



PUTUSAN

Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

CICILLIA SOHRIANTO, alamat Green Ville Blok AH No.14, RT.002, RW.014 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Bachtiar Simatupang, SH.**, Advokat-Pengacara berdomisili Hukum di **Bachtiar Simatupang, SH. & Rekan** beralamat di Jalan Gunung Sahari 7A Nomor 22 RT.013, RW.04 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. PT. Binakarya Bangun Propertindo**, berkedudukan di Kompleks Pergudangan Jalan Muara Baru RT/RW 005/003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang diwakili oleh **Budianto Halim** dan **Hengky Setiawan** selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Binakarya Bangun Propertindo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. **Patrisia Anggre Ikawaty, SH.**, 2. **Rukhiat Auditor, SH.**, 3. **Muhammad Umar Rahmansyah, SH.**, Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Patrisia Suryono & Partners beralamat di Mall Taman Palem Lt.3, Blok D, Jalan Kamal Raya Outering Road Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk.** berkedudukan di Sentral Senayan III Jalan Asia Afrika No.8 Gelora Bung Karno, Senayan Jakarta, yang diwakili oleh **Muhamadian** dan **Jenny Wiriyanto** masing-masing selaku Direktur PT Bank Maybank Indonesia, Tbk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. **Faisal Hakim**, 2. **Riandi Arsiyono**, 3. **Yordan Demesky**, 4. **Auditya Saraswati Primadidni**, 5. **Prakoso Wikatomo**, 6. **Dian Puspito**

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Rini, 7. Herfino Indra Suryawan, seluruhnya karyawan Perseroan, memilih domisili hukum dan beralamat di PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk. Gedung Sentral Senayan III Lantai 25, Jl. Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Senayan, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.SKTU.2019.017/DIR COMPLIANCE - Litigation tanggal 07 Februari 2019, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 28 Desember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Desember 2018 dalam Register Nomor : 733/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Yuridiksi

Surat Gugatan ini di ajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai dengan Pasal 118 ayat 3 H.I.R mengenai bangunan Rumah Susun Sederhana Milik yang terletak di Jalan Muara Baru RT/RW 005/003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara setempat dikenal sebagai "**PLUIT SEA VIEW**" sekarang **Pluit Residenseas**.

Sesuai dengan Domisili Hukum yang dipilih oleh Tergugat I maupun Tergugat II bila terjadi sengketa perdata.

B. Alasan dan dasar dasar gugatan sebagai berikut :

1. Penggugat bermaksud semula sebagai pembeli bangunan Rumah Susun Sederhana Milik yang terletak di Jalan Muara Baru RT/RW 005/003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara setempat dikenal sebagai "**PLUIT SEA VIEW**" sekarang menjadi **Pluit Residenseas**.
2. Penggugat menyatakan minat nya untuk membeli dan pada akhirnya menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun nomor 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tertanggal 07 Maret 2015 di Jakarta, Pihak Tergugat I dengan Pihak Kedua Penggugat.
Penggugat akan menerima penyerahan atas 1 (satu) Sarusun Milik sebagai berikut :
 - Type : 2 (dua) kamar tidur
 - Lokasi : Tower : IBIZA Blok: B Lantai 8A Unit: 02

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



- Luas Semi Gross : 44 m² (empat puluh empat meter persegi)
 - Yang terletak di Jalan Muara Baru RT/RW 005/003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dikenal sebagai "PLUIT SEA VIEW" sekarang menjadi **Pluit Residenseas** untuk mudahnya dan selanjutnya disebut dengan "unit pembelian".
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun nomor 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tertanggal 07 Maret 2015 di Jakarta, oleh Tergugat I dengan Penggugat ditanda tangani oleh karena Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat. Harga Pembelian tersebut sebesar Rp. 497.000.000,- (empat ratus sembilan puluh tujuh juta).
4. Penggugat guna keperluan membayar pelunasan harga pembelian "unit pembelian" mengajukan fasilitas kredit kepada Tergugat II dan telah disetujui oleh Tergugat II.
- Tertuang didalam Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat II nomor 216/PK/HL/III/2015 tertanggal 23 Maret, 2015 dengan "Fasilitas Kredit Rumah setinggi-tingginya sebesar Rp.397.600.000,- (tigaratus sembilanpuluh tujuh juta enamratus ribu rupiah).
5. Pelunasan harga "unit pembelian" di bayarkan oleh Tergugat II untuk dan atas nama Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.397.600.000,- (tigaratus sembilanpuluh tujuh juta enamratus ribu rupiah) sesuai dengan besar fasilitas kredit yang di setujui Tergugat II . Maka harga pembelian "unit pembelian" **TELAH LUNAS oleh Penggugat** kepada Tergugat I berdasarkan fasilitas kredit yang di berikan oleh Tergugat II.
6. Penggugat telah di janjikan oleh Tergugat I **bahwa serah terima "unit pembelian" akan dilaksanakan setidak-tidaknya bulan April tahun 2016 dengan toleransi 145 (seratus empat puluh lima hari) hari kerja.**
- Penggugat hingga sampai dengan bulan Desember tahun 2018 bahkan sampai surat gugatan ini didaftarkan BELUM juga menerima penyerahan "unit pembelian" yang di janjikan oleh Tergugat I.
- Bahwa denda keterlambatan tidak juga di bayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sampai sekarang surat gugatan ini di ajukan ke pengadilan . Yang mana besarnya denda keterlambatan sebesar 3% dari harga penjualan "unit apartemen" dalam batas toleransi 145 hari. Besarnya denda keterlambatan 1 o/oo (satu permil) per hari. Dengan demikian maka perhitungan denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat : 1 o/oo (satu permil) X

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Rp.497.000.000,- (empat ratus sembilan puluh tujuh juta) x [270 hari+365 hari+365 hari] = **Rp.497.000.000,-** (empat ratus sembilan puluh juta).

7. Penggugat kecewa dengan kemampuan pihak Tergugat I oleh karena demikian Penggugat terpaksa menghentikan cicilan angsuran pembayaran kepada Tergugat II **karena tidak ada kejelasan kapan unit pembelian Sarusun tersebut diserahkan dan layak huni**. Mengingat sepakat sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun nomor 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tertanggal 07 Maret 2015 di Jakarta bahwa setidaknya bulan April tahun 2016 dengan toleransi 145 (seratus empat puluh lima hari) hari kerja dengan denda maksimal 3% dari harga pembelian oleh Penggugat.

8. Hingga sekarang sampai gugatan ini diajukan “unit pembelian” belum diserahkan oleh Tergugat I padahal TELAS LUNAS DIBAYAR malahan Penggugat dikejutkan dengan Somasi I dari Tergugat II mengenai keterlambatan pembayaran angsuran kredit KPA sesuai surat Somasi tertanggal 8 November, 2017 CIF NO: 0010818757 .

Surat Somasi I dari Tergugat II berlanjut ke surat somasi II dan terakhir ke somasi III tertanggal 23 November 2017 dengan jumlah total tunggakan sebesar Rp.9.516.205,40 (sembilan juta lima ratus enam belas ribu duaratus lima koma 40 rupiah). Padahal dengan jelas dan tegas Penggugat memberitahukan menunda pembayaran angsuran oleh karena belum menerima penyerahan “unit pembelian” sarusun dari Tergugat I.

9. Pada tanggal 05 Maret, 2018 Pihak Tergugat I mengirimkan surat ke Penggugat yaitu Perihal **Surat Pembatalan** dengan mengacu :

“Maka berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat 8 tentang Kredit Kepemilikan Apartement PPJB Nomor **301/PPJB-PSV/BBP/III/2015** tanggal 07 Maret 2015 yang telah Bapak/Ibu tandatangani sebagaimana kami kutip :

“Apabila pembayaran dilakukan melalui bank dengan fasilitas kredit (KPA) dan dikemudian hari PIHAK KEDUA wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi PIHAK PERTAMA untuk melakukan pembayaran sisa hutang PIHAK KEDUA kepada bank, maka PIHAK PERTAMA berhak membatalkan Perjanjian secara sepihak dan seluruh uang yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA menjadi hangus dan tidak dapat dikembalikan”.



Penggugat berkeberatan dengan “klausula baku” yang dituangkan oleh Tergugat I (vide PPJB Nomor 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 07 Maret 2015) dan “klausula baku” ini dilarang di gunakan sesuai Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UU Nomor 8 Tahun 1999 Lembaran Negara RI Tahun 1999 Nomor 42).

Perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melanggar hukum.

UNIT PEMBELIAN BELUM DISERAHKAN TETAPI UANG YANG DIKELUARKAN GUNA PEMBAYARAN UANG MUKA DAN ANGSURAN KREDIT KPA DI NYATAKAN HANGUS BEGITU SAJA OLEH TERGUGAT I.

PADAHAL UNIT PEMBELIAN TELAH DILUNASI OLEH PENGGUGAT.

10. Bahwa Tergugat II mengetahui “klausula baku” PPJB Nomor 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 07 Maret 2015 maka Tergugat II pun melakukan perbuatan melanggar hukum.

Oleh karena telah ternyata uang kredit kepemilikan KPA Penggugat adalah untuk melunasi pembayaran pembelian “unit pembelian” . Sehingga fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat II berguna **UNTUK MELUNASI PEMBAYARAN PEMBELIAN APARTEMEN**. Dan telah ternyata telah lunas pembeliannya.

11. Bahwa lagi pula belum ada penyerahan unit apartemen yang di janjikan selesai pada “bahwa serah terima “unit pembelian” akan dilaksanakan setidaknya-tidaknya bulan April tahun 2016 dengan toleransi 145 (seratus empat puluh lima hari) hari kerja” maka sesuai dengan hukum perjanjian pihak Penggugat telah selesai memenuhi pemesanan dan pembelian “unit pembelian” dengan telah diterima pembayaran pelunasan uang pemesanan dan pembelian melalui fasilitas kredit dari Tergugat II.

Oleh karenanya pihak Tergugat I hanya berkewajiban menyerahkan “unit pembelian” yang dipesan dan dibeli Penggugat.

Mengenai adanya penundaan pembayaran cicilan oleh Penggugat kepada Tergugat II dapat di selesaikan sesuai ketentuan aturan kredit macet yang diatur mekanismenya di perundang undangan PERBANKAN Indonesia yang aturan yang terkait lainnya. Artinya **TIDAK DIPERBOLEHKAN ADA PENGATURAN MENGENAI PEROLEHAN BENDA DIPERJANJIKAN. SESUAI AZAS PERDATA MENGENAI HUKUM BENDA YANG BERSIFAT TERTUTUP.**

12. Bahwa Tergugat II sepantasnya dan sepengetahuannya tahu tentang ketentuan “milik beding” dilarang oleh peraturan perundang-



undangan yang berlaku (vide pasal 1154 KUHPerdara). Nyatalah bahwa Tergugat II tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usaha perbankan lagi ternyata perbuatan Tergugat II inipun termasuk dalam perbuatan melanggar hukum.

13. Bahwa Tergugat II sepatutnya memberikan rincian besarnya sisa hutang yang harus dibayar oleh Penggugat oleh karena fasilitas kredit macet.

