



**P U T U S A N**  
**No.137/PDT.G/2023/PN.Dpk**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara perdata pada Peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Yulindra Murad, warga negara Indonesia, KTP Nomor 3174040507730015, bertempat tinggal di Jalan H. Saidi II, RT.011/RW.007, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hermawan, S.H., advokat dan konsultan hukum pada Kantor Hukum HERMAWAN, S.H. & Rekan, yang beralamat di Pondok Ripi, Jalan Sawo Nomor 10, RT.003/RW.007, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Maret 2023 untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Melawan :

PT Megapolitan Developments tbk., berkedudukan di The Bellagio Residence & Mall Jalan Kawasan Mega Kuningan Barat Kav. E4 Nomor 3 Kuningan Timur Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili oleh L. Melani Lowas B. Rimba selaku Direktur Utama PT Megapolitan Developments tbk dan telah memberi kuasa kepada A. Safrullah Alamsyah, S.H.,M.Kn., CMLC, Ario Putra Mahal, S.H, Teuku Afriadi, S.H.,CPL.,CPCLE, Muhammad Rusdy Anshari, S.H., CMLC dan Eko Mulya Yusuf, S.H Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum Minority Law Firm yang berkedudukan di The Bellagio Boutique Mall, Unit Office UG-05, Jalan Mega Kuningan Barat, Setia Budi, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar pihak yang berperkara ;

Halaman 1 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Maret 2023 dalam Register Nomor 137/Pdt.G/2023/PN. Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KRONOLOGIS

1. Bahwa TERGUGAT adalah Perusahaan Real Estate yang membangun dan mengembangkan kompleks perumahan Cinere Park View (selanjutnya disebut "KOMPLEK"). TERGUGAT kemudian melalui sales marketingnya menawarkan kepada PENGGUGAT untuk membeli satu unit rumah di KOMPLEK dengan segala kelebihan dan fasilitas yang dijanjikan akan segera dibangun. Tertarik dengan penawaran yang diajukan oleh TERGUGAT, PENGGUGAT kemudian menjual rumah kediamannya untuk membeli **1 (satu) bidang tanah dan bangunan rumah di KOMPLEK dengan type Marigold dengan luas tanah 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi) dan luas bangunan 115 m<sup>2</sup> (seratus lima belas meter persegi)** yang terletak di Blok F6 Nomor 10 Jalan Tampak Siring Raya Kelurahan Krukut Kecamatan Limo Kota Depok (selanjutnya disebut "RUMAH") dengan harga Rp 1.449.223.232,- (satu miliar empat ratus empat puluh Sembilan juta dua ratus dua puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah).

2. Bahwa untuk mengakomodir keinginan PENGGUGAT, TERGUGAT menerbitkan Surat Pemesanan Nomor 0505/SP/MD/III/Tahun 2017 tanggal 22 Maret 2017 yang didalamnya disepakati harga "RUMAH" adalah sebesar Rp 1.449.223.232,- (satu miliar empat ratus empat puluh Sembilan juta dua ratus dua puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) yang terdiri atas Booking Fee sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 21 Maret 2017 dan sisanya Rp 1.439.223.232,- (satu miliar empat ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus dua puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 28 Maret 2017. Pembayaran booking fee telah dibayarkan sebelum dibuatnya Surat Pemesanan sedangkan pelunasannya telah pula di bayarkan oleh PENGGUGAT melalui RTGS dari bank CIMB Niaga Fatmawati ke rekening TERGUGAT di Bank Central Asia pada tanggal 27 Maret 2017 sebagaimana disepakati. Dengan demikian seluruh kewajiban PENGGUGAT telah terselesaikan. Hal lainnya yang disepakati dalam



Surat Pemesanan adalah waktu serah terima unit akan dilaksanakan selambat-lambatnya akhir Juni 2017.

3. Bahwa berdasarkan Surat Pemesanan dan kesepakatan antara PENGUGAT serta TERGUGAT dibuatlah **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 007/PPJB/MD/GRAHA-CPV/IV/2017 tertanggal 3 April 2017 (selanjutnya disebut "PPJB")** yang ditandatangani oleh para pihak dalam PPJB yaitu **PT Megapolitan Developments tbk**, yang dalam hal ini di wakili oleh Tuan Sentosa Budiman (in casu TERGUGAT) dan Tuan Yulindra Murad (in Casu PENGUGAT). Dengan demikian PPJB tersebut sudah berlaku secara sah dan mengikat para pihak yang bertandatangan didalamnya sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUHPerduta yang berbunyi :

*"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :*

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
  2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
  3. *Suatu hal tertentu;*
  4. *Suatu sebab yang halal*
4. Bahwa dengan dilakukannya pembayaran atas harga RUMAH sebagaimana disepakati oleh PENGUGAT yang telah pula diterima oleh TERGUGAT, seluruh kewajiban PENGUGAT dalam PPJB sudah terpenuhi. Selanjutnya adalah menjadi kewajiban TERGUGAT untuk menyerahkan hak kepemilikan atas RUMAH sebagaimana disepakati dalam PPJB.
  5. Bahwa dalam PPJB disepakati RUMAH akan diserahkan segera oleh TERGUGAT berikut kunci-kuncinya dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak ditandatanganinya PPJB dengan perpanjangan waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan. Hal ini sesuai dengan **Pasal 6 ayat 1 PPJB mengenai Penyerahan Bangunan Rumah** yang berbunyi:

*"Tanah dan Bangunan Rumah akan diserahkan oleh PIHAK PERTAMA (In casu TERGUGAT) kepada PIHAK KEDUA (In casu PENGUGAT) berikut kunci-kunci Bangunan Rumah (kecuali terjadi Force Majoure) dalam waktu 12 (dua belas) bulan terhitung*

Halaman 3 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



sejak penandatanganan Perjanjian ini, dengan perpanjangan waktu serah terima selambat-lambatnya 6 (enam) bulan kemudian, dengan ketentuan bahwa **PIHAK KEDUA telah melunasi HARGA PENGIKATAN TANAH DAN BANGUNAN RUMAH, ...dst**"

Hal ini terkait juga dengan **Pasal 16 ayat 1 PPJB mengenai Akta Jual Beli** yang berbunyi :

"Para Pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) TANAH DAN BANGUNAN RUMAH dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang , **segera setelah**:

a. **PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh harga pengikatan tanah dan bangunan rumah dalam Pasal 2 Perjanjian ini...dst**".

Adapun bunyi Pasal 2 dari PPJB adalah sebagai berikut :

1. **PIHAK KEDUA (in casu PENGGUGAT) diwajibkan membayar kepada PIHAK PERTAMA (in casu TERGUGAT) Harga Pengikatan TANAH DAN BANGUNAN RUMAH :Rp1.558.305.000,-**

**Diskon**

**: Rp 109.081.768,-**

**Harga Pengikatan Tanah dan : Rp1.449.223.232,-**

**Bangunan Rumah setelah diskon**

**(ditambah PPN)**

2. **Jumlah uang tersebut ...dst"**

6. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2017 TERGUGAT mengirimkan undangan kepada PENGGUGAT untuk melakukan serah terima unit RUMAH tetapi karena PENGGUGAT berhalangan sehingga tertunda menjadi tanggal 19 Oktober 2017. Saat serah terima pada dasarnya TERGUGAT hanya menyerahkan penguasaan fisik atas RUMAH dengan menyerahkan kunci tetapi belum menyerahkan hak kepemilikan atas RUMAH karena untuk menyerahkan pemilikan hak atas RUMAH harus dilaksanakan dihadapan Pejabat yang berwenang dan dituangkan dalam bentuk akta jual beli untuk kemudian dilakukan pendaftaran tanah di

Halaman 4 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



kantor pertanahan setempat.

7. Bahwa seiring berjalannya waktu dan dengan adanya Pandemi Covid 19, PENGGUGAT terus menerus menanyakan kepada TERGUGAT mengenai penyerahan kepemilikan dan pelaksanaan AJB atas RUMAH yang belum juga dilaksanakan padahal PENGGUGAT sudah melunasi harga pembelian atas RUMAH mengingat pada saat itu kondisi usaha PENGGUGAT sedang dalam keadaan kritis dan butuh dana segar. Ketiadaan Asset untuk dijadikan agunan atau jaminan pinjaman di Bank ataupun lembaga keuangan lainnya jelas menjadi kendala. Demikian juga upaya PENGGUGAT untuk menjual kembali RUMAH kepada pihak lain tidak dapat terlaksana karena ketiadaan bukti kepemilikan PENGGUGAT atas RUMAH. Pada akhirnya usaha PENGGUGAT tutup karena tidak ada lagi modal yang dapat dikelola dan untuk membiayai operasional.
8. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2021 TERGUGAT mengirimkan undangan kepada PENGGUGAT yang intinya meminta PENGGUGAT untuk melakukan konfirmasi dan memenuhi persyaratan yang diajukan oleh TERGUGAT untuk terlaksananya penandatanganan Akta Jual Beli dengan TERGUGAT. PENGGUGAT pun segera memenuhi syarat-syarat pelaksanaan yang ajukan oleh TERGUGAT termasuk membayarkan pajak jual beli dan biaya-biaya lainnya dan selanjutnya mengkonfirmasi kesiapan PENGGUGAT untuk menandatangani Akta Jual Beli peralihan hak kepemilikan RUMAH dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT.
9. Bahwa ternyata penandatanganan Akta Jual Beli RUMAH tidak pernah terjadi. PENGGUGAT menerima info dari staff legal TERGUGAT bernama YOHANA kalau notaris menolak untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli RUMAH. Hal ini dikarenakan ternyata tanah yang dijual oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang seharusnya seluas 105 m2 (seratus lima meter persegi) berdasarkan catatan yang ada di kantor pertanahan setempat yang atas nama TERGUGAT hanyalah seluas 29 m2 (dua puluh sembilan meter persegi) saja.
10. Bahwa PENGGUGAT jelas sangat terkejut ketika mengetahui alasan tidak dapat dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli RUMAH sebagaimana disampaikan dalam surat undangan TERGUGAT tertanggal 1 Februari 2021 tersebut. PENGGUGAT kemudian menanyakan secara langsung pada staff legal TERGUGAT bernama

Halaman 5 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



YOHANA dan disampaikan mengenai status sisa tanah yang sudah dibeli oleh PENGGUGAT seluas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) adalah merupakan bagian dari fasos/fasum dengan peruntukan untuk saluran air.

11. Bahwa PENGGUGAT kemudian meminta keterangan secara resmi dari TERGUGAT yang kemudian ditanggapi oleh TERGUGAT melalui suratnya Nomor 428/MD/LGL-CPV-T610/XI/2021 yang pada intinya mohon diberi waktu sampai dengan bulan Desember 2022 untuk menyelesaikan masalah kekurangan tanah tersebut.
12. Bahwa PENGGUGAT tidak bisa menerima permohonan TERGUGAT tersebut dan melalui email mengajukan surat keberatan pada tanggal 14 Desember 2021. Selanjutnya pada tanggal 6 Januari 2022 melalui email, PENGGUGAT menyampaikan kepada staff legal TERGUGAT yaitu ibu YOHANA mengenai somasi yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada staff legal TERGUGAT dengan batas waktu tindak lanjut adalah tanggal 17 Januari 2022.
13. Bahwa sampai dengan lewatnya batas waktu yang ditentukan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT tetap aja belum melaksanakan kewajibannya untuk melakukan penandatanganan Akta jual Beli atas RUMAH. PENGGUGAT kemudian melalui kuasa hukumnya mengirimkan somasi pertama pada tanggal 14 Februari 2022 yang pada intinya meminta pembatalan PPJB yang disusul oleh somasi kedua pada tanggal 24 Februari 2022. Surat balasan atas somasi pertama PENGGUGAT kemudian di tanggapi oleh TERGUGAT pada tanggal 22 Februari 2022 melalui suratnya nomor 111/MD/BDEV-2-3-019/II/2022 yang isinya masih akan berupaya untuk memenuhi kesepakatan dalam PPJB dan akan menyerahkan IMB RUMAH kepada PENGGUGAT, IMB mana tidak pernah samasekali diserahkan bahkan diperlihatkan kepada PENGGUGAT sampai dengan saat diajukannya Gugatan ini.
14. Bahwa semua dokumen terkait RUMAH masih atas nama TERGUGAT dan sampai saat Gugatan ini diajukan belum ada satupun dokumen yang beralih ke atas nama PENGGUGAT.
15. Bahwa demikian kronologis ini PENGGUGAT sampaikan semata-mata agar majelis hakim dapat melihat dan mengetahui segala kerugian dan

Halaman 6 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



daya upaya yang sudah dilakukan oleh PENGGUGAT dalam menyelesaikan masalah ini.

## II. TENTANG WANPRESTASI TERGUGAT

16. Bahwa Wanprestasi adalah istilah dari Bahasa Belanda “wanprestatie” yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Prestasi sendiri secara umum adalah kewajiban dari para pihak sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian. Dalam KUHPerdota pengertian prestasi dapat dilihat pada Pasal 1234 yang berbunyi :

*“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.*

Wanprestasi pun pada dasarnya sudah diatur dalam KUHPerdota yang bisa kita lihat pada Pasal 1238 berikut yaitu :

*“siberutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa ia siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.*

Selain itu mengenai wanprestasi juga dapat dilihat pada Pasal 1243 KUHPerdota yang berbunyi :

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

Yahya Harahap dalam bukunya “Segi-Segi Hukum Perjanjian”, Cet.II, Bandung: Alumni, 1986, Hal.60, mendefinisikan Wanprestasi sebagai *“Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.”* Dengan demikian secara umum Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi



sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. bentuk-bentuk dari wanprestasi itu sendiri bermacam-macam tetapi secara umum berupa, sama sekali tidak melaksanakan prestasi, prestasi yang dilakukan tidak sempurna, terlambat memenuhi prestasi, dan melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian.

17. Bahwa Pasal 6 ayat 1 PPJB yang berbunyi :

*“Tanah dan Bangunan Rumah akan diserahkan oleh PIHAK PERTAMA (In casu TERGUGAT) kepada PIHAK KEDUA (In casu PENGUGAT) berikut kunci-kunci Bangunan Rumah (kecuali terjadi Force Majoure) dalam waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak penandatanganan Perjanjian ini, dengan perpanjangan waktu serah terima selambat-lambatnya 6 (enam) bulan kemudian, dengan ketentuan bahwa **PIHAK KEDUA telah melunasi HARGA PENGIKATAN TANAH DAN BANGUNAN RUMAH, ...dst**”*

Dengan jelas menyatakan akan dilakukan penyerahan atas RUMAH selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya PPJB dengan masa tenggang paling lama 6 (enam) bulan. Mengenai **Penyerahan** ini juga telah tegaskan maknanya dalam KUHPdata yaitu pada Bab kelima tentang Jual beli Pasal 1475 yang berbunyi:

*“Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang sudah dijual kedalam **kekuasaan dan kepunyaan pembeli.**”*

Terkait dengan penyerahan tersebut, sampai dengan saat ini TERGUGAT baru menyerahkan penguasaan atas RUMAH akan tetapi belum menyerahkan hak kepemilikan RUMAH untuk menjadi kepunyaan PENGUGAT sebagai pembeli yang telah membayar lunas harga RUMAH sesuai kesepakatan.

18. Bahwa terkait dengan penyerahan hak kepemilikan RUMAH sebagai benda tidak bergerak dimana untuk peralihan hak kepemilikannya harus dilakukan melalui akta otentik dan dilakukan didepan pejabat yang berwenang, sudah di atur juga di Pasal 16 ayat 1 tentang Akta Jual Beli yang berbunyi:



*“Para Pihak dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) TANAH DAN BANGUNAN RUMAH dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang , **segera setelah**:*

*b. **PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh harga pengikatan tanah dan bangunan rumah dalam Pasal 2 Perjanjian ini...dst”.***

Kenyataannya sampai dengan saat ini, penandatanganan Akta Jual Beli sebagaimana disepakati dan di atur dalam pasal tersebut tidak pernah terlaksana dikarenakan adanya masalah terkait luas tanah yang disepakati dalam PPJB. Dalam PPJB disepakati luas tanah adalah seluas 105 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) sedangkan secara faktual sertifikat tanah milik TERGUGAT hanya 29 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan meter persegi). Hal ini lah yang membuat pihak pejabat yang berwenang menolak untuk membuatkan Akta Jual Beli.

19. Bahwa sebagaimana kronologis yang sudah disampaikan di atas, PENGGUGAT berkali-kali menanyakan kepada TERGUGAT mengenai penandatanganan Akta Jual Beli RUMAH tetapi tidak pernah di tanggapi dan direspon. Bahkan PENGGUGAT mendapatkan informasi mengenai adanya masalah terkait sisa tanah seluas 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi). Hal ini jelas juga bertentangan dengan kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 10 PPJB mengenai Jaminan dari PIHAK PERTAMA (in casu TERGUGAT) yaitu :

*“Pihak PERTAMA menanggung dan menjamin Pihak KEDUA bahwa pada saat ditandatanganinya Perjanjian ini,*

*1. TANAH DAN BANGUNAN RUMAH adalah milik dan dikuasai sepenuhnya oleh Pihak PERTAMA sehingga dengan demikian PIHAK PERTAMA berhak dan berwenang penuh untuk mengikatkan diri menjual TANAH DAN BANGUNAN RUMAH tersebut kepada Pihak KEDUA;*

*2. TANAH DAN BANGUNAN RUMAH tersebut tidak tersangkut suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak tersangkut*



*sebagai tanggungan atau jaminan utangdan belum dijual atau belum diikatkan kepada pihak lain.”*

20. Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut di atas jelas dan tegas melanggar kesepakatan yang tercantum dalam PPJB, dimana tujuan dari dibuatnya PPJB adalah mengenai kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT untuk melakukan jual beli atas RUMAH di KOMPLEK milik TERGUGAT. Kenyataannya sampai dengan 6 (enam) tahun setelah pelunasan harga RUMAH sebagaimana disepakati, tidak pernah ada peralihan hak kepemilikan atas RUMAH dari kepunyaan TERGUGAT menjadi kepunyaan PENGGUGAT. Oleh karena itu sudah selayaknyalah apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan TERGUGAT sudah WANPRESTASI/INGKAR JANJI.

21. Bahwa dengan WANPRESTASINYA TERGUGAT jelas memberikan hak kepada PENGGUGAT untuk membatalkan PPJB sebagaimana di atur pada Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi ;

*“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk meemnuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerufian dan bunga.”*

Dengan demikian adalah sudah selayaknya bila PENGGUGAT mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadilii perkara ini untuk menyatakan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 007/PPJB/MD/GRAHA-CPV/IV/2017 tertanggal 3 April 2017** antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah **BATAL**

22. Bahwa dengan adanya WANPRESTASI yang dilakukan oleh TERGUGAT jelas menimbulkan konsekwensi yuridis yaitu pihak yang melakukan WANPRESTASI haruslah menanggung akibat berupa mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT. Hal ini sesuai dengan Pasal 1267 KUHPerdara di atas dan juga Pasal 1246 KUHPerdara yaitu :

*“Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh tuntutan penggantianannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah*



*dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya,  
...dst.”*

Dengan berdasarkan kedua ketentuan di atas PENGUGAT menuntut TERGUGAT untuk :

- Mengembalikan uang pembelian 1 (satu) unit rumah sebesar Rp. **1.449.223.232,- (satu milyar empat ratus empat puluh sembilan juta duaratus dua puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah).**
- Mengganti kerugian berupa kehilangan keuntungan dari pemanfaatan uang termaksud sebesar 2% tiap bulannya yang dihitung sejak pembayaran pelunasan dari bulan Maret 2017 sampai dengan bulan Maret 2023 (73 bulan), yakni  $2\% \times 73 \times \text{Rp. } 1.449.223.232,-$  : **Rp 2.115.865.918,72,- (Dua miliar seratus lima belas juta delapan ratus enam puluh lima ribu Sembilan ratus delapan belas rupiah tujuh puluh dua sen).**
- Mengganti seluruh biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PENGUGAT dalam rangka pengurusan permasalahan dan akibatnya, termasuk biaya psikolog dan dokter akibat stress yang diderita oleh PENGUGAT akibat kelalaian TERGUGAT yang diperkirakan sebesar **Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).**

Sehingga total kerugian yang diderita oleh PENGUGAT adalah sebesar **Rp 3.815.089.150.72,- (tiga miliar delapan ratus lima belas juta delapan puluh sembilan ribu seratus lima puluh rupiah tujuh puluh dua sen).**

23. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan ini tidak sia-sia dan menjadi illusoir, sudah sepatutnya dan selayaknya bila seluruh asset dan kekayaan TERGUGAT, baik yang ada sekarang ataupun yang ada nantinya akan merupakan jaminan terlaksananya isi putusan dalam perkara ini, terutama dimohonkan peletakan sita untuk asset berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Cinere Raya Nomor 1, Pangkalan jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, setempat dikenal sebagai Marketing Galery Megapolitan Developments (in case TERGUGAT) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Depan : Jalan Cinere Raya;



- Kiri : Rumah sakit Jantung Diagram;
- Kanan : Akses masuk Apartemen Cinere Terrace Suites;
- Belakang : Apartemen Cinere Terrace Suites;

24. Bahwa agar TERGUGAT mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap harinya untuk setiap kelalaian TERGUGAT dalam memenuhi dan melaksanakan isi Putusan terhitung sejak Putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht).

25. Bahwa dikarenakan Gugatan PENGGUGAT didasarkan pada fakta-fakta serta dalil-dalil yang sah dan didukung oleh bukti-bukti yang kuat, sudah sepatutnya dan selayaknya lah bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi (*uit voerbar bij vooraad*).

Berdasarkan uraian fakta dan dalil-dalil di atas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut :

#### Dalam Provisi

Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Cinere Raya Nomor 1, Pangkalan jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, setempat dikenal sebagai Marketing Galery Megapolitan Developments (in casu TERGUGAT) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Depan : Jalan Cinere Raya;
- Kiri : Rumah sakit Jantung Diagram;
- Kanan : Akses masuk Apartemen Cinere Terrace Suites;
- Belakang : Apartemen Cinere Terrace Suites;

#### Dalam Pokok Perkara

Halaman 12 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 007/PPJB/MD/GRAHA-CPV/IV/2017 tertanggal 3 April 2017 adalah BATAL
4. Menyatakan Kerugian PENGGUGAT berupa biaya, rugi dan bunga akibat kelalaian TERGUGAT adalah total sebesar **Rp 3.815.089.150.72,- (tiga miliar delapan ratus lima belas juta delapan puluh sembilan ribu seratus lima puluh rupiah tujuh puluh dua sen)**dengan rincian :
  - Pengembalian uang pembelian 1 (satu) unit rumah sebesar **Rp. 1.449.223.232,- (satu milyar empat ratus empat puluh sembilan juta duaratus dua puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah).**
  - Kerugian akibat kehilangan keuntungan yang seharusnya di terima sebesar **Rp 2.115.865.918,72,- (Dua miliar seratus lima belas juta delapan ratus enam puluh lima ribu Sembilan ratus delapan belas rupiah tujuh puluh dua sen).**
  - Kerugian atas biaya-biaya yang dikeluarkn oleh PENGGUGAT dalam rangka pengurusan permasalahan dan akibatnya, termasuk biaya psikolog dan dokter akibat stress yang diderita oleh PENGGUGAT akibat kelalaian TERGUGAT yang diperkirakan sebesar **Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).**
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar penggantian biaya, rugi dan bunga kepada PENGGUGAT sebesar **Rp 3.815.089.150.72,- (tiga miliar delapan ratus lima belas juta delapan puluh sembilan ribu seratus lima puluh rupiah tujuh puluh dua sen).**dengan rincian :
  - Pengembalian uang pembelian 1 (satu) unit rumah sebesar **Rp. 1.449.223.232,- (satu milyar empat ratus empat puluh sembilan juta duaratus dua puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah).**

Halaman 13 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



- Kerugian akibat kehilangan keuntungan yang seharusnya di terima sebesar **Rp 2.115.865.918,72,- (Dua miliar seratus lima belas juta delapan ratus enam puluh lima ribu Sembilan ratus delapan belas rupiah tujuh puluh dua sen).**
- Kerugian atas biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT dalam rangka pengurusan permasalahan dan akibatnya, termasuk biaya psikolog dan dokter akibat stress yang diderita oleh PENGGUGAT akibat kelalaian TERGUGAT yang diperkirakan sebesar **Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).**

6. Menyatakan sah dan berharga peletakan sita atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Cinere Raya Nomor 1, Pangkalan jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, setempat dikenal sebagai Marketing Galery Megapolitan Developments dengan batas-batas sebagai berikut

- Depan : Jalan Cinere Raya;
- Kiri : Rumah sakit Jantung Diagram;
- Kanan : Akses masuk Apartemen Cinere Terrace Suites;
- Belakang : Apartemen Cinere Terrace Suites;

7. Menghukum TERGGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap harinya untuk setiap kelalaian TERGUGAT dalam memenuhi dan melaksanakan isi Putusan terhitung sejak Putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht);

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi (*uit voerbar bij vooraad*);

9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

**Atau**

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



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andry Eswin Sugandhi Oetara, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dimana Penggugat menerangkan ia bertetap pada isi surat gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **A. POSISI KASUS**

Pada tanggal 3 April tahun 2017 anantara Penggugat dan Tergugat bersepakat melakukan jual beli 1 unit rumah yang terletak di Blok F6/10, Cinere Park View dengan Type Marigold dengan luas tanah 105 m2 persegi dan luas bangunan 115 m2 ("Rumah Cinere Park View") berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 007/PPJB/MD/GRAHA-CPV/IV/2017 tertanggal 03 April 2017 ("PPJB").

Selanjutnya dari total luas tanah 105 m2 Rumah Cinere Park View yang milik Penggugat, Tergugat telah melakukan serah terima Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05516/Limo dengan Luas tanah 29 m2 dan sisa Luas Tanah 79 m2 sedang dalam proses pemecahan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05367/Limo dengan sisa luas tanah 66.818 m2 di Kantor Pertanahan Kota Depok.

Bahwa perkara Aquo di Pengadilan Negeri Depok sudah pernah diajukan gugatan oleh Penggugat dengan nomor perkara 104/Pdt.G/2022/PN.Dpk dengan amar putusan, mengadili :

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan Eksepsi Tergugat

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 553.000.

#### **B. DALAM EKSEPSI :**

Halaman 15 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



Menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang diakui oleh Tergugat, Adapun dalil Tergugat menolak **Gugatan A quo** didalilkan sebagai berikut:

## 1. Gugatan Obscuur Libel

- M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian obscuur libel yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).
  - Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut mengenai obscuur libel bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscuur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.
- a. Bahwa **PERIHAL ATAU JUDUL GUGATAN A QUO TIDAK JELAS (Obscure Libel)**, terkait apakah gugatan **A quo PERBUATAN MELAWAN HUKUM, WANPRESTASI, CERAI GUGAT, HAK ASUH ANAK, GUGATAN MALWARIS** atau **GUGATAN GONO-GINI (CACAT FORMIL)**.
  - b. Tidak hanya perihal/Judul Gugatannya, didalam **Petitum gugatan Penggugat pada Poin 2 terjadi KONTRADIKTIF** Penggugat meminta Kepada Majelis Hakim Perkara A quo untuk menyatakan Tergugat telah ingkar Janji/Wanprestasi tetapi di di Poin berikutnya pada nomor 3 Petitum Penggugat meminta Majelis Hakim Perkara A quo untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 007 / PPJB / MD / GRAHA – CPV / IV / 2017 tertanggal 03 April 2017 (PPJB). Sehingga GUGATAN A QUO Demi Hukum Harus Dinyatakan tidak dapat diterima.
  - c. Penggugat pada Poin 6 Gugatannya meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Sah dan Berharga peletakan sita Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Cinere Raya No, 1 Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere Kota

Halaman 16 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



Depok Jawa Barat , Marketing Gallery Megapolitan Depelopments, yang membuat Gugatan A quo semakin tidak jelas dan mengandung cacat formil, sebagaimana Prinsip suatu gugatan Wanprestasi tidak boleh meminta/menuntut diluar dari apa yang diprestasikan/yang tertera didalam klausul Perjanjian, **jadi dengan adanya Petitum Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) membuat gugatan A quo menjadi Cacat Formil, Kontradiktif antara Petitum satu dan lainnya. Atau disebut gugatan yang *Obscure Libel*.**

- d. Konstruksi dan Formulasi hukum gugatan tidak jelas dan kontradiktif yang mendalilkan, Tergugat tidak pernah melakukan penyerahan penguasaan terhadap Rumah, faktanya Penggugat sudah menerima Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05516/Limo dengan Luas Tanah 29 m<sup>2</sup> dan sisa Luas Tanah 76 m<sup>2</sup> sedang dalam proses pemecahan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05367/Limo dengan sisa luas tanah 66.818 m<sup>2</sup> di Kantor Pertanahan Kota Depok. Tidak hanya itu, Penggugat juga menguasai dan bertempat tinggal di Rumah Cinere Park View yang menjadi objek perkara a quo;
- e. Didalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan dengan jelas mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan Tergugat, sehingga tergugat berpendapat bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menggunakan norma hukum yang dijadikan dasar menentukan kriteria-perbuatan yang terkuualifisir sebagai perbuatan Ingkar janji atau Wanprestasi sebagaimana diatur didalam pasal 1243-1249 KUHPerdara terhadap sebuah keadaan hukum dan peristiwa hukum (Fetelijkerechtgrondem) yang terjadi atau dialami Penggugat sebagai sebab yang mendasari tuntutan hak yang mengandung sengketa a quo (Gugatan).
- f. Selanjutnya Penggugat melakukan Percampuran dan penerapan suatu norma hukum antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam merumuskan gugatan a quo maka dalam dalil gugatan Penggugat tidak dapat dimengerti apa yang dilakukan Tergugat sehingga tergugat harus di gugat di Pengadilan Negeri Depok, apakah perbuatan Tergugat telah sengaja melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau melakukan



Wanprestasi karena apa yang tertuang didalam PPJB telah dilaksanakan oleh TERGUGAT. Sehingga gugatan Perkara aquo tidak memenuhi unsur yang jelas dan tegas (een duidelijke en Bepaalde conclusive).

g. Lebih lanjut lagi, Penggugat menuntut Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang tidak ada didalam Klausul PPJB, tetapi dimintakan oleh Penggugat yang menjadikan Gugatan A quo cacat Formil, selanjutnya Tergugat tidak pernah membatalkan atau pun menolak terbitnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 007 / PPJB / MD / GRAHA – CPV /IV / 2017 tertanggal 03 April 2017 (PPJB). Sehingga gugatan A quo keluar dari Norma suatu Prestasi yang pada prinsipnya tidak boleh mengajukan tuntutan diluar apa yang diperjanjikan, sehingga gugatan A quo semakin tidak jelas arah dan tujuan diajukannya Gugatan.

h. Kemudian Penggugat didalam **Posita Gugatan A quo poin 23** menyatakan seluruh aset dan kekayaan Tergugat, baik yang ada sekarang ataupun yang ada nantinya akan merupakan jaminan terlaksananya isi putusan dalam perkara yang membuat Gugatan A quo semakin kabur dan tidak jelas, karena Penggugat tidak menguraikan secara terperinci aset apa saja, pada PETITUM GUGATAN apakah aset bergerak atau tidak bergerak, kalau bergerak apa-apa saja dan kalau tidak bergerak apa saja, yang membuat Gugatan Aquo “MEMBINGUNGKAN” jauh dari tujuan penegakkan hukum yaitu Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum sehingga gugatan Aquo semacam ini menjadi kabur, gelap dan tidak jelas *Obscure Libel*

Dari uraian Fakta Hukum diatas berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3534/K/Sip/1984 gugatan dianggap **Obscuur Libel** karena gugatan dianggap tidak jelas, kontradiktif, kabur, tidak relevan, dan saling bertentangan satu sama lain, sehingga Tergugat dalam perkara a quo **meminta kepada mejelis hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.**

## 2. EKSEPSI PEREMPTORIA

Halaman 18 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



M. Yahya Harahap, S.H. memberikan pendapatnya mengenai Ekspesi Pefemtoria : "Eksepsi yang berisikan sangkalan, yang dapat menyingkirkan (set aside) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan".

- a. Dalam gugatan a quo sangat jelas bahwa apa yang digugat oleh Penggugat tidak dapat diperkarakan dan tidak mengandung sengketa, karena hubungan jual beli sebagaimana dimaksud dalam PPJB antara Penggugat dan Tergugat sampai dengan gugatan a quo didaftarkan, diakui keabsahannya oleh Para Pihak dan mengikat serta Tergugat telah melakukan serah terima Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05516/Limo dengan Luas Tanah 29 m2 kepada Penggugat dan sisa Luas Tanah 76 m2 sedang dalam proses pemecahan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05367/Limo dengan sisa luas tanah 66.818 m2 di Kantor Pertanahan Kota Depok.
- b. Bahwa Mengenai penguasaan tempat tinggal, tanpa harus adanya serah terima telah disepakati kedua belah pihak antara Penggugat dan tergugat **sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Ayat 2 yang bunyinya "bilamana Pihak kedua tidak melaksanakan serah terima tanah dan bangunan rumah tinggal sebagaimana yang dimaksud diatas, meskipun persyaratan serah terima telah dipenuhi oleh pihak kedua, maka pihak kedua dianggap menyetujui serah terima tersebut**, terhitung 14 hari kerja sejak tanggal pemeberitahuan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua seperti yang dinyatakan dalam undangan dari Pihak Pertama kepada Pihak kedua untuk serah terima'.
- c. Bahwa atas dasar pembayaran dan/atau pelunasan Penggugat, Tergugat telah melakukan serah terima Rumah Cinere Park View dengan Luas Tanah 105 m2 dan Luas Bangunan 115 m2 beserta Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05516/Limo maupun kunci Rumah Cinere Park View kepada Penggugat, dan Penggugat telah menguasai dan menikmati Rumah Cinere Park View yang dibelinya sampai dengan saat ini, sehingga tidak ada alasan hukum PPJB dalam perkara a quo untuk dibatalkan di Pengadilan Negeri Depok. Dengan demikian sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



- d. Bahwa yang terjadi pada perkara a quo bukan merupakan sengketa, melainkan proses ADMINISTRASI yang sedang dalam pengurusan pemecahan Sertipikat Rumah Cinere Park View milik Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Depok dan bukan merupakan kesalahan dari Tergugat tetapi keadaan memaksa (*Overmach*) atau keadaan tertentu yang harus ditanggung oleh Penggugat dan Tergugat atas lambatnya pengurusan Administrasi di Kantor Pertanahan Depok,
- e. **Penggugat sebagai Kreditur sampai Gugatan A quo di Pengadilan Negeri Depok tidak pernah melakukan PELAPASAN HAK (*rechtsverwerking*)** dikarenakan Penggugat masih menguasai Objek Perkara sebagai tempat tinggal, sehingga apa yang dituntut sebagai ganti rugi oleh Penggugat sudah selayaknya ditolak.
- f. **Bahwa Gugatan A quo sudah pernah diajukan dengan Perkara No 104/Pdt.G/2022/PN.Dpk**, dengan amar putusan, mengadili :

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan Eksepsi Tergugat

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 553.000.

Dan perkara yang diuraikan diatas sampai saat ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap atau "**Inkracht Van Gewijsde**" dikarenakan **masih proses tahap/tingkat Banding.**

- g. Bahwa gugatan A quo tidak bisa diperkarakan dimuka Pengadilan, dikarenakan **didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 007 / PPJB / MD / GRAHA – CPV /IV / 2017 tertanggal 03 April 2017 (PPJB) Tidak ada disepakati apabila terjadi Perselisihan salah satu Pihak berhak mengajukan Pembatalan ke Pengadilan, tetapi didalam PPJB secara tegas perjanjian batal apabila adanya kesepakatan kedua belah Pihak.** Sehingga dengan tidak adanya alasan hukum, Tergugat Perkara A quo menolak dengan tegas dan meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan A quo tidak dapat diterima.

### 3. GUGATAN A QUO KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM

M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan

Halaman 20 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona. Lebih lanjut M. Yahya Harahap, S.H. mengklasifikasikan error in persona salah satu diantaranya, yakni Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) merupakan pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.
- contoh Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium) kasusnya dapat dilihat dalam Yurispundensi Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 menyatakan "judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I."
- Bahwa gugatan A quo, Penggugat mendalilkan pada Poin 18 bahwa terjadi kekurangan ukuran yang membuat Pejabat yang berwenang tidak mau menerbitkan Akta Jual Beli atau sertipikat, tetapi Penggugat tidak ada menarik Pihak Instansi yang menolak, maka demi hukum sudah sepatutnya Gugatan a quo dinyatakan kurang pihak (**Plurium Litis Consortium**). Dengan demikian sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### C. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan baik dalam bagian posisi hukum Tergugat maupun dalam eksepsi diatas, sepanjang ada kaitannya dengan Pokok Perkara, kiranya dipandang pula terurai kembali dalam bagian Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat membantah dan Menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya baik dalam Provisi ataupun Pokok Perkara, kecuali dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat.

Halaman 21 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



3. Bahwa benar Penggugat adalah Konsumen Tergugat yang membeli 1 unit rumah di Blok F6/10, Cinere Park View dengan Type Marigold dengan luas tanah 105 m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 115 m<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud dalam PPJB.
4. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Ayat 2 PPJB, antara Tergugat dan Penggugat telah dilakukan serah terima Rumah Cinere Park View dan hingga saat ini penguasaan unit-unit/objek jual beli sudah beralih kepada Penggugat dan digunakan Penggugat sebagai tempat tinggal,
5. Bahwa dalam menanggapi gugatan Penggugat dalam bagian pokok perkara, Tergugat memandang bahwa tidak perlu menanggapi poin per poin melainkan akan menanggapi secara sekaligus.
6. Perlu Tergugat tegaskan bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat sama sekali tidak pernah mengingkari adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, bahkan karena sahnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, maka Tergugat menyerahkan Rumah Cinere Park View dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05516/Limo kepada Penggugat dan dikuasai serta dinikmati Penggugat sebagai tempat tinggal. Dan oleh karena itu dalil-dalil gugatan sangatlah tidak berdasar dan tidak ada sengketa didalamnya, sehingga sangat beralasan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan bahwa gugatan Penggugat ditolak.
7. Bahwa terkait pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang didalilkan dalam gugatan perkara a quo, perlu Tergugat sampaikan bahwa dalam jual beli rumah tidak jarang terdapat kendala pengurusan sertipikat yang belum selesai dan lain sebagainya. Dan persoalan Administrasi tidak bisa dikualifisir perbuatan Ingkar janji atau wanprestasi yang dibebankan atau dituding dilakukan oleh Para Pihak yang mengikatkan diri dalam Perjanjian, tetapi merupakan proses administrasi yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok.
8. Bahwa terlepas dari apa yang Tergugat uraikan tersebut di atas, yang paling substansial dan menjadikan gugatan ini harus ditolak adalah bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian-bagian sebelumnya yaitu bahwa sebelum adanya gugatan a quo, Kantor Pertanahan Kota Depok telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05516/Limo dengan Luas Tanah 29 m<sup>2</sup> dan

Halaman 22 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



Tergugat telah melakukan serah terima Sertipikat dimaksud kepada Penggugat. Sehingga, sisa Luas Tanah 76 m<sup>2</sup> dari total Luas Tanah 105 m<sup>2</sup> Rumah Cinere Park View milik Penggugat sedang dalam proses pemecahan berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 05367/Limo dengan sisa luas tanah 66.818 m<sup>2</sup> hal mana pada pokoknya merupakan bagian dari proses administrasi yang menjadi kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, bukan Perbuatan Ingkar Janji ataupun Wanprestasi, sebab apa yang tercantum didalam PPJB sudah sepenuhnya dilaksanakan oleh TERGUGAT.

9. Bahwa Perkara Aquo pernah diajukan sebagai gugatan dalam perkara 104/Pdt.G/2022/PN.Dpk, yang telah diputus tanggal 3 November tahun 2022, Poin penting pertimbangan majelis Hakim menimbang bahwa berdasarkan bukti T-5 berupa berita acara serah terima 1 unit rumah di peroleh Fakta bahwa Pihak tergugat telah melakukan serah terima 1 unit rumah dikomplek dengan Type Marigold seluas 105 Meter persegi dengan luas bangunan 115 Meter persegi yang terletak Blok F 6 No 10 Jalan Tampak Siring Raya Kelurahan Krukut Kecamatan Limo Kota Depok Kepada Penggugat. Jadi tergugat menolak dalil penggugat yang menyatakan belum menerima 1 Unit rumah yang dibeli oleh Penggugat.
10. Bahwa **Gugatan Aquo sudah pernah diajukan dengan Perkara No 104/Pdt.G/2022/PN.Dpk**, dengan amar putusan, mengadili :

Dalam Eksepsi :

Mengabulkan Eksepsi Tergugat

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 553.000.

Dan perkara yang diuraikan diatas sampai saat ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap atau **"Inkracht Van Gewijsde"** dikarenakan perkara masih dalam tahap/tingkat banding sehingga demi Kepastian Hukum perkara A quo harus ditolak

Berdasarkan alasan-alasan yuridis dan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, dengan ini Tergugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Perkara Aquo yang memeriksa dan mengadili agar

Halaman 23 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



kiranya berkenan untuk mengadili dan memutuskan dengan amar Putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menetapkan biaya perkara sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 1 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat juga telah mengajukan Duplik tertanggal 8 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Potokopi Surat Pemesanan, Nomor: 0505/SP/MD/III/Tahun 2017 atas nama Yulindra Murad, untuk selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Potokopi foto bukti transfer, untuk selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Potokopi Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah serta Bangunan Nomor : 007/PPJB/MD/GRAHA-CPV/IV/2017 tanggal 3 April 2017, untuk selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Potokopi Surat Keterangan No.428/MD/LGL-CPV.1610/XI/2021 tertanggal 10 November 2021, untuk selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Potokopi Surat Nomor 111/MD/BDEV-2-3-019/II/2022 tertanggal 22 Februari 2022, untuk selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Potokopi surat pemberitahuan pajak terhutang tahun 2021, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Potokopi Surat urut pemberitahuan pajak terhutang tahun 2022, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Risalah Pernyataan Pencabutan Permohonan Banding No.49/SRT.PDT.BDG.ONLINE/2022/PN.Dpk.Jo.No.104/PDT.G/2022/PN. Dpk, selanjutnya diberi tanda P-8;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Potokopi asli Bukti transfer dari Bank Mandiri ke Bank BJB cabang cinere selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Potokopi asli Bukti transfer dari Bank Mandiri ke Bank BJB cabang cinere, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Potokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, selanjutnya diberi tanda P-11;

Bukti diatas semuanya telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya, sedangkan bukti P-2 tanpa asli;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menghadirkan saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam membantah dalil gugatan telah mengajukan bukti surat sebagaimana dibawah ini;

1. Potokopi Asli Kartu Tanda Penduduk atas nama L Melani Lowas B Rimba, untuk selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Potokopi Asli Akta Pendirian PT. Megapolitan Tbk, Nomor : 24 tanggal 10 September 1976, untuk selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Potokopi Asli Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor :Y.A.5/513/4 tanggal 5 Nopember 1976, untuk selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Potokopi Asli Surat Pernyataan keputusan Rapat PT. Megapolitan Tbk, Nomor : 62 tanggal 15 Juli 2022, untuk selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Potokopi asli Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Megapolitan Developments Tbk, Nomor :AHU-AH.01.09.0041207 tanggal 05 Agustus 2022, untuk selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Potokopi Berita Acara Serah Terima Rumah No.Ref. 0001/MD/BAST/X/2017 tanggal 19 Oktober 2017, untuk selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Potokopi asli perjanjian Jual Beli 007/PPJB/MD/GRAHA-CPV/IV/2017 tertanggal 03 April 2017, diberi tanda T-7;

Bukti surat diatas telah diberi meterai cukup, dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T-6 tanpa asli;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dalam persidangan;

Halaman 25 dari 28 halaman Putusan No. 137/PDT.G/2023/PN. Dpk



Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulan tanggal 29 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini hal-hal yang terjadi dalam persidangan dan telah dimuat dalam Berita Acara Persidangan, dinyatakan telah dimuat dan Turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa para Pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi, dan selanjutnya mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu akan membahas mengenai surat kuasa khusus Penggugat yang digunakan untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Depok;

Menimbang, bahwa pengaturan surat kuasa dapat dilihat pada Pasal 123 ayat (1) HIR, namun surat kuasa khusus pada Pasal tersebut dinilai terlalu umum yakni kuasa khusus berbentuk tertulis atau akta serta ada pemberi dan penerima kuasa untuk menghadap ke Pengadilan. Dalam praktek peradilan kemudian dilakukan penyempurnaan syarat kuasa khusus sebagaimana SEMA Nomor 2 Tahun 1959, SEMA Nomor 5 Tahun 1962, SEMA Nomor 1 Tahun 1971, dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994. Syarat surat kuasa khusus yang sah adalah sebagaimana yang disebutkan di dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959, yaitu:

- Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan;
- Menyebut kompetensi relatif;
- Menyebut identitas dan kedudukan para pihak;
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.

Menimbang, bahwa dalam surat kuasa khusus Penggugat tanggal 20 Maret 2023, terdapat pemberi kuasa dan penerima kuasa, menyebut secara khusus penerima kuasa sebagai Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi/pembatalan perjanjian terhadap PT. Megapolitan Developments tbk sebagai Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimban, bahwa segala prasyarat atas surat kuasa khusus telah terpenuhi, akan tetapi terdapat kesalahan penulisan Pengadilan Negeri tempat dimana surat kuasa khusus ini digunakan, tertulis dalam surat kuasa



khusus adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Menurut Majelis Hakim surat kuasa khusus adalah pintu masuk beracara di Pengadilan, oleh karena terdapat kesalahan dalam surat kuasa mengakibatkan surat kuasa menjadi cacat hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan surat kuasa khusus Penggugat cacat hukum, maka beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga pertimbangan pokok perkara tidak dilanjutkan;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR serta peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perkara ini utamanya Pasal-Pasal dari HIR;

## MENGADILI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 258.500.00,- (dua ratus lima puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Senin, tanggal 2 Oktober 2023 oleh kami Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Hj. Ultry Meilizayani, S.H., M.H., dan Zainul Hakim Zainuddin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 3 Oktober 2023 oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hj. Ultry Meilizayani, S.H., M.H dan Andry Eswin Sugandhi Oetara S.H., M.H., Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh Amir Rachman R, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Depok serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dalam sistem informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hj. Ultry Meilizayani, S.H., M.H

Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H



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

Andry Eswin Sugandhi Oetara S.H., M.H

Panitera Pengganti

Amir Rachman R, S.H

Rincian ongkos perkara :

Pendaftaran	: Rp.	30,000.00
Biaya proses perkara	: Rp.	75,000.00
Pengadaan	: Rp.	59,000.00
Biaya Panggilan	: Rp.	54,000.00
PNBP	: Rp.	20,000.00
Materai	: Rp	10,000.00
Redaksi	: Rp	10,000.00 +

Jumlah : Rp. 258,500.00  
Terbilang : (dua ratus lima puluh delapan ribu lima ratus rupiah)

**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)