ;
  18. Foto Copy Surat Teguran Hukum dari Para Penggugat kepada Tergugat tanggal 3 Agustus 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 18 ;

Halaman 36 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Foto Copy Pemberitahuan Bank Mandiri Perihal Penolakan Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri yang baru diserahkan Tergugat pada tanggal 6 Agustus 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 19 ;
20. Foto Copy Print Out Kartu Piutang TWR-A/A07/11/38/2 atas nama Husri Handayani (Penggugat II) per tanggal 6 Agustus 2016 yang diserahkan Tergugat kepada Penggugat I tanggal 6 Agustus 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 20 ;
21. Foto Copy Print Out Kartu Piutang TWR-A/A07/11/38/2 atas nama Husri Handayani (Penggugat II) per tanggal 7 Agustus 2016 yang diserahkan Tergugat kepada Penggugat I tanggal 27 Agustus 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 21`
22. Foto Copy Surat Tergugat yang diserahkan kepada Penggugat-1 tanggal 27 Agustus 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 22 ;
23. Foto Copy Print Out Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 23 ;
24. Foto Copy Print Out Komunikasi dari Ilham selaku Marketing Apartemen Bintaro Park View milik Tergugat kepada Penggugat I dari Nomor Handphone 085697774040, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 24 ;
25. Foto Copy Print Out Komunikasi dari Ilham selaku Marketing Apartemen Bintaro Park View milik Tergugat kepada Penggugat I dari Nomor Handphone 081297204892, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P- 25 ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi- saksi dan juga tidak mengajukan ahli di persidangan ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu bukti T.- 1 s.d T.- 12 yang telah dibubuhi bermeterai cukup dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T. 4, T. 5, T. 8, T. 10 tidak ada aslinya yaitu bukti sebagai berikut ;

Halaman 37 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto Copy Bukti Surat Pemesanan Apartemen, tanggal 6 Oktober 2014 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat-II dan Tergugat, yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Foto copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View tanggal 3 Nopember 2014, yang telah ditanda tangani oleh Penggugat-II dan tergugat, yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Foto copy Addendum Perjanjian Kerja Sama antara PT.Esta Sarana Lestari ( Tergugat) dan PT.Istana Makmur Sejahtera sebagai agen pemasaran apartemen, yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Foto copy Permohonan kredit Penggugat-II ke Bank Mandiri CLBO Bintaro, Ruko Sentra Menteng Blok MN 29, Bintaro Sektor VII, ditolak oleh Pihak Bank, yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Foto copy Permohonan Kredit Penggugat-II ke Bank Mandiri Syari'ah Bintaro Trade Center Blok A 1, Pusat Kawasan Niaga Bintaro Jaya Sektor 7 Jalan Jenderal Sudirman Tangerang ditolak oleh Pihak Bank, yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T-5 ;
6. Foto copy Surat Somasi Tergugat kepada Penggugat-II, tertanggal 6 Maret 2015 atas keterlambatan Pembayaran uang muka, yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T-6 ;
7. Foto copy Surat Pembatalan Pembelian Apartemen tanggal 29 Juni 2015 dari tergugat kepada Penggugat-II, yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T-7 ;
8. Foto Copy Saudara Ilham karyawan dari PT.ISTANA MAKMUR SEJAHTERA, yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T-8 ;
9. Foto Copy Surat Pembatalan Pembelian Apartemen, tanggal 6 Juli 2015 dari Tergugat kepada Penggugat II (asli ), yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T-9 ;

Halaman 38 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto Copy Rekening Koran PT.Esta Sarana Lestari (Tergugat) di Bank Mandiri, yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T-10 ;
11. Foto Copy Rekening Koran PT.Esta Sarana Lestari (Tergugat) di Bank Mandiri, yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T-11 ;
12. Foto Copy Surat Jawaban dari Tergugat, tertanggal 11 Agustus atas Surat Penggugat I, tanggal 3 Agustus 2015, yang selanjutnya pada foto copi bukti surat tersebut diberi tanda T- 12 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat tidak mengajukan saksi- saksi dan ahli di persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 November 2016 telah mengajukan kesimpulan dan selanjutnya Penggugat dan Tergugat mohon Majelis menjatuhkan Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat seperti tersebut diatas ;

### **Dalam eksepsi :**

Menimbang, bahwa Tergugat atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

Bahwa Penggugat I tidak memiliki kualitas sebagai Penggugat karena Penggugat I tidak pernah menandatangani perjanjian apapun berkaitan dengan pembelian apartemen unit Tower A.07/11/38 dengan Tergugat sehingga Penggugat I tidak memiliki kualitas sebagai Penggugat ;

- gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat karena tidak menjadikan Ilham sebagai pihak dalam perkara ini karena Ilham telah memberikan informasi yang tidak benar kepada Penggugat dan Ilham bukan karyawan Tergugat sehingga informasi yang diberikan oleh Ilham merupakan tanggung jawab pribadi ;

Halaman 39 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- gugatan Penggugat tidak ada dasar hukumnya ( ongegrond).  
Penggugat mendasarkan gugatannya atas dasar wanprestasi bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, ternyata Penggugat tidak menunjukkan Tergugat telah melakukan wanprestasi baik sebagaimana dalam surat pemesanan apartemen maupun yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen yang ditandatangani Penggugat II dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, menurut Majelis materi eksepsi yang diajukan/dikemukakan Tergugat, telah memasuki materi pokok perkara. Untuk mengetahui adanya hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat akan dapat diketahui pada waktu memeriksa pokok perkara. Hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat akan dapat diketahui pada waktu memeriksa pokok perkara, melalui proses pembuktian ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dan gugatan tidak ada dasar hukumnya. Eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat menurut Pengadilan eksepsi ini pun telah memasuki materi pokok perkara, karena untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat kurang pihak atau tidak, dan tidak ada dasar hukumnya, dapat diketahui pada waktu memeriksa dan mempertimbangkan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi yang dikemukakan Tergugat telah memasuki materi pokok perkara, yang akan diperiksa dan dipertimbangkan dalam pokok perkara, maka eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat harus dinyatakan untuk ditolak ;

## **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat maka yang menjadi pokok gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :  
Bahwa Penggugat II telah membuat dan menandatangani pengikatan jualbeli dengan Tergugat untuk untuk membeli satu unit apartemen Bintaro PArk View Tower A. 07/11/38 dengan cara pembayaran secara cicilan ;

Bahwa sebelum Penggugat II menandatangani pengikatan jualbeli dengan Tergugat, melalui agent yang bernama Irfan memberikan informasi dan janji kepada Penggugat "Dalam waktu paling lama 2 (dua) Minggu setelah Para Penggugat melakukan pembayaran tambahan angsuran uang muka sebesar Rp. 19.800.000,- (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), maka Para Penggugat menerima Pemberitahuan Resmi dari Tergugat mengenai disetujui atau tidaknya pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit

Halaman 40 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pemilikan Apartemen (KPA)” dan setelah melakukan pembayaran tambahan angsuran dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) telah disetujui oleh pihak BANK, dengan menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)”

Bahwa “Dalam waktu paling lama 1 (satu) Bulan setelah Para Penggugat dan Tergugat menandatangani Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Para Penggugat harus melakukan pembayaran angsuran uang muka kedua sebesar Rp. 24.800.000,- (dua puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) dan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) kepada Tergugat sebagai Biaya Pembayaran Pengikatan Jual Beli, Penandatanganan Akte Jual Beli dihadapan Notaris, Biaya Pengurusan dan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Biaya Balik Nama Sertifikat ke Atas Nama Pemesan, Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Biaya Pengurusan KPA BANK,

Bahwa apabila Bank tidak menyetujui pembayaran mempergunakan fasilitas kredit maka saat itu juga Tergugat akan langsung menawarkan kepada Para Penggugat untuk dapat melakukan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat secara Kontan Bertahap kepada Tergugat selama 28 (dua puluh delapan) bulan dengan kewajiban pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 23.601.750,- (dua puluh tiga juta enam ratus satu ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)

Bahwa apabila pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) tidak disetujui oleh pihak BANK dan Para Penggugat mau mencoba mengajukan kembali permohonan pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat dengan cara pembayaran menggunakan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan menggunakan nama orang lain maka Para Penggugat akan dikenakan biaya tambahan administrasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)” merupakan informasi dan janji yang tidak benar;

Bahwa Tergugat telah menginformasikan kepada Penggugat II 10 Oktober 2014 yang menyatakan “Permohonan Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) yang telah diajukan Tergugat kepada Bank Mandiri sudah pasti disetujui dan daripada Para Penggugat terlalu lama menunggu proses seperti jadwal yang telah disampaikan, lebih baik minggu depan Para

Halaman 41 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat langsung melakukan pembayaran 2 (dua) atau 3 (tiga) kali angsuran uang muka sekaligus kepada Tergugat agar diakhir bulan November 2014 Para Penggugat dan Tergugat sudah menandatangani Akte Jual Beli Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 milik Tergugat melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank Mandiri dihadapan Notaris dan Para Penggugat hanya tinggal membayar tambahan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) kepada Tergugat ;

Bahwa atas informasi yang di berikan Tergugat, para Penggugat telah membayarkan uang muka dan angsuran yang jumlah sebesar Rp. 124.000.000.,

Bahwa setelah para Penggugat telah membayar sebesar Rp. 124.000.000., kepada Tergugat, Tergugat telah tidak ingkar janji untuk melaksanakan apa yang dijanjikan untuk Penggugat II membeli unit apartemen dengan mempergunakan fasilitas dari kredit dari Bank Mandiri, karena Bank Mandiri telah mengirimkan surat kepada Penggugat I menolak fasilitas kredit yang diajukan oleh Penggugat II ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah/menyangkal gugatan Penggugat, bahwa Tergugat membatalkan perjanjian dengan Penggugat II, karena Penggugat II sebagai pihak pembeli tidak melengkapi data/persyaratan yang ditentukan bank. Sedangkan data persyaratan yang ditentukan oleh Bank adalah menjadi tanggung jawab pihak pembeli sepenuhnya dan pihak pembeli tetap berkewajiban untuk melunasi sisa pembayaran harga pengikatan pada tanggal yang telah disepakati oleh para pihak, maka berdasarkan pasal 13 ayat 2 perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat, para pihak sepakat Penjual berhak untuk membatalkan perjanjian dan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pembeli tidak dapat dikembalikan lagi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti yaitu bukti P.- 1 s/d P.- 25 ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalan/bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti yaitu bukti T – 1 s/d T.- 12 ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan materi pokok gugatan Penggugat, maka pertama-tama Pengadilan akan mempertimbangkan sejauh mana hubungan hukum atau keterkaitan antara Penggugat I dengan Tergugat dalam perkara ini ;

Halaman 42 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P- 8 P- 9 P- 12 P- 13, yaitu berupa pembayaran angsuran cicilan uang muka atas pembelian unit apartemen yang dipesan oleh Penggugat II dari Tergugat, dilakukan melalui rekening Penggugat I.

Menimbang, bahwa oleh karena pembayaran cicilan uang muka pembelian unit apartemen yang dibeli oleh Penggugat II dari Tergugat, dilakukan dengan mempergunakan rekening Penggugat I, sehingga menurut Majelis bahwa Penggugat I mempunyai hubungan hukum atau keterkaitan dengan Tergugat, karena pembayaran cicilan uang muka untuk membeli unit apartemen tersebut dilakukan oleh Penggugat II adalah dengan mempergunakan rekening atas nama Penggugat I kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut Pengadilan Penggugat I mempunyai kedudukan hukum untuk menjadi pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat adalah berkaitan permasalahan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat II, akan membeli satu unit apartemen Bintaro PArk View Tower A. 07/11/38 dengan cara pembayaran secara cicilan, dengan mempergunakan fasilitas kredit melalui Bank Mandiri yang menurut Tergugat bank Mandiri akan menyetujui pinjaman dengan mempergunakan fasilitas kredit ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat II yakin bahwa Bank Mandiri akan menyetujui pembayaran dengan fasilitas kredit, selanjutnya Penggugat I berdasarkan P. - 4 P. - 5 , P.- 6, P. - 7 Penggugat I telah membayar booking fee sebesar Rp. 5.000.000., (lima juta rupiah) yang kemudian berdasarkan bukti P.- 5, Tergugat sudah menerima pembayaran booking fee dari para Penggugat atas pembelian unit apartemen yang dibeli Penggugat II serta menandatangani surat pesanan pembelian atas unit apartemen ;

Menimbang, bahwa atas informasi yang disampaikan oleh Tergugat, kredit kepemilikan rumah akan disetujui Bank Mandiri, maka para Penggugat telah membayar uang cicilan berjumlah sebesar Rp.124.000.000., sebagaimana bukti P. 6, P.7, P.8, P.9, P.10, P. 11, P. 12. P. 13. P. 14, ;

Halaman 43 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas bukti- bukti P. 6, P.- 7, P.- 8, P.- 9, P.- 10, P. - 11, P. - 12. P. - 13. P. - 14, Tergugat telah mengakui secara tegas dan membenarkan didalam jawabannya pada halaman 7 angka 22, bahwa Penggugat telah membayar uang cicilan uang muka sebesar Rp. 124.000.000., kepada Tergugat, untuk membeli satu apartemen Bintaro Park View Tower A. 07/11/38.

Menimbang, bahwa Oleh karena bukti-bukti tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat secara tegas tegas, maka bukti-bukti yang diajukan Penggugat menjadi bukti yang sempurna yang tidak perlu dibuktikan lagi ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, dan dihubungkan dengan pengakuan Tergugat bahwa para Penggugat telah terbukti telah membayar sebesar Rp. 124.000.000., kepada Tergugat cicilan uang muka untuk membeli unit apartemen. Oleh karena para Penggugat telah membayar cicilan uang muka kepada Tergugat, menurut Majelis bahwa para Penggugat telah melaksanakan kewajibannya secara benar ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mendalilkan alasan Tergugat untuk membatalkan perjanjian pembelian apartemen tersebut, karena Penggugat II, telah terlambat membayar cicilan uang muka enam (6) kali angsuran, dan oleh karena Penggugat II telah terlambat membayar cicilan uang muka enam (6) kali angsuran, maka Tergugat berhak untuk membatalkan perjanjian pembelian unit apartemen tersebut, karena Tergugat dianggap mengundur diri untuk membeli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 sebagaimana bukti T. 7, bukti P. 9 . Dan menurut Tergugat apa yang telah dijanjikan dan yang disampaikan oleh Ilham kepada Penggugat bahwa permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh Penggugat akan disetujui oleh Bank Mandiri. Bahwa Informasi dan janji yang disampaikan oleh Ilham kepada Penggugat diluar tanggung jawab Tergugat, karena Ilham bukan karyawan/pekerja yang bertugas untuk memasarkan apartemen milik Tergugat, dan Ilham hanya sekedar mitra dari Tergugat sebagaimana bukti bukti T. – 8. Atas informasi yang disampaikan oleh Ilham kepada Penggugat, Tergugat telah menegor Ilham karena telah memberikan informasi yang tidak benar kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah alasan Tergugat yang membatalkan perjanjian pembelian unit apartemen karena Penggugat terlambat membayar cicilan uang muka enam (6) kali angsuran sehingga dianggap mengundur diri untuk membeli Apartemen

Halaman 44 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dapat dibenarkan menurut hukum, maka Pengadilan mempertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat membayar cicilan uang muka kepada Tergugat, ternyata Bank Mandiri telah menolak permohonan pinjaman fasilitas kredit untuk Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38, sebagaimana bukti P . - 19 = bukti T.- 4. Dan selanjutnya berdasarkan bukti P. 16 dan P.17 = bukti T.- 7 dan T.- 9 Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat I untuk membatalkan perjanjian untuk Pembelian Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti T .- 7, P. - 19 = T.- 4, bukti P. 16 dan P. 17, maka dari bukti-bukti tersebut bahwa Tergugat telah terbukti telah membatalkan Pembelian unit apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 yang dilakukan oleh Penggugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.- 6, P.- 7, P. - 8, P. - 9, P.- 10, P.- 11, P.- 12, P.- 13 Penggugat telah membayar cicilan uang muka melalui rekening Penggugat I pada tanggal 13 Oktober 2014, dan tanggal 8 April 2015 yang keseluruhan berjumlah sebesar Rp. 124.000.000., dan dihubungkan dengan pengakuan Tergugat yang telah membenarkan telah menerima pembayaran dari Penggugat. Oleh karena Penggugat telah membayar cicilan uang muka kepada Tergugat, sehingga berdasarkan bukti-bukti tersebut, menurut Pengadilan Penggugat telah melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.- 6 pada tanggal 6 Maret 2015, Tergugat telah mengirim surat kepada Penggugat pemberitahuan bahwa Penggugat telah enam kali menunggak pembayaran kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah menunggak pembayaran enam kali maka berdasarkan bukti T. - 7, dan bukti T.- 9 = bukti P. 16 Tergugat membatalkan perjanjian pembelian unit apartemen dengan para Penggugat yaitu pada tanggal 29 Juni 2015 dan tanggal 6 Juli 2015 dengan alasan para Penggugat terlambat membayar uang cicilan 6 enam kali angsuran ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan memperhatikan dan mencermati Bukti T.- 6, dan bukti T.- 7, maka bukti tersebut bertolak belakang dengan dengan P. - 8, P. - 9, P.- 10, P.- 11, P.- 12, P.- 13 dimana berdasarkan bukti tersebut para Penggugat masih melakukan pembayaran cicilan masing-

Halaman 45 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

masing pada tanggal masing-masing 13 Oktober 2014 dan tanggal 8 April 2015 ;

Menimbang, bahwa apabila Tergugat telah membatalkan perjanjian pembelian apartemen pada tanggal 29 Juni 2015, (bukti T.- 6, bukti T.- 7) seharusnya Tergugat tidak menerima lagi pembayaran cicilan uang muka yang dibayarkan Penggugat, karena kenyataannya pada tanggal 8 April 2015, Tergugat masih menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 49.600.000., (bukti P. - 12, bukti P. - 13 ).

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat telah membayar cicilan uang muka masing-masing yaitu 13 Oktober 2014 dan tanggal 8 April 2015, maka pembatalan perjanjian pembelian unit apartemen yang dilakukan oleh Tergugat tanggal 29 Juni 2015, dan tanggal 6 Juli 2015 (bukti T.-7 dan T.-9) adalah tidak beralasan, karena ternyata Tergugat masih menerima pembayaran membayar cicilan uang muka 13 Oktober 2014 dan tanggal 8 April 2015. Oleh karena para Penggugat telah membayar cicilan uang muka kepada Tergugat, maka menurut pendapat Majelis alasan pembatalan pembelian unit apartemen yang dilakukan oleh Tergugat tidak beralasan dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa atas dalil Tergugat yang mengatakan apa yang dijanjikan oleh Ilham kepada para Penggugat yaitu permohonan kredit akan disetujui Bank Mandiri, bukan tanggung jawab Tergugat karena Ilham bukan karyawan tetapi hanya sekedar mitra dan telah menegur Ilham yang memberikan informasi yang tidak benar kepada Penggugat II ;

Menimbang, bahwa atas bantahan yang diajukan Tergugat, Ilham bukan karyawan Tergugat, dan informasi yang diberikan Ilham kepada Penggugat merupakan bukan tanggung jawab Tergugat. Alasan yang dikemukakan oleh Tergugat menurut Pengadilan tersebut tidak berdasar serta tidak beralasan, apabila memang benar bahwa Ilham bukan karyawan Tergugat, seharusnya Tergugat tidak menerima atau akan menolak cicilan uang muka yang dibayarkan oleh Penggugat, tetapi faktanya Tergugat telah menerima pembayaran uang muka cicilan dari para Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat telah membayar cicilan uang dan telah diterima pula oleh Tergugat, menurut Majelis bahwa Penggugat melaksanakan kewajiban untuk membayar cicilan uang muka kepada Tergugat. Bahwa Oleh karena para Penggugat telah melaksanakan kewajiban untuk membayar cicilan uang muka kepada Tergugat, maka menurut Majelis

Halaman 46 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah wanprestasi dan ingkar janji telah yang menjanjikan permohonan kredit yang diajukan Penggugat II dengan mempergunakan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) akan disetujui oleh bank Mandiri. Dan perbuatan Tergugat yang telah membatalkan perjanjian untuk membeli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 kepada Penggugat, menurut Majelis bahwa perbuatan Tergugat yang telah membatalkan perjanjian untuk membeli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 dengan Penggugat adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yang telah membayar uang cicilan muka sebesar Rp. 124.000.000., (seratus dua puluh empat juta rupiah) kepada Tergugat, sehingga dapat dibenarkan dan beralasan agar Tergugat mengembalikan uang yang sudah diterima dari para Penggugat ;

Menimbang, bahwa didalam petitum angka 6 dan 7 mengajukan tuntutan untuk menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 124.000.000., (seratus dua puluh empat juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 50.000.000., (lima puluh juta rupaiah);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat, ternyata tidak ada bukti-bukti yang dapat membuktikan mendukung kerugian materiil dan kerugian immateril yang dikemukakan para Penggugat. Oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian dituntut para Penggugat, maka petitum angka 5 dan 6 harus dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat angka 4 harus ditolak, sebab Pengadilan tidak meletakkan sita jaminan atas dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat pada petitum angka 9, menurut Pengadilan tuntutan ini tidak beralasan dan harus ditolak, karena tuntutan dwangson tidak dapat dijatuhkan terhadap penghukum untuk pembayaran atas sejumlah uang ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada petitum angka 8 yaitu agar menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan apabila lalai membayar ganti rugi materiil dan/atau immateriil kepada Para Penggugat sejak putusan dalam perkara ini dibacakan ;

Halaman 47 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitem pada angka 8 agar menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan apabila lalai membayar ganti rugi materiil dan/atau immateriil kepada Para Penggugat sejak putusan dalam perkara ini dibacakan ;

Menimbang, bahwa atas tuntutan Penggugat untuk membayar denda sebesar Rp. 1.000.000., setiap bulan, Majelis tidak sependapat dengan jumlah yang dituntut oleh Penggugat tersebut berdasarkan ex aequo et bono yaitu berdasarkan azas kepatutan dan keadilan, Pengadilan memandang agar Tergugat patuh untuk melaksanakan ini, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar denda membayar keterlambatan sebesar Rp. 500.000,- (satu juta rupiah) setiap bulan apabila Tergugat lalai untuk mengembalikan uang yang telah diterima Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

### Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) ;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38 No : SR00001108 / BPV / SPJB / 11 / 2014 tanggal 13 November 2014 antara Tergugat dengan Husri Handayani, S.H. (Penggugat II) tidak sah dan tidak berharga dengan segala akibat hukumnya serta batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 124.000.000,- (seratus dua puluh empat juta rupiah) yang telah diterima Tergugat sebagai Pembayaran Uang Tanda Jadi Pembelian

Halaman 48 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

#### 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

Apartemen Bintaro Park View Unit Tower A 07 / 11 / 38, Pembayaran Tambahan Angsuran Uang Muka Pertama, Pembayaran Angsuran Uang Muka Kedua, Pembayaran Angsuran Uang Muka Ketiga, Pembayaran Angsuran Uang Muka Keempat dan Pembayaran Angsuran Uang Muka Kelima kepada Para Penggugat;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah ) setiap bulan apabila lalai mengembalikan uang kepada Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 731.000,- (Tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Rabu , tanggal 16 November 2016 oleh kami NELSON SIANTURI, SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, RIYADI SUNINDYO, F, SH., dan SAPAWI, SH.MH masing- masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 22 November 2016 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh ERNA SULISTYOWATI,SH, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan dihadiri oleh Para Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RIYADI SUNINDYO F, SH

NELSON SIANTURI, SH.MH.

SAPAWI, SH., MH.,

Panitera Pengganti

ERNA SULISTYOWATI SH.,

Halaman 49 dari 50 Putusan Nomor : 377/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.

#### 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

### Perincian biaya :

Biaya pendaftaran : Rp. 30.000,-

Biaya proses : Rp. 75.000,-

Panggilan : Rp. 600.000,-

PNBP : Rp. 15.000,-

Redaksi : Rp. 5.000,-

Meterai : Rp. 6.000,-

Rp. 731.000,-

( Tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah ) ;