14. Bahwa Tergugat II sepatutnya wajib menjalankan tata cara ketentuan perbankan mengenai aturan “kredit macet”.

15. Bahwa telah ternyata PPJB Nomor **301/PPJB-PSV/BBP/III/2015** tanggal 07 Maret 2015 dibuat dengan tindakan perbuatan melawan hukum maka Penggugat beranggapan PPJB Nomor **301/PPJB-PSV/BBP/III/2015** tanggal 07 Maret 2015 BATAL menurut hukum atau DIBATALKAN oleh putusan hakim isi dari PPJB tersebut yang melanggar hukum yaitu klausula **“PEMBATALAN SEPIHAK OLEH TERGUGAT I KEPADA PENGGUGAT”**.

16. Bahwa dengan BATAL menurut hukum atau DIBATALKAN oleh putusan hakim isi dari PPJB tersebut yang melanggar hukum yakni pembatalan sepihak oleh Tergugat I kepada Penggugat maka sepatutnya kepada Penggugat tetap dan berkewajiban di serahkan pemesan unit pembelian oleh Tergugat I :

Penyerahan atas 1 (satu) Sarusun Milik sebagai berikut :

- Type : 2 (dua) kamar tidur
- Lokasi : Tower : IBIZA Blok: B Lantai 8A Unit: 02
- Luas Semi Gross : 44 m2 (empat puluh empat meter persegi)
- Yang terletak di Jalan Muara Baru RT/RW 005/003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dikenal sebagai “PLUIT SEA VIEW” sekarang menjadi **Pluit Residenceas** untuk mudahnya dan selanjutnya disebut dengan “unit pembelian” berikut turutannya berupa Bukti Pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Bukti Ijin Mendirikan Bangunan, Bukti Pemasangan Instalasi Air, dan Bukti Pemasangan Instalasi Listrik sebesar 1300 watt kepada Penggugat.

17. Penggugat mengalami kerugian baik materiil dan immateriil akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana alasan dan dasar dasar gugatan ini diatas , maka beralasan lah Penggugat menghitung kerugian materiil oleh karena :

- a. Kerugian Materiil disebabkan oleh Tergugat I Sampai saat ini belum dapat dinikmati “unit pembelian” yang mana dijanjikan

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selesai bulan April 2016 sehingga bila di hitung ada nilai ekonomis yang akan diperoleh jika di hitung sewa perbulan mulai bulan Mei 2016 sampai dengan sekarang sebesar (8 bulan pada 2016 + 12 bulan pada 2017 + 12 bulan pada 2018) 32 dikalikan Rp.3.000.000,- = Rp. 96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah.

Kerugian yang dikeluarkan oleh karena membayar angsuran kepada Tergugat II sesuai tagihan sebesar Rp. sebesar Rp.9.516.205,40 (sembilan juta lima ratus enambelas ribu duaratus lima koma 40 rupiah) atau sesuai perhitungan angsuran menurut hukum.

b. Kerugian Immaterial disebabkan oleh Tergugat I

Bahwa surat Tergugat II yaitu somasi Peringatan III tertanggal 23 November, 2017 bahwa "Perlu kami ingatkan kembali bahwa dengan semakin memburuknya kualitas pinjaman Bapak/Ibu, maka akan sangat mempengaruhi kredibilitas Bapak/Ibu di seluruh perbankan di Indonesia".

Penggugat menderita kerugian immateriil dan bila di hitung sebesar Rp.50.000.000.000,00 (Lima puluh milyar rupiah).

c. Kerugian materiil di sebabkan oleh tindakan Tergugat II dihitung akibat di keluarkan biaya pembayaran jasa honorarium advokat untuk menanggapi surat-surat somasi sebesar Rp. 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah).

d. Kerugian Immateriil disebabkan oleh tindakan Tergugat II yang berkompromi melakukan secara bersama-sama dengan Tergugat I "melakukan perbuatan melawan hukum" dan sesuai surat Tergugat II yaitu somasi Peringatan III tertanggal 23 November, 2017 bahwa "Perlu kami ingatkan kembali bahwa dengan semakin memburuknya kualitas pinjaman Bapak/Ibu, maka akan sangat mempengaruhi kredibilitas Bapak/Ibu di seluruh perbankan di Indonesia" maka Penggugat menghitung kerugian immateriil sebesar Rp.50.000.000.000,00 (Lima puluh milyar rupiah).

Bahwa patut dan beralasan serta penting bagi Penggugat menuntut uang paksa (dwangsom) untuk mendorong kepada Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan putusan ini .

Demikianlah alasan dan dasar-dasar gugatan Penggugat, kiranya Ketua

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. **Menerima** gugatan Penggugat secara keseluruhan ;
2. Menyatakan PPJB Nomor **301/PPJB-PSV/BBP/III/2015** tanggal 07 Maret 2015 **BATAL DEMI HUKUM** atau setidaknya tidaknya dibatalkan oleh Majelis Hakim isi dari perjanjian yang melanggar hukum yaitu yang mengatur bahwa Tergugat I mengambil alih “unit pembelian” yang di pesan oleh Penggugat (sesuai azas larangan “milik beding”).
3. Menyatakan Tergugat I melakukan tindakan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I untuk segera menyerahkan dengan seketika unit pembelian :

Penyerahan atas 1 (satu) Sarusun Milik sebagai berikut :

- Type : 2 (dua) kamar tidur
- Lokasi : Tower : IBIZA Blok: B Lantai 8A Unit: 02
- Luas Semi Gross : 44 m² (empat puluh empat meter persegi)
- Yang terletak di Jalan Muara Baru RT/RW 005/003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dikenal sebagai “PLUIT SEA VIEW” sekarang menjadi **Pluit Residenseas** untuk mudahnya dan selanjutnya disebut dengan “unit pembelian” berikut turutannya berupa Bukti Pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Bukti Ijin Mendirikan Bangunan, Bukti Pemasangan Instalasi Air, dan Bukti Pemasangan Instalasi Listrik sebesar 1300 watt kepada Penggugat .

5. Menyatakan Tergugat I menyebabkan Penggugat mengalami kerugian :
 - a. Kerugian Materiil disebabkan oleh Tergugat I
 - Sampai saat ini belum dapat dinikmati “unit pembelian” yang mana dijanjikan selesai bulan April 2016 sehingga bila di hitung ada nilai ekonomis yang akan diperoleh jika di hitung sewa perbulan mulai bulan Mei 2016 sampai dengan sekarang sebesar (8 bulan pada 2016 + 12 bulan pada 2017 + 12 bulan pada 2018) 32 dikalikan Rp.3.000.000,- = Rp. 96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah.
 - Kerugian Tergugat untuk membayar tunggakan dan denda kepada Pihak Tergugat II sebesar Rp.9.516.205,40 (sembilan juta lima ratus enam belas ribu duaratus lima koma 40 rupiah).
 - Kerugian akibat tagihan dari pihak Tergugat II kepada Penggugat menurut hukum sesuai perhitungan angsuran KPA beserta denda,

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.

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)



bunga dan biaya-biaya lainnya.

b. Kerugian Immaterial disebabkan oleh Tergugat I

Bahwa surat Tergugat II yaitu somasi Peringatan III tertanggal 23 November, 2017 bahwa "Perlu kami ingatkan kembali bahwa dengan semakin memburuknya kualitas pinjaman Bapak/Ibu, maka akan sangat mempengaruhi kredibilitas Bapak/Ibu di seluruh perbankan di Indonesia".

Bahwa Penggugat sangat menderita secara psikis akibat perbuatan Tergugat I yang hanya memberikan janji janji kosong penyerahan "unit pembelian".

Penggugat menderita kerugian immateriil dan bila di hitung sebesar Rp.50.000.000.000,00 (Lima puluh milyar rupiah).

6. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil Penggugat serta denda keterlambatan yang sampai saat ini gugatan didaftarkan:

a. Rp.96.000.000,00 (sembilan Puluh Enam Juta Rupiah) kerugian materiil;

b. Rp.9.516.205,40 (sembilan juta lima ratus enam belas ribu duaratus lima koma 40 rupiah) atau yang ditetapkan menurut hukum.

c. Kerugian sebesar tagihan KPA Maybank dari Tergugat II kepada Penggugat berikut denda, bunga dan biaya-biaya lainnya yang ditetapkan oleh Tergugat II.

d. Rp.497.000.000,- (empat ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) denda keterlambatan penyerahan unit pembelian .

e. Rp.50.000.000.000,00 (Lima Puluh Milyar Rupiah) kerugian immateriil.

7. Menyatakan bahwa Tergugat II melakukan tindakan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat .

8. Menghukum Tergugat II memberikan perhitungan jumlah utang yang ditagihkan kepada Penggugat sehingga oleh Tergugat I membayar pelunasan fasilitas kredit kepada Tergugat II.

9. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan bukti bukti pembayaran pelunasan uang pembelian sesuai kredit KPA Maybank "Fasilitas Kredit Rumah setinggi-tingginya sebesar Rp.397.600.000,- (tigaratus sembilanpuluh tujuh juta enamratus ribu rupiah) pembelian unit aparteman yang mana pelunasannya melalui KPA Maybank.

10. Menyatakan bahwa Tergugat II menyebabkan Penggugat mengalami kerugian sebesar :

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



- a. Kerugian materiil di sebabkan oleh tindakan Tergugat II dihitung akibat di keluarkan biaya pembayaran jasa honorarium advokat untuk menanggapi surat-surat somasi sebesar Rp. 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah).
 - b. Kerugian Immateriil disebabkan oleh tindakan Tergugat II yang berkompromi melakukan secara bersama-sama dengan Tergugat I “melakukan perbuatan melawan hukum” dan sesuai surat Tergugat II yaitu somasi Peringatan III tertanggal 23 November, 2017 bahwa “Perlu kami ingatkan kembali bahwa dengan semakin memburuknya kualitas pinjaman Bapak/Ibu, **maka akan sangat mempengaruhi kredibilitas Bapak/Ibu di seluruh perbankan di Indonesia**” maka Penggugat menghitung kerugian immateriil sebesar Rp.50.000.000.000,00 (Lima Puluh milyar rupiah).
11. Menghukum Tergugat II untuk mengganti kerugian Penggugat sebesar :
- a. Kerugian Materiil Rp.20.000.000,00 (Dua puluh Juta rupiah)
 - b. Kerugian Immateriil Rp. 50.000.000.000,00 (Lima Puluh milyar rupiah)
12. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebanyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk tiap-tiap hari Tergugat I lalai melaksanakan putusan ini.
13. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebanyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk tiap-tiap hari Tergugat II lalai melaksanakan putusan ini.
14. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng.

“ Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil adilnya “

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Jootje Sampaleng, SH.,MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Maret 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah menyampaikan Eksepsi dan Jawaban secara tertulis tertanggal 18 April 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI
A. ERROR IN PERSONA

Permasalahan yang dialami oleh **Penggugat** adalah terjadi pada saat **Penggugat** sudah terikat atau menjalani hubungan hukum dengan pihak **PT. Bank Maybank Indonesia.Tbk (Tergugat II)**, yang dibuktikan dengan **Perjanjian Kredit No. 216/PK/HL/III/2015 tanggal 25 Maret 2015**. Terkait dengan fasilitas kredit **PT. Bank Maybank Indonesia.Tbk (Tergugat I)** untuk pembiayaan pembelian unit Tower Ibiza Blok B Lantai 8A Unit 02 Bangunan Rumah Susun Sederhana Milik "Pluit Sea View"

Permasalahan timbulnya gugatan ini, **Penggugat** sudah menandatangani Perjanjian Kredit dengan **Tergugat II** maka hubungan hukum selanjutnya antara **Penggugat** dengan **Tergugat II**, dikarenakan **Penggugat** gagal menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran dengan **Tergugat II** Terhitung sejak 23 Oktober 2017 pembayaran angsuran kredit KPR **Penggugat** macet.

Artinya jelas **TIDAK ADA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan Tergugat I, Penggugat** tidak tepat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada **Tergugat I**.

Oleh karenanya sudilah kiranya yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat mempertimbangkan posisi **Tergugat I** dan segala hal yang dialaminya, agar membantu memperjelas duduk persoalan perkara ini.

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUL LIBEL)

Bahwa gugatan **Penggugat** mengenai Perbuatan Melawan Hukum sangat kabur dan tidak mempunyai dasar hukum yang jelas. Dalam gugatannya **Penggugat** tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh **Tergugat I**, karenanya semua dalil yang dikemukakan oleh **Penggugat** dalam positanya sebagai dasar dalam gugatannya adalah dalil yang berdasarkan adanya **PERJANJIAN antara Penggugat dan Tergugat I dan PERJANJIAN antara Penggugat dan Tergugat II ;**

Bahwa **FAKTA** diakui secara tegas oleh **Penggugat** dalam gugatannya bahwa **Penggugat** telah menandatangani perjanjian dengan **Tergugat I** terkait objek perjanjian yaitu **Tower Ibiza Blok B Lantai 8A Unit 02**, yang dibangun oleh **Tergugat I**, adapun perjanjian berupa:

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



- Yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun **No. 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015;**

Jadi jelas hubungan hukum antara **Penggugat** dan **Tergugat I** adalah hubungan hukum yang didasari adanya suatu perjanjian namun perjanjian tersebut telah berakhir akibat kelalaian dari **Penggugat** sendiri;

Bahwa terdapat kontradiksi Gugatan **Penggugat** dalam posita **Penggugat** mendalilkan mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum, atas perjanjian antara **Penggugat** dan **Tergugat I** sedangkan dalam **FAKTA** yang ada menunjukkan bahwa **Penggugat yang telah melakukan cidera janji atau Wanprestasi terhadap Pihak Tergugat II;**

Jadi dalil **Penggugat** dalam gugatannya mengenai **Tergugat I** tidak mempunyai dasar hukum dan disusun secara tidak cermat, oleh karenanya gugatan tersebut menjadi kabur. Berdasarkan hak tersebut **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima.

C. DALAM PERJANJIAN TIMBAL BALIK MASING-MASING DIBEBAHI KEWAJIBAN UNTUK MEMENUHI PRESTASI SECARA TIMBAL BALIK(EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

Bahwa dalam perjanjian timbal balik masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, artinya seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;

Bahwa secara **TEGAS** diakui adanya Perjanjian antara **Tergugat I** dan **Penggugat** yaitu **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015**, dengan **Type 2 (dua) Kamar tidur, Tower Ibiza Blok B Lantai 8A Unit 02, Luas Semi Gross 44,00 m2 (empat puluh empat meter persegi)**, yang terletak di jalan Muara Baru RT/RW 005/003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;

Kemudian **Penggugat** juga sudah menandatangani **Perjanjian Kredit No. 216/PK/HL/III/2015 tanggal 25 Maret 2015** dengan **Tergugat II**, maka hubungan hukum selanjutnya adalah antara **Penggugat** dengan **Tergugat II**. Justru dalam hal ini **Penggugat** gagal menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran dengan **Tergugat II**. Jelas bahwa **Penggugat** Wanprestasi terhadap pihak **Tergugat II;**

Berdasarkan hak tersebut **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang



terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak Gugatan **Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat I** mohon apa yang **Tergugat I** uraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara di bawah ini;

2. Bahwa **Tergugat I** menolak seluruh dalil gugatan **Penggugat** dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh **Tergugat I**;

3. Sebelumnya **Tergugat I** akan menjelaskan duduk perkara yang sebenarnya, bahwa **Penggugat** telah memesan 1 unit Apartemen Pluit Sea View, Tower Ibiza Blok B Lantai 8A Unit 02, dengan harga **Rp. 497.000.000,- (empat ratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah)**, total pembayaran Booking Fee+ Uang Muka senilai **RP. 99.400.000,- (Sembilan puluh Sembilan juta empat ratus ribu rupiah)** dan sisanya **RP. 397.600.000,- (tiga ratus Sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah)** dibayar secara **KPR**. Atas pemesanan tersebut **Penggugat** dan **Tergugat I** sudah menandatangani **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015**.

4. Kemudian pihak **Tergugat I** membantu untuk proses KPR di Bank. Bank yang menyetujui permohonan KPR **Penggugat** adalah **PT. Bank Maybank Indonesia, TBK. (Tergugat II)**. Kemudian antara **penggugat** dan **Tergugat II** menandatangani **Perjanjian Kredit No. 216/PK/HL/III/2015 tanggal 25 Maret 2015**, hingga pihak **Tergugat II** melakukan pelunasan sisa harga unit senilai **RP. 397.600.000,- (tiga ratus Sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah)** atas pembayaran yang dilakukan oleh **Tergugat II**, itu menjadi hutang **Penggugat** terhadap **Tergugat II**. Sebagaimana yang tercantum dalam **Perjanjian Kredit No. 216/PK/HL/III/2015 tanggal 25 Maret 2015**, yang wajib dibayar secara angsuran setiap bulannya sampai lunas.

5. Bahwa Debitur telah menunggak pembayaran angsuran bulanan terhitung sejak tanggal 23 Oktobet 2017 dan **Tergugat II** telah mengirimkan beberapa surat kepada **Penggugat**, antara lain

1. Surat CIF NO: 0010818757, Tanggal 8 November 2017, Perihal Surat Peringatan I;
2. Surat CIF NO: 0010818757, Tanggal 15 November 2017, Perihal Surat Peringatan II;

Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



3. Surat CIF NO: 0010818757, Tanggal 23 November 2017, Perihal Surat Peringatan III;

Bahwa dikarenakan **Penggugat** telah mengalami kredit macet yang dinyatakan oleh **Tergugat II**, akhirnya **Tergugat II** menyurati **Tergugat I**, yaitu

1. Surat Permohonan Pelunasan Buy Back Guarantee KPA a.n Cicilia Sohrianto No. S/2018.0179/DIR CFS-SF AM tanggal 27 Februari 2018;

2. Surat Persetujuan Pelunasan Buy Back Guarantee KPR an Cicilia Sohrianto Sohrianto No. S.2018.356/DIR.CFS-CFS Asset Quality Mgmt-SF AM tanggal 20 Maret 2018;

Dasar permintaan Buy Back yang diajukan Tergugat II kepada Tergugat I adalah Perjanjian Kerjasama Penyaluran Fasilitas Kredit Pemberian Jaminan Nomor: 03, tanggal 22 Mei 2012. Dibuat dihadapan Notaris Nani Kurniasih, S.H antara Tergugat I (PT.Binakarya Bangun Propertindo) sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat II (PT.Bank Maybank Indonesia dahulu PT. Bank Internasional Indonesia Tbk) sebagai Pihak Kedua, yang diatur dalam Pasal 7, 1 ayat 2 Tentang Ketentuan Pemberian Jaminan sebagaimana dikutin sebagai berikut :

“1. Pihak Pertama dengan ini menyatakan mengikatkan diri dan berjanji bertanggung jawab sepenuhnya untuk membayar seluruh dan setiap jumlah uang yang sekarang telah dan/atau dikemudian hari akan terhutang dan wajib dibayar oleh setiap Debitur kepada Pihak Kedua sampai jumlah yang ditentukan oleh Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian Kredit baik berupa hutang pokok maupun bunga pinjaman dan denda yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Pihak Kedua.

2. Kewajiban Pihak Pertama sebagaimana dimaksud pada pasal 7 ayat 1 tersebut diatas menjadi efektif berlaku dalam hal Debitur telah lalai/wanprestasi untuk melakukan pembayaran angsuran pokok hingga 3 (tiga) kali berturut-turut dengan ketentuan setiap kelalaian atas pembayaran oleh debitur dari kepada Pihak Kedua wajib diberitahukan kepada Pihak Pertama secara tertulis. Berkaitan dengan hal tersebut, Pihak Pertama secara tidak dapat ditarik kembali dan tanpa syarat wajib untuk membayar sekaligus lunas seluruhnya kepada Pihak Kedua dalam jangka waktu 14 hari (empat belas) Hari Kerja sejak tanggal pemberitahuan tertulis yang ketiga oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama semua jumlah-jumlah uang yang terhutang oleh Debitur kepada Pihak Kedua yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya sehubungan

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



dengan Perjanjian Kredit, baik berupa hutang pokok maupun bunga pinjaman dan denda yang wajib dibayar oleh Pembeli/Debitur kepada Pihak Kedua (selanjutnya akan disebut "Pinjaman")"

Dalam hal ini Tergugat I menjadi penjamin atas utang dari Debitur (Penggugat) apabila Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran utang kepada Tergugat II, yang menjadi kredit macet dan berakhir pada pembatalan perjanjian kredit maka Tergugat I wajib membayar sisa hutang Penggugat kepada Tergugat II inilah yang disebut Buy Back Guarantee.

6. Bahwa dikarenakan **Penggugat** telah dinyatakan mengalami kredit macet oleh **Tergugat II**, maka **Tergugat I** juga telah menyurati **Penggugat**, yaitu:

1. Surat No. 001/KPA-FA-BATAL/BBP/III/2018 tanggal 5 Maret 2018, Perihal Pembatalan;
2. Surat No. 02/KPA-FA-BATAL/BBP/III/2018 tanggal 15 Maret 2018, Perihal Pemberitahuan Pembatalan II;
3. Surat No. 001/KPA-FA-BATAL/BBP/IV/2018 tanggal 24 April 2018, Perihal Pemberitahuan Pembatalan III (Terakhir);

Dalam surat tersebut dijelaskan bahwa akibat kredit macet yang dilakukan oleh **Penggugat** maka timbulah Buy back dan apabila Buy back tersebut sudah dibayarkan oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat II**, maka berlakulah apa yang diatur dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015** tanggal 7 Maret 2015 yaitu, **Pasal 5 Kredit Pemilikan Apartemen ayat (8)** sebagaimana dikutip sebagai berikut :

"apabila pembayaran KPA dilakukan melalui bank dengan fasilitas Kredit (KPA) dan dikemudian hari PIHAK KEDUA Wanprestasi dan /atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap Bank yang berakibat timbulnya timbulnya kewajiban bagi PIHAK PERTAMA kepada Bank, maka PIHAK PERTAMA berhak membatalkan perjanjian secara sepihak dan seluruh uang yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA menjadi hangus dan tidak dapat dikembalikan."

Maka atas kelalaian **Penggugat** tersebut seluruh uang yang telah disetorkan sebagai uang muka (DP) kepada **Tergugat I** menjadi hangus/ tidak dapat dikembalikan. Dikarenakan **Tegugat I** harus melakukan pembayaran pelunasan sisa hutang **Penggugat**.

7. –Jumlah persetujuan pelunasan buyback sebesar Rp. 338.641.



031,44 ,- (tiga ratus tiga puluh delapan juta enam ratus empat puluh satu ribu tiga puluh satu perak koma empat puluh empat rupiah)

- Dikurangi sisa retensi yang belum dibayarkan oleh **Tergugat II** kepada **Tergugat I** Rp. 159.040.000 (seratus lima puluh sembilan juta empat puluh ribu rupiah).
- Sehingga **TOTAL Tergugat I** bayarkan kepada **Tergugat II** adalah sebesar Rp. 179.061.031,44,- (seratus tujuh puluh Sembilan juta enam puluh satu ribu tigapuluh satu koma empat puluh empat rupiah).

Tergugat I telah bayarkan melalui Bank Mandiri Tanggal 16 April 2018 dari Rekening **Tergugat I** ke Rekening **Tergugat II**.

8. Bahwa dikarenakan telah dilakukannya proses pelunasan oleh **Tergugat I** maka dikeluarkanlah Akta Subrogasi No. 09 Tanggal 4 Agustus 2018, yang dibuat oleh Notais Tan Susy, S.H. dalam kata Subrogasi No. 09 Tanggal 4 Agustus 2018 Pasal 2, sebagai berikut :

“Dengan diterimanya sejumlah uang tersebut oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama, maka PIHAK KEDUA menerangkan bahwa PIHAK KEDUA tidak mempunyai tagihan apapun lagi Terhadap Debitur berdasarkan surat Perjanjian Kredit tersebut”

Artinya pemberian fasilitas kredit dari **Tergugat II** sudah berakhir, dikarenakan juga pihak **Tergugat I** sudah membayarkan sisa hutang **Penggugat** kepada **Tergugat II**, maka pembelian atas unit Apartemen Pluit Sea View Tower Ibiza Blok B Lantai 8A unit 02, yang cara bayarnya secara Fasilitas KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen) sudah tidak terpenuhi lagi, karna proses pembayaran tidak terlaksana maka statusnya unit **Aquo** menjadi milik **Tergugat I** kembali.

Akibat dari pembatalan tersebut maka berlakulah **Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015** tanggal 7 Maret 2015 yaitu, Pasal 5 Kredit Pemilikan Apartemen ayat (8) sebagaimana dikutip sebagai berikut :

“apabila pembayaran KPA dilakukan melalui bank dengan fasilitas Kredit (KPA) dan dikemudian hari PIHAK KEDUA Wanprestasi dan /atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap Bank yang berakibat timbulnya kewajiban bagi PIHAK PERTAMA kepada Bank, maka PIHAK PERTAMA berhak membatalkan perjanjian secara sepihak dan seluruh uang yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA menjadi hangus dan tidak dapat dikembalikan.”



Sebagaimana surat Pembatalan No. 001/KPA-FA-BATAL/BBP/IV/2018 tanggal 24 April 2018, Perihal Pemberitahuan Pembatalan III (Terakhir). Maka **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015 menjadi batal dan sudah tidak berlaku lagi.**

9. Berdasarkan penjelasan diatas maka gugatan **Penggugat** No. 733 /Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR tanggal 31 Desember 2018, yang mendasarkan gugatannya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015 **sudah tidak relevan lagi dan tidak mempunyai Legal Standing.** Dalil-dalil **Penggugat** dalam gugatannya huruf B Point 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, berikut dengan Petitumnya Point 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 secara tegas **DITOLAK** oleh **Tergugat I** karena tidak memiliki dasar hukum.

10.Tergugat I menolak dalil **Penggugat** pada huruf B Point 5 hal 2 gugatannya , terlihat jelas sekali **Penggugat** salah kaprah tentang pencairan kredit bahkan tidak mengerti proses tahapan pencairan kredit Bank kepada developer. Pencairan kredit dari Bank tidak langsung lunas melainkan secara bertahap. Sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerjasama Penyaluran Fasilitas Kredit dengan pemberian jaminan antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** No. 5 tanggal 22 Mei 2012, Pasal 5 ayat 2.2.2.1, telah diatur mengenai ketentuan pencairan kredit untuk unit Apartemen/kios yaitu :

- Bangunannya belum selesai 100% dan sertifikat belum terbit, namun, telah ditandatangani PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015). **Pencairan Fasilitas Kredit adalah sebesar 80%;**
- Saat dilakukan Berita Acara Serah Terima, **pencairan Fasilitas Kredit sebesar sebesar 15% ;**
- Ketika AJB dan dokumen Jaminan lainnya sudah diserahkan ke Bank **pencairan Fasilitas Kredit adalah sebesar 5%.**

Jadi dalil **Penggugat** yang menyatakan harga pembelian unit Telah Lunas adalah **KELIRU** karna dari jumlah plafon kredit yang harusnya di caikan oleh **Tergugat II** ke **Tergugat I** yaitu harga unit senilai **RP. 397.600.000,- (tiga ratus Sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah)** jadi masih ada retensi yang belum dibayarkan oleh **Tergugat II** kepada **Tergugat I** Rp. **159.040.000 (seratus lima puluh sembilanjuta empat puluh ribu rupiah)**, di karenakan harus memenuhi syarat tahapan pencairan kredit.



11. **Tergugat I** menolak dalil **Penggugat** pada huruf B Point 6,7,8 hal 2 dan 3 gugatannya yang menyatakan alasan tidak membayar angsuran yang menjadi kewajibannya ke pada **Tergugat II**, dikarenakan **Tergugat I** belum melakukan serah terima unit. Alasan tersebut sangat dibuat-buat. Karena **Penggugat** saat ditandatangani perjanjian kredit dengan pihak **Tergugat II**, maka urusan keterlambatan serah terima unit oleh **Tergugat I** adalah wewenang **Tergugat II** untuk menanganinya. Dalam hal ini atas keterlambatan tersebut **Tergugat II** masih menahan uang pencairan kredit (retensi) sebesar Rp. 159.040.000 (seratus lima puluh Sembilan juta empat puluh ribu rupiah), dan akan di bayarkan kepada **Tergugat I** apabila sudah melakukan serah terima unit dan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

12. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil **Penggugat** pada huruf B pada point 9,10,11,12,13,14,15,16, hal 3,4,5, dalam gugatannya. **Penggugat** telah membaca dan menyetujui semua perjanjian yang di buat baik dengan Pihak **Tergugat I** maupun dengan **Tergugat II**. Berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 KUHPer, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

FAKTA **Penggugat** lah yang melakukan wanprestasi dengan tidak membayar angsuran yang menjadi kewajibannya. Sehingga **Tergugat II** membatalkan perjanjian kredit dan meminta **Tergugat I** untuk melakukan pelunasan atas sisa hutang **Penggugat (Buy Back guarantee)**.

Di sisi lain mengenai segala hak dan kewajiban yang tercantum di dalamnya. **Tergugat I** tetap konsisten menjalankan segala isi perjanjian PPJB dengan para konsumennya. mengenai keterlambatan serah terima **Tergugat I** tetap akan membayar konfensasi keterlambatan yaitu maksimal denda 3 % dari harga pengikatan, dan juga saat ini yang telah berjalan **Tergugat I** memberikan solusi yaitu berupa pinjam pakai unit apartemen bagi konsumen yang memerlukan tempat tinggal segera. Di pinjamkan unit apartement di tower lain yang sudah selesai dibangun untuk di tinggali sampai unit yang di beli dapat dilakukan serah terima. Hingga saat ini proses pembangunan atas tower Ibiza masih terus berjalan.

12. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil **Penggugat** pada huruf B pada poin 17 a,b,c,d,e, hal. 5,6, dalam gugatannya. **Penggugat** mendalilkan segala kerugiannya dengan tanpa dasar hukum dan membabi buta. Justru dalam hal ini **Tergugat I** lah yang mengalami kerugian kerugian tersebut antara lain :

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Pertama atas unit Tower Ibiza Blok B Lantai 8A Unit 02 yang menjadi objek dalam perkara ini sudah di bangun, untuk tower Ibiza termasuk unit-unit apartemen di dalamnya sudah mengalami keterbangunan sebanyak 70 %. Pembangunan tersebut tentunya menghabiskan dana yang tidak sedikit. Namun atas unit aquo **tidak jadi di beli**, logikanya yang rugi tentu **Tergugat I**.

-Kedua **Tergugat I** harus membayar kepada **Tergugat II** atas sisa hutang **Penggugat** yang mengalami kredit macet (Buy Back Guarantee). Sebagai mana perjanjian **Perjanjian Kerjasama Penyaluran Fasilitas Kredit Pemberian Jaminan Nomor: 03, tanggal 22 Mei 2012. Dibuat dihadapan Notaris Nani Kurniasih, S.H** . Logikanya yang rugi tentu **Tergugat I**.

14.Mengenai dalil tetang adanya kerugian immaterial yang di dalilkan oleh **Penggugat** , dalil tersebut sangat bertentangan dengan undang-undang. Bahwa cakupan kerugian immaterial menurut Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 “berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHperdata ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, Luka berat dan Penghinaan “.

Bahwa jelas **Penggugat** sudah tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatannya terhadap **Tergugat I**, **Penggugat** sendirilah yang telah Wanprestasi atas kewajibannya terhadap **Tergugat I** dan **Tergugat II** sebagaimana isi perjanjian, dan jelas sesai FAKTA tidak ada tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang **Tergugat I** lakukan terhdap **Penggugat**. **Justru Tergugat I** yang mengalami kerugian atas tindakan **Penggugat**. Berdasarkan hal tersebut tentunya tidak dapat dibiarkan terjadi justru dapat berakibat fatal yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidak pastian Hukum Di Republik Indonesia ini. Karena sangat bertentangan dengan semangat **Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Azas-azas Perjanjian**, Oleh karenanya sudah sepatutnya **Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan Penggugat**. **Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan Putusan sebagai berikut :**

PETITUM :
Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi **Tergugat I** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (Niet on vankelijke).

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan yang dimohonkan **Penggugat**;
3. Membebaskan biaya perkara menurut hukum kepada **Penggugat**;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo at bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II menyampaikan Eksepsi dan Jawaban secara tertulis tertanggal 11 April 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCURE LIBEL)

1. Majelis Hakim Yang Terhormat, setelah Tergugat II mempelajari seluruh dalil Gugatan Penggugat (dalil angka 10) pada pokoknya menyatakan Tergugat II dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat mengetahui "Klausula Baku" PPJB No.301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015, hal ini sesuai dengan posita Penggugat angka 10 :
*"Bahwa Tergugat II mengetahui "Klausula Baku" PPJB No.301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015 maka Tergugat II pun melakukan perbuatan melanggar hukum.
Oleh karena telah ternyata uang kredit kepemilikan KPA Penggugat adalah untuk melunasi pembayaran pembelian "Unit pembelian". Sehingga fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat II berguna untuk melunasi pembayaran pembelian apartemen dan telah ternyata telah lunas pembeliannya."*
2. Sehubungan dengan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 diatas, tercatat pada perjanjian tersebut para pihak yang membuat dan menandatangani adalah sebagai Pihak Pertama, PT Binakarya Bangun Propertindo yang diwakili oleh Tuan Santoso Angwar incasu Tergugat I dan sebagai Pihak Kedua, Cicilia Sohrianto incasu Penggugat, karena yang menandatangani perjanjian PPJB adalah Penggugat dan Tergugat I sehingga hubungan hukum terkait Perjanjian PPJB hanya antara Penguat dengan Tergugat I dan tidak ada hubungan hukumnya terkait perjanjian PPJB dan isi yang terkandung dalam PPJB dengan pihak Tergugat II.
3. Hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II hanya terkait dengan pemberian fasilitas kredit Rumah sebesar Rp.397.600.000,- (*tiga ratus Sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah*) berdasarkan Perjanjian Kredit No.216/PK/HL/III/2015 tanggal 23 Maret 2015 yang dibuat di bawah *Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.*



tangan, dan Perjanjian Kredit ini tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I.

4. Oleh karena, tidak ada hubungan hukumnya PPJB No.301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 dengan Tergugat II dan Tergugat II bukan merupakan pihak maka bagaimana mungkin Tergugat II melakukan tindakan perbuatan melanggar hukum terhadap perjanjian tersebut.
5. Ditambah lagi Penggugat tidak dapat menunjukan peraturan mana yang dilanggar oleh Tergugat II dalam perkara a quo sehingga Tergugat II patut dikualifikasikan melakukan perbuatan melawan hukum.
6. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (3) dan 112 Rv, telah ditetapkan bahwa upaya dan pokok gugatan harus disertai alasan dan kesimpulan yang jelas dan tertentu.

Selain itu menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kesembilan, November 2009, halaman 58, menjelaskan bahwa “...*Posita yang dianggap terhindari cacat obscure libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (feitelijke grond) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud*”.

7. Berdasarkan uraian diatas karena, Penggugat sendiri tidak dapat menunjukan dasar hukum (*rechtelijke grond*) mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II maka hal ini sudah cukup menunjukan bahwa gugatan a quo cacat formil *obscure libel*. Berdasarkan alasan tersebut, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA:

8. Bahwa Tergugat II menolak tegas seluruh dalil-dalil Penggugat baik *posita* maupun *petitum* Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II dan terbukti kebenarannya menurut hukum.
9. Bahwa pada pokoknya dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatan, diuraikan kembali sebagai berikut:
 - a. Penggugat keberatan terhadap surat-surat somasi yang dikirimkan Tergugat II kepada Tergugat I padahal Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat II mengenai penundaan pembayaran angsuran Penggugat kepada Tergugat II dikarenakan Penggugat belum menerima penyerahan “Unit Pembelian Sarasun” dari Tergugat I.

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



- b. Penggugat keberatan terhadap cara penyelesaian kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat II tidak diselesaikan sesuai ketentuan perundang-undangan Perbankan.
- c. Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena mengetahui "Klausula Baku yang tercantum dalam PPJB No. 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015" dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian terkait ketentuan milik beding yang dilarang dalam Pasal

1154 KUHPerdara dalam menjalankan usaha perbankan.

10. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut harus ditolak untuk seluruhnya, dengan alasan, bukti-bukti, fakta-fakta dan dasar hukum sebagai berikut:

HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT II DIDASARKAN PADA FASILITAS KREDIT RUMAH YANG DITERIMA PENGGUGAT DARI TERGUGAT II GUNA PEMBELIAN APARTEMAN PLUIT SEA VIEW TOWER IBIZA

11. Majelis Hakim Yang Terhormat, perkenan Tergugat II akan menyampaikan hubungan hukum Tergugat II dengan Penggugat sebagai berikut :
 - a. Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat II berupa Fasilitas Kredit Rumah sebesar Rp.397.600.000,- (*tiga ratus Sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah*) yang digunakan oleh Penggugat untuk membiayai pembelian 1 (*satu*) unit apartemen sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No.216/PK/HL/III/2015 tanggal 23 Maret 2015 yang dibuat di bawah tangan (untuk selanjutnya disebut, "**Perjanjian Kredit**") dan Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah No.218/SKU/HL/III/2015 tanggal 23 Maret 2015 (untuk selanjutnya disebut, "**Syarat dan Ketentuan Umum**")
 - b. Guna untuk menjamin pelunasan hutang fasilitas kredit diatas, Penggugat telah memberikan pengoperan hak dan kuasa untuk menjual sesuai Perjanjian Pengoperan Hak dan Kuasa Untuk Menjual No.162/PHKJ/HL/III/2015 tanggal 23 Maret 2015 atas 1 (*satu*) bidang apartemen yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kabupaten Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Kelurahan Penjaringan seluas 44,00 M2 setempat dikenal sebagai Apartemen Pluit Sea View Tower Ibiza Blok B Lantai 08A No.2, yang telah diperoleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.301/PPJB-

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015 kepada Tergugat II (untuk selanjutnya disebut, "Jaminan")

12. Bahwa pada posita Penggugat angka 4 dan 5, Penggugat pada pokoknya mengakui bahwa Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat II sebesar Rp. 397.600.000,- guna keperluan membayar harga pembelian unit sarusun.
13. Berdasarkan uraian–uraian diatas, maka terbukti ada hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II didasarkan pada fasilitas Kredit Rumah yang telah diterima Penggugat dari Tergugat II sebesar Rp.397.600.000,- (*tiga ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah*) dan atas fasilitas yang diterima Penggugat tersebut Penggugat telah memberikan pengoperan hak dan kuasa menjual atas 1 (*satu*) bidang apartemen kepada Tergugat II.

SURAT TEGURAN YANG DIBERIKAN TERGUGAT II KEPADA PENGGUGAT KARENA TIDAK MEMBAYAR ANGSURAN KEPADA TERGUGAT II SESUAI PERJANJIAN KREDIT KEMUDIAN DITAMBAH FAKTANYA PENGGUGAT TELAH WANPRESTASI KEPADA TERGUGAT II SEHINGGA TERGUGAT II MENGAJUKAN PERMOHONAN BUY BACK GUARANTEE ATAS NAMA PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I GUNA MENDAPAT PELUNASAN HUTANGNYA PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT II

14. Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita Penggugat angka 8 yang menyampaikan sebagai berikut :

".....Surat somasi I dari Tergugat II berlanjut ke somasi II dan terakhir ke somasi III tertanggal 23 November 2017 dengan jumlah total tunggakan sebesar Rp.9.516.205.40 (Sembilan juta lima ratus enam belas ribu duaratus lima koma empat puluh rupiah). Padahal dengan jelas dan tegas Penggugat memberitahukan menunda pembayaran angsuran oleh karena belum menerima penyerahan "Unit pembelian" sarusun dari Tergugat I".

15. Adapun alasan-alasan Tergugat II menolak dalil Penggugat diatas adalah sebagai berikut :

- 1) Berdasarkan Perjanjian Kredit, Penggugat selaku debitur berkewajiban untuk membayar angsurannya kepada Tergugat II sesuai dengan waktu dan jumlah yang sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit (vide Pasal 6 Perjanjian kredit).

Menurut ketentuan Pasal 6 Perjanjian Kredit mengatur sebagai berikut :

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



“ Pembayaran kembali pinjaman dilakukan secara angsuran setiap bulan selama 12 (sertus duapuluh) kali angsuran, angsuran pertama sebesar Rp.5.704.405,- yang harus dibayarkan pada tanggal 23 April 2015. Angsuran berikutnya setiap tanggal 23 dari bulan-bulan selanjutnya sampai dengan fasilitas kredit rumah lunas seluruhnya, dengan ketentuan besarnya angsuran berikutnya adalah sesuai dengan ketentuan dan tingkat suku bunga yang berlaku pada bank”

- 2) Namun faktanya, sejak tanggal 8 November 2017, Penggugat mulai tidak dapat membayar angsuran kepada Tergugat II dan kemudian kepada yang bersangkutan Tergugat II telah memberikan surat peringatan melalui:
 - a. Surat Tergugat II tanggal 8 November 2017, Perihal Surat Peringatan I (Pertama);
 - b. Surat Tergugat II tanggal 15 November 2017, Perihal Surat Peringatan II (Kedua);
 - c. Surat Tergugat II tanggal 23 November 2017, Perihal Surat Peringatan III (Ketiga);
 - 3) Akan tetapi sampai dengan batas waktu yang sudah disampaikan kepada Penggugat, ternyata Penggugat tidak menunjukkan itikad baiknya untuk membayar angsuran hutangnya kepada Tergugat II, sehingga hal tersebut telah menunjukkan secara jelas dan nyata bahwa Penggugat telah dalam keadaan wanprestasi kepada Tergugat II.
 - 4) Atas dasar keadaan tersebut di atas, kemudian Tergugat II mengajukan permohonan pelunasan Buy Back Guarantee atas nama Penggugat sesuai surat Tergugat II No. S.2018.0179/Dir CFS-SF AM tanggal 27 Februari 2018 kepada Tergugat I. Berdasarkan surat Permohonan Tergugat II tersebut kemudian Tergugat I bersedia mengambil alih seluruh jumlah yang terhutang Penggugat sebesar Rp.338.641.031.44 kepada Tergugat II sesuai surat Tergugat I tertanggal 7 Maret 2018. Pengambilalihan piutang Tergugat II terhadap Penggugat oleh Tergugat I untuk tujuan agar mendapat pelunasan hutangnya Penggugat kepada Tergugat II.
16. Oleh karena, Penggugat telah wanprestasi dengan tidak membayar angsurannya sesuai waktu dan jumlah yang sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit kepada Tergugat II maka Tergugat I mengambil alih hutangnya Penggugat kepada Tergugat II sesuai permohonan Buy Back Tergugat II kepada Tergugat I. Dengan diambalihnya piutang Tergugat II
- Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.*



terhadap Penggugat tersebut sehingga hutangnya Penggugat kepada Tergugat II menjadi lunas di Tergugat II.

17. Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas, maka dalil-dalil Penggugat menyatakan keberatan adanya somasi dari Tergugat II karena Penggugat telah memberitahukan adanya menunda pembayaran angsuran Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak dalil-dalil Penggugat tersebut untuk seluruhnya.

TERGUGAT II MENGALIHKAN/MENSUBROGASI PIUTANGNYA TERGUGAT II TERHADAP PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN

18. Tergugat II menolak dengan tegas dalil posita Penggugat angka 11 dan angka 12 yang menyampaikan sebagai berikut :

Posita Penggugat angka 11 surat gugatan

“mengenai adanya penundaan pembayaran cicilan oleh Penggugat kepada Tergugat II dapat diselesaikan sesuai ketentuan aturan kredit macet yang diatur mekanismenya di perundang undangan Perbankan Indonesia yang atur yang terkait lainnya. Artinya tidak diperbolehkan adanya pengaturan mengenai perolehan benda diperjanjikan. Sesuai azas perdata mengenai hukum benda yang bersifat tertutup”.

Posita Penggugat angka 12 surat gugatan

“ Bahwa Tergugat II sepantasnya dan sepengetahuannya tahu tentang ketentuan “milik beding” dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide pasal 1154 KUHPperdata). Nyata bahwa Tergugat II tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usaha perbankan lagi ternyata perbuatan Tergugat II inipun termasuk dalam perbuatan melanggar hukum”

19. Adapun alasan-alasan Tergugat II menolak dalil Penggugat diatas adalah sebagai berikut :

- (1). Seperti yang telah disampaikan oleh Tergugat II diatas, bahwa faktanya Penggugat telah wanprestasi dikarenakan Penggugat sudah tidak membayar angsurannya sesuai waktu dan jumlah yang sudah disepakati dalam Perjanjian Kredit kepada Tergugat II sehingga atas dasar itu lah kemudian sesuai permohonan Buy Back dari Tergugat II kepada Tergugat I, Tergugat I telah mengambil alih seluruh jumlah piutang Tergugat II terhadap Penggugat dengan Tergugat I melakukan pembayaran uang kepada Tergugat II sebesar Rp.338.641.031.44 sebagaimana tertuang dalam Akta Subrogasi No.9 tanggal 4 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Tan Susy, SH Notaris di Jakarta.

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Pembayaran yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II diatas guna pemenuhan prestasi Penggugat sekaligus menghapuskan perikatan antara Tergugat II dengan Penggugat yang selanjutnya Tergugat I menggantikan kedudukan sebagai kreditor lama sebagai kreditor baru terhadap Penggugat.

- (2). Dasar hukum Tergugat II melakukan tindakan mengalihkan/mensubrogasi piutangnya Tergugat II terhadap Penggugat kepada Tergugat I mengacu ketentuan Pasal 14 ayat 14.3 Syarat dan ketentuan Umum Jo. lampiran angka 8 Surat Penawaran Kerjasama No.S.2016.0434/Dir CFS Consumer Finance- Mortgage Strategic Alliance tanggal 13 September 2016 Jo. Pasal 7 ayat 1 dan ayat 2 Jo. Pasal 8 ayat 2 Perjanjian Kerjasama Penyaluran Fasilitas Kredit dengan Pemberian Jaminan No. 3 tanggal 22 Mei 2012.
- Menurut ketentuan Pasal 14 ayat 14.3 Syarat dan ketentuan Umum, mengatur sebagai berikut :

14.3. Berlakunya Perjanjian Kredit Dan Pengalihan Hak

Syarat dan Ketentuan Umum serta Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan berlaku dan mengikat Bank dan Debitur serta para pengganti hak dan/atau penerus hak dan/atau penerima pengalihan hak dari Bank dan/atau Debitur. Debitur setuju dan dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk sewaktu-waktu menjual, mengalihkan, manjaminkan/ dengan cara apapun memindahkan piutang/ tagihan-tagihan Bank kepada Debitur kepada kantor cabang lain di dalam dan di luar negeri, subsidiary company dari Bank, Bank Indonesia maupun otoritas yang berwenang atau kepada pihak ketiga lainnya dengan siapa Bank akan membuat perjanjian subrogasi, cessie, joint financing atau perjanjian kerja sama lain, berikut semua hak, kekuasaan-kekuasaan dan jaminan-jaminan yang ada pada Bank berdasarkan Perjanjian Kredit/Perjanjian Jaminan, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh Bank. Jika dianggap perlu oleh Bank, dengan merujuk calon pembeli/ calon penerima pengalihan hak lainnya yang akan mengadakan perjanjian/ hubungan kontraktual dengan Bank. Debitur setuju dan memahami bahwa jika Debitur bermaksud mengalihkan hak dan kewajibannya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/ atau Syarat dan Ketentuan Umum ini, maka diperlukan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank.

Menurut lampiran angka 8 Surat Penawaran Kerjasama No.S.2016.0434/Dir CFS Consumer Finance- Mortgage Strategic Alliance tanggal 13 September 2016, mengatur sebagai berikut :

“Developer memberikan Buy Back Guarantee tidak dibuat terpisah tetapi dimasukkan dalam Klausula Kerjasama (PKS)/dibuat per debitur dengan ketentuan sebagai berikut :

- *Developer setuju untuk membeli kembali sejumlah outstanding pinjaman berikut bunga pinjaman yang timbul jika debitur wanprestasi/menunggak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan adanya surat pemberitahuan dari bank ke developer.*
- *Pembayaran Buy Back Guarantee dari Developer maksimal 14 hari kerja sejak tanggal surat pemberitahuan dari Maybank*

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



dengan mendebet langsung rekening developer yang ada di Maybank

- Buy Back Guarantee berlaku sejak ditanda tangani perjanjian kredit antara bank dengan debitur hingga ditanda tangni AJB, APHT/SKMHT oleh debitur/debitur lunas.
- Apabila Developer telah melakukan Buy Back Guarantee, maka pihak Maybank akan menyerahkan semua dokumen jaminan atas nama debitur tersebut berikut akta subrogasi.

Menurut ketentuan Pasal 7 ayat 1 dan ayat 2 Perjanjian Kerjasama Penyaluran Fasilitas Kredit dengan Pemberian Jaminan No. 3 tanggal 22 Mei 2012 , mengatur sebagai berikut :

Ayat 1 :

“ Pihak Pertama dengan ini menyatakan mengikat diri dan berjanji bertanggung jawab sepenuhnya untuk membayar seluruhnya dan setiap jumlah uang yang yang sekarang telah dan/atau dikemudian hari akan terhutang dan wajib dibayarkan oleh setiap Debitur kepada Pihak Kedua sampai jumlah yang ditentukan oleh Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian Kredit baik berupa hutang pokok maupun bunga pinjaman dan denda yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Pihak Kedua.”

Ayat 2 :

“Kewajiban Pihak Pertama sebagaimana dimaksud pada pasal 7 ayat 1 tersebut diatas akan menjadi efektif berlaku dalam hal Debitur telah lalai/wanprestasi untuk melakukan pembayaran angsuran pokok hingga 3 (tiga) kali berturut-turut dengan ketentuan setiap kelalaian atas pembayaran oleh debitur dari kepada Pihak Kedua wajib diberitahukan kepada Pihak Pertama secara tertulis.

Berkaitan dengan hal tersebut, Pihak Pertama secara tidak dapat ditarik kembali dan tanpa syarat wajib untuk membayar sekaligus lunas seluruhnya kepada Pihak Kedua dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal pemberitahuan tertulis yang ketiga oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama semua jumlah-jumlah uang yang terhutang oleh debitur kepada Pihak Kedua yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya sehubungan dengan Perjanjian kredit, baik berupa hutang pokok maupun bunga pinjaman dan denda yang wajib dibayar oleh Pembeli/debitur kepada Pihak Kedua.”

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Menurut ketentuan Pasal 8 ayat 2 Perjanjian Kerjasama Penyaluran Fasilitas Kredit dengan Pemberian Jaminan No. 3 tanggal 22 Mei 2012, mengatur sebagai berikut :

"Kewajiban Pihak Kedua adalah :

Sehubungan dengan pemberian jaminan oleh Pihak Pertama sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7 Perjanjian ini, maka apabila Pihak Pertama telah membayar lunas kepada Pihak Kedua seluruh kewajiban yang terhutang oleh debitur kepada Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini dan Perjanjian Kredit maka Pihak Kedua berkewajiban untuk :

- *Mensubrogasi/mengalihkan kepada Pihak Pertama semua hak dan wewenang Pihak Kedua terhadap debitur serta menyerahkan seluruh dokumen asli atas nama Pembeli/debitur berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan.*
- *Pihak Kedua wajib menyampaikan tembusan kepada atas setiap surat peringatan dan/atau pemberitahuan yang disampaikan oleh Pihak Kedua kepada Pembeli/Debitur yang lalai memenuhi kewajibannya"*

- (3). Tindakan Tergugat II mengalihkan/mensubrogasi piutangnya Tergugat II terhadap Penggugat kepada Tergugat I, juga telah bersesuaian dengan ketentuan Pasal 1400 KUHPdata mengatur sebagai berikut :

"Subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang."

Selanjutnya berdasarkan ketentuan angka 1 Pasal 1401 KUHPdata mengatur sebagai berikut :

" Perpindahan itu terjadi karena persetujuan:

1. *bila kreditur, dengan menenima pembayaran dan pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikannya dalam menggunakan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewa dan hipotek-hipoteknya terhadap debitur;*

- (4). Bahwa dengan adanya perpindahan hak kreditur incasu Tergugat II kepada seorang pihak ketiga incasu Tergugat I yang membayar kepada kreditur incasu Tergugat II maka seluruh hak-hak kreditur incasu Tergugat II berpindah kepada pihak ketiga incasu Tergugat I yang telah membayar/melunasi hutang debitur incasu Penggugat
Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



kepada kreditur incasu Tergugat II. Dengan berpindahnya hak kreditur incasu Tergugat II kepada pihak ketiga incasu Tergugat I maka pihak ketiga incasu Tergugat I secara otomatis selanjutnya menggantikan posisi kreditur sebelumnya terhadap debitur.

(5). Mengenai klausula milik beding adalah klausula yang tercantum dalam surat kuasa kuasa menjual dimana barang jaminan menjadi milik kreditur bila debitur gagal bayar. Terkait penyelesaian hutangnya Penggugat kepada Tergugat II faktanya diselesaikan tidak dengan cara menjual asset milik Penggugat akan tetapi penyelesaian hutang Penggugat kepada Tergugat II dilakukan dengan cara adanya pembayaran hutangnya Penggugat oleh Tergugat I secara subrogasi/pengalihan piutang.

20. Faktanya Tergugat II telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penyelesaian permasalahan hutangnya Penggugat kepada Tergugat II yaitu Tergugat I telah mengalihkan/mensubrogasi hutangnya Pengugat kepada Tergugat I yang mengacu pada Pasal 14 ayat 14.3 Syarat dan ketentuan Umum Jo. lampiran angka 8 Surat Penawaran Kerjasama No.S.2016.0434/Dir CFS Consumer Finance- Mortgage Strategic Alliance tanggal 13 September 2016 Jo. Pasal 7 ayat 1 dan ayat 2 Jo. Pasal 8 ayat 2 Perjanjian Kerjasama Penyaluran Fasilitas Kredit dengan Pemberian Jaminan No. 3 tanggal 22 Mei 2012 Jo. Pasal 1400 KUHPerduta Jo. angka 1 Pasal 1401 KUHPerduta.

Dengan telah di subrogasinya hutang Penggugat kepada Tergugat I sehingga posisi Maybank selaku kreditur telah digantikan oleh Tergugat I sehingga dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penyelesaian kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat II tidak diselesaikan oleh Tergugat II sesuai ketentuan perbankan dan Tergugat II tidak menerapkan prinsip kehati-hatian cukup beralasan kepada Majelis Hakim untuk menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya.

TERGUGAT II TELAH MENYAMPAIKAN KEWAJIBAN HUTANG PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT II DALAM SURAT TEGURAN YANG DISAMPAIKAN TERGUGAT II KEPADA PENGGUGAT

21. Pada dalil posita angka 13 Surat Gugatan, Penggugat menyampaikan sebagai berikut :

“Bahwa Tergugat II sepatutnya memberikan rincian besarnya sisa hutang yang harus dibayarkan oleh Penggugat oleh karena fasilitas kredit macet”

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Pada dalil petitum angka 8 Surat gugatan, Penggugat menyampaikan sebagai berikut :

“ Menghukum Tergugat II memberikan perhitungan jumlah hutang yang ditagihkan kepada Penggugat sehingga oleh Tergugat I membayar pelunasan fasilitas kredit kepada Tergugat II”

22. Oleh karena Penggugat telah lalai membayar kewajiban untuk membayar hutangnya Penggugat kepada Tergugat II sehingga Tergugat I mengambil alih seluruh/membayar hutangnya Penggugat kepada Tergugat II. Adapun kewajiban hutang Penggugat kepada Tergugat II yang daimbilalih per tanggal 23 Oktober 2015 adalah sebesar Rp.338.641.031.44 (*tiga ratus tiga puluh delapan juta enam ratus enam puluh satu ribu tiga puluh satu koma empat puluh empat rupiah*)..
23. Bahwa pengambilalihan/pembayaran kewajiban hutangnya Penggugat oleh Tergugat I telah dituangkan dalam Akta No. 09 tanggal 4 Agustus 2018 guna sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian bagi pihak Tergugat I dan Tergugat II yang membuat dan menandatangani dan juga mempunyai kekkatan pembuktian keluar (dalam hal ini terhadap Penggugat).

PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DITENTUKAN PASAL 1365 KUHPERDATA

24. Mengacu pada dalil posita Penggugat angka 10 dan petitum Penggugat angka 7, yang meminta agar Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a qou*.
25. Terhadap dalil Penggugat tersebut di atas, Tergugat II menolak secara tegas dengan alasan sebagai berikut :
- Hubungan hukum Tergugat II dengan Penggugat hanya terkait dengan pemberian fasilitas kredit rumah sebesar Rp.397.600.000,- (*tiga ratus Sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah*) yang digunakan oleh Penggugat untuk membiayai pembelian 1 (*satu*) unit apartemen sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit No.216/PK/HL/III/2015 tanggal 23 Maret 2015 yang dibuat di bawah tangan (untuk selanjutnya disebut, **“Perjanjian Kredit”**) dan Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah No.218/SKU/HL/III/2015 tanggal 23 Maret 2015 (untuk selanjutnya disebut, **“Syarat dan Ketentuan Umum”**).
 - Hubungan hukum terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015 hanya

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



antara Penggugat dengan Tergugat I sebagai pihak-pihak yang membuat menandatangani perjanjian PPJB sehingga hubungan hukum terkait Perjanjian pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun hanya antara Tergugat I dengan Penggugat tidak dengan Tergugat II.

- c. Faktanya, Penggugat telah wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran hutangnya Penggugat kepada Tergugat II sesuai Perjanjian Kredit sehingga Tergugat II mengalihkan/mensubrogasi hutangnya Penggugat kepada Tergugat I guna mendapatkan penyelesaian hutangnya Penggugat kepada Tergugat II. (vide mengacu pada Pasal 14 ayat 14.3 Syarat dan ketentuan Umum Jo. lampiran angka 8 Surat Penawaran Kerjasama No.S.2016.0434/Dir CFS Consumer Finance- Mortgage Strategic Alliance tanggal 13 September 2016 Jo. Pasal 7 ayat 1 dan ayat 2 Jo. Pasal 8 ayat 2 Perjanjian Kerjasama Penyaluran Fasilitas Kredit dengan Pemberian Jaminan No. 3 tanggal 22 Mei 2012 Jo. Pasal 1400 KUHPerdata Jo. angka 1 Pasal 1401 KUHPerdata)
- d. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat wajib Penggugat buktikan sebagaimana yang disampaikan Pasal 163 HIR dan Pasal 1365 KUHPerdata yang intinya menyebutkan "*Barang siapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus meyakinkan hak itu atau kejadian itu.*"
- e. Bahwa Penggugat juga harus dapat membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan, "*bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu.*"
- f. M Yahya Harapan, SH berpendapat (dalam bukunya berjudul "Hukuman Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", halaman 812), menyebutkan bahwa apabila "Penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukumnya yang harus di tanggung atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya," dan pada halaman 891-892 (tentang menolak gugatan penggugat), M Yahya Harahap, SH, menyebutkan bahwa, Patokan yang menjadi dasar hukum menjatuhkan putusan akhir dengan amar : Menolak gugatan penggugat seluruhnya apabila penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya. Demikian penegasan Putusan MA No.1202K/Sip/1973 tanggal 14 November 1974 bahwa apabila

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



pengadilan berpendapat penggugat tidak berhasil membuktikan apa yang harus dibuktikan, tidak tepat amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima, yang tepat dan benar adalah menolak gugatan penggugat seluruhnya. Demikian pula dalam Putusan MA No.570K/Sip/1972 tanggal 8 Januari 1976 ditegaskan oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan gugatan mengenai harta sengketa, seharusnya gugatan ditolak, bukan dinyatakan dapat diterima.

26. Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat II sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

27. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah mengalihkan/mensubrogasi hutangnya Pengugat kepada Tergugat I guna mendapatkan penyelesaian hutangnya Pengugat kepada Tergugat II tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga terbukti tidak ada perbuatan Tergugat II yang telah melanggar/bertentangan dengan hukum dan oleh karena itu dalil Penggugat tentang perbuatan melawan hukum harus ditolak.

28. Bahwa oleh karena terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum, maka tuntutan ganti rugi Penggugat juga harus ditolak.

29. Lagi pula tuntutan ganti rugi Penggugat aquo tidak jelas perinciannya dan tidak disertai bukti-bukti, sehingga sesuai Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, tuntutan ganti rugi yang tidak diperinci dan tidak disertai bukti-bukti harus ditolak, vide :

a. Putusan No. 117 K/Sip/1971 tanggal 02-06-1971, kaedah hukumnya menyebutkan : *"Gugatan ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan"*.

b. Putusan No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18-12-1971 kaedah hukumnya menyebutkan : *"Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Pengugat, harus ditolak oleh Pengadilan"*.

30. Selain itu, biaya pengacara merupakan resiko yang harus ditanggung oleh orang yang sedang berperkara, sehingga tidak tepat jika biaya pengacara yang timbul atas pilihan Penggugat itu sendiri, dibebankan kepada Tergugat II.



31. Demikian pula dengan tuntutan ganti rugi Penggugat mengenai biaya pengacara adalah tidak dapat dikabulkan, vide Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI:

- Putusan No. 983 K/Sip/1973 tanggal 11-09-1975, yang kaedah hukumnya menyebutkan : *"Karena H.I.R. tidak mengharuskan adanya penguasaan kepada advokat, tuntutan tentang upah pengacara ditambah 10% incasso komisi ditambah 20% pajak penjualan incasso komisi tidak dapat dikabulkan"*.
- Putusan No. 143 K/SIP/1956 tertanggal 14-08-1957, yang kaedah hukumnya menyebutkan : *"Upah bagi seorang pengacara tidaklah termasuk dalam daftar biaya yang termuat dalam HIR (pasal 193 RBg), lagipula tidaklah ada suatu peraturan dalam HIR (Rbg) yang mengharuskan seseorang yang berperkara meminta bantuan dari seorang pengacara, sehingga upah tersebut tidaklah dapat dibebankan kepada pihak lawan."*

32. Berdasarkan fakta dan dasar hukum diatas, dalil Penggugat yang menyatakan terdapat perbuatan melawan hukum Tergugat II dalam perkara a quo adalah tidak berdasar, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dalil Penggugat untuk seluruhnya.

TENTANG UANG PAKSA (DWANGSOM)

33. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil petitum Penggugat pada butir 13 pada surat gugatan Penggugat tentang uang dwangsom, dengan alasan sebagai berikut:

34. Tuntutan tentang uang paksa (dwangsom) yang diajukan Penggugat sama sekali tidak layak untuk dipertimbangkan, mengingat tidak ada perbuatan melawan hukum dan/perbuatan yang melanggar hak Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II.

35. Sesuai ketentuan Pasal 606a RV, tuntutan uang paksa (dwangsom) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan ganti rugi, sedangkan faktanya dalam petitum Penggugat butir 10 dan 11 gugatan Penggugat, Penggugat telah menuntut sejumlah ganti rugi.

Pasal 606a RV: *"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa"*.



36. Bahwa oleh karena terbukti tuntutan uang paksa (dwangsom) tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka harus ditolak dan dikesampingkan.

TERGUGAT II MENOLAK PETITUM ANGKA 14 PENGGUGAT TERKAIT DENGAN BIAYA PERKARA

37. Bahwa Tergugat II juga menolak petitum Penggugat angka 14, karena biaya perkara merupakan resiko yang harus ditanggung oleh orang yang sedang berperkara, vide Pasal 181-183 HIR.

38. Sesuai ketentuan Pasal 181-183 HIR telah ditegaskan, bahwa biaya perkara dibebankan pada pihak yang kalah dan besarnya biaya perkara tidak boleh melebihi ketentuan Pasal 182 HIR serta besarnya biaya perkara itu disebutkan dalam putusan hakim sebagaimana ketentuan Pasal 183 HIR.

39. Oleh karena tuntutan biaya perkara bertentangan dengan hukum acara yang berlaku serta tidak jelas perinciannya dan tidak disertai bukti-bukti haruslah ditolak.

40. Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 939 K/Sip/1973 tanggal 24 Februari 1976, yang kaedah hukumnya menyebutkan, "*Tuntutan ganti kerugian sebesar Rp. 15.000,- sebagai pengeluaran ongkos-ongkos karena tidak disertai bukti-bukti yang bersangkutan haruslah ditolak*".

Berdasarkan bukti-bukti, dan uraian fakta-fakta, serta dasar hukum-dasar hukum, sebagaimana disampaikan diatas, Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim agar memutus perkara *a-quo* dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan perlawanan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



tertanggal 23 Mei 2019, atas Replik tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 13 Juni 2019 (Replik dan Duplik mana terlampir dalam berkas perkara);

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

1. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor : 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tertanggal 07 Maret 2015, yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak PT. Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I) dan Cicilia Sohrianto (Penggugat) di atas materai, dan di paraf disetiap halaman perjanjian, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) surat Perjanjian Kredit Nomor : 216/PK/HL/III/2015, yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak Bank (Tergugat II) dan Cicilia Sohrianto (Penggugat) di atas materai, dan di paraf disetiap halaman perjanjian, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut di atas, Tergugat I, dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi secara tertulis dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat asli) Surat Penegasan Kredit (SPK), tanggal 11 Desember 2014, dari PT. Maybank Indonesia, Tbk. untuk Cicilia Sohrianto (Penggugat), telah diberi material secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotocopy sesuai surat aslinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (PPJB) No. 301/PPJB-PSV/III/2015, tertanggal 07 Maret 2015, yang ditandatangani oleh pihak PT. Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat 1) dan Cicilia Sohrianto (Penggugat) di atas materai, dan di paraf disetiap halaman perjanjian, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) surat Perjanjian Kredit Nomor 216/PK/HL/III/2015, tanggal 23 Maret 2015, antara PT. Maybank Indonesia, Tbk. (Tergugat I) dengan Cicilia Sohrianto (Penggugat), telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) surat Perjanjian Kerjasama Penyaluran Fasilitas Kredit Dengan Pemberian Jaminan, Nomor 03, tanggal

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 22 Mei 2015, antara PT. Maybank Indonesia, Tbk. dengan Tergugat, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) Surat Peringatan I CIF No: 0010818757, tanggal 8 November 2017, dari PT. Maybank Indonesia, Tbk. (Tergugat II) untuk Cicilia Sohrianto (Penggugat), telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;
 6. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) Surat Peringatan II CIF No: 0010818757, tanggal 15 November 2017, dari PT. Maybank Indonesia, Tbk. (Tergugat II) untuk Cicilia Sohrianto (Penggugat), telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
 7. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) Surat Peringatan III CIF No: 0010818757, tanggal 27 November 2017, dari PT. Maybank Indonesia, Tbk. (Tergugat II) untuk Cicilia Sohrianto (Penggugat), telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
 8. Fotocopy sesuai surat aslinya Printout Email dari Tergugat II, Surat Permohonan Buyback No. S/2018.0179/DIR CFS-SF AM, tanggal 27 Februari 2018, dari PT. Maybank Indonesia, Tbk. (Tergugat II) untuk Tergugat I, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8;
 9. Fotocopy sesuai surat aslinya Surat Pembatalan No. 001/KPA-FA-BATAL/BBP/III/2018, tanggal 05 Maret 2018, dari PT. Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I) untuk Cicilia Sohrianto (Penggugat), telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9;
 10. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) Surat Permohonan Penghapusan Bunga & Late Fee untuk Pelunasan Hutang (Buyback Guarantee) KPA Pluit Residenseas an. Cicilia Sohrianto Nomor 004/SK-KPA-BBP/III/2018, tanggal 7 Maret 2018 dari Tergugat I untuk diberikan kepada Tergugat II, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10;
 11. Fotocopy sesuai surat aslinya Surat Pemberitahuan Pembatalan II No. 002/KPA-FA-BATAL/BBP/III/2018, tanggal 15 Maret 2018, dari Tergugat I untuk Penggugat, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-11;
 12. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) Surat Persetujuan Permohonan Pengurangan biaya Buyback Guarantee KPR a.n. Cicilia Sohrianto (Penggugat) No. S.2018.356/Dir. CFS-CFS Asset Quality Mgmt- SF AM, kepada Tergugat I tertanggal 20 Maret 2018, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-12;

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



13. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) Surat permohonan pembayaran pelunasan hutang (Buyback Guarantee) KPA a.n. Cicilia Sohrianto (Penggugat) setelah dikurangi jumlah sisa retensi yang belum dibayar ke developer No. 011/SK-PSV/Fin-KPA/IV/2018, tanggal 13 April 2018, dari Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat II, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-13;
14. Fotocopy sesuai surat aslinya bukti Pengeluaran Bank atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I) No. BK/01/18/04/000125 tanggal 13 April 2018 sebesar Rp.179.601.031,44,- (seratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus satu tigapuluh satu koma empat puluh empat rupiah) untuk pembayaran Buyback Guarantee AZ-B08A002 Cicilia Sohrianto, dibayarkan kepada Tergugat II yaitu melalui KL ADMIN KREDIT MAYBANK, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-14;
15. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) Cek Bank Mandiri No. HJ 490072 atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I) pada tanggal 13 April 2018 sejumlah Rp.179.601.031,44,- (seratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus satu ribu tigapuluh satu koma empat puluh empat rupiah) yang diserahkan kepada Tergugat II yaitu melalui KL ADMIN KREDIT MAYBANK, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-14a;
16. Fotocopy sesuai surat aslinya slip Setoran Bank mandiri tanggal 16 April 2018 atas transfer sebesar Rp.179.601.031,44,- (seratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus satu ribu tigapuluh satu koma empat puluh empat rupiah) ditransfer kepada Tergugat II yaitu melalui KL ADMIN KREDIT MAYBANK, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-14b;
17. Fotocopy sesuai surat aslinya Surat Pemberitahuan Pembatalan III (terakhir) No. 008/KPA-FA-BATAL/BBP/IV/2018, tanggal 24 April 2018, dari Tergugat I untuk Penggugat, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-15;
18. Fotocopy sesuai surat aslinya Akta Subrogasi No. 09 tanggal 4 Agustus 2018, yang dibuat oleh Notais Tan Susy, S.H. di Jakarta, Pihak Pertama Tergugat I dan Pihak Kedua Tergugat II, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-16;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat menyatakan akan menanggapi secara tertulis dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut:

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy sesuai surat aslinya Perjanjian Kredit Nomor : 216/PK/HL/III/2015 tanggal 23 Maret 2015, antara Tergugat II selaku pihak Bank, dan Penggugat selaku Debitur, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotocopy sesuai surat aslinya Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Kredit Rumah No. 218/SKU/HL/III/2015 tanggal 23 Maret 2015 dibawah tangan, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) Surat Peringatan I CIF No: 0010818757, tanggal 8 November 2017, dari PT. Maybank Indonesia, Tbk. (Tergugat II) untuk Cicilia Sohrianto (Penggugat), telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
4. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) Surat Peringatan II CIF No: 0010818757, tanggal 15 November 2017, dari PT. Maybank Indonesia, Tbk. (Tergugat II) untuk Cicilia Sohrianto (Penggugat), telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) Surat Peringatan III CIF No: 0010818757, tanggal 27 November 2017, dari PT. Maybank Indonesia, Tbk. (Tergugat II) untuk Cicilia Sohrianto (Penggugat), telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;
6. Fotocopy dari fotocopy (tanpa surat aslinya) Surat dari Tergugat II kepada Tergugat I No.S/2018.0179/Dir.Cfs-SFAM teranggal 27 Februari 2018, Perihal Permohonan Pelunasan Buy Back Gurantee KPA a.n. Cicilia Sohrianto (Penggugat), telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6;
7. Fotocopy sesuai surat aslinya Akta Subrogasi No. 09 tanggal 4 Agustus 2018, yang dibuat oleh Notais Tan Susy, S.H. di Jakarta, Pihak Pertama Tergugat I dan Pihak Kedua Tergugat II, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7;
8. Fotocopy sesuai surat aslinya Akta Perjanjian Kerjasama Penyaluran Fasilitas Kredit Dengan Pemberian Jaminan No. 3 tanggal 22 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Nani Kurniasuh, SH Notaris di Jakarta, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat menyatakan akan menanggapi secara tertulis dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menyerahkan kesimpulan di depan persidangan tanggal 25 Juli 2019 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang;

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.

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)



Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya selain menjawab pokok perkara, ada mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

D. ERROR IN PERSONA

Permasalahan yang dialami oleh Penggugat adalah terjadi pada saat Penggugat sudah terikat atau menjalani hubungan hukum dengan pihak PT. Bank Maybank Indonesia.Tbk (Tergugat II), yang dibuktikan dengan Perjanjian Kredit No. 216/PK/HL/III/2015 tanggal 25 Maret 2015. Terkait dengan fasilitas kredit PT. Bank Maybank Indonesia.Tbk (Tergugat II) untuk pembiayaan pembelian unit Tower Ibiza Blok B Lantai 8A Unit 02 Bangunan Rumah Susun Sederhana Milik "Pluit Sea View"

Permasalahan timbulnya gugatan ini, Penggugat sudah menandatangani Perjanjian Kredit dengan Tergugat II maka hubungan hukum selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat II, dikarenakan Penggugat gagal menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran dengan Tergugat II Terhitung sejak 23 Oktober 2017 pembayaran angsuran kredit KPR Penggugat macet.

Artinya jelas tidak ada gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Penggugat tidak tepat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I.

E. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUL LIBEL).

Bahwa gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum sangat kabur dan tidak mempunyai dasar hukum yang jelas. Dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat I, karenanya semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam positanya sebagai dasar dalam gugatannya adalah dalil yang berdasarkan adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I dan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat II;

Bahwa fakta diakui secara tegas oleh Penggugat dalam gugatannya bahwa Penggugat telah menandatangani perjanjian dengan Tergugat I terkait objek

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



perjanjian yaitu Tower Ibiza Blok B Lantai 8A Unit 02, yang dibangun oleh Tergugat I, adapun perjanjian berupa:

- Yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015;

Jadi jelas hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hukum yang didasari adanya suatu perjanjian namun perjanjian tersebut telah berakhir akibat kelalaian dari Penggugat sendiri;

Bahwa terdapat kontradiksi Gugatan Penggugat dalam posita Penggugat mendalilkan mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum, atas perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I sedangkan dalam fakta yang ada menunjukkan bahwa Penggugat yang telah melakukan cidera janji atau Wanprestasi terhadap Pihak Tergugat II;

Jadi dalil Penggugat dalam gugatannya mengenai Tergugat I tidak mempunyai dasar hukum dan disusun secara tidak cermat, oleh karenanya gugatan tersebut menjadi kabur.

Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat II dalam jawabannya selain menjawab pokok perkara, ada mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscure libel).

41. Setelah Tergugat II mempelajari seluruh dalil gugatan Penggugat (dalil angka 10) pada pokoknya menyatakan Tergugat II dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat mengetahui "Klausula Baku" PPJB No.301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015, hal ini sesuai dengan posita Penggugat angka 10:

"Bahwa Tergugat II mengetahui "Klausula Baku" PPJB No.301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 7 Maret 2015 maka Tergugat II pun melakukan perbuatan melanggar hukum.

Oleh karena telah ternyata uang kredit kepemilikan KPA Penggugat adalah untuk melunasi pembayaran pembelian "Unit pembelian". Sehingga fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat II berguna untuk melunasi pembayaran pembelian apartemen dan telah ternyata telah lunas pembeliannya.

42. Sehubungan dengan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 diatas, tercatat pada perjanjian tersebut para pihak yang membuat dan menandatangani adalah sebagai Pihak Pertama, PT Binakarya Bangun Propertindo yang diwakili oleh Tuan Santoso Angwar in casu Tergugat I dan sebagai Pihak Kedua, Cicilia Sohrianto in casu Penggugat, karena yang menandatangani perjanjian PPJB adalah Penggugat dan Tergugat I sehingga hubungan hukum terkait Perjanjian

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPJB hanya antara Pengugat dengan Tergugat I dan tidak ada hubungan hukumnya terkait perjanjian PPJB dan isi yang terkandung dalam PPJB dengan pihak Tergugat II.

43. Hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat II hanya terkait dengan pemberian fasilitas kredit Rumah sebesar Rp.397.600.000,- (tiga ratus Sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) berdasarkan Perjanjian Kredit No.216/PK/HL/III/2015 tanggal 23 Maret 2015 yang dibuat di bawah tangan, dan Perjanjian Kredit ini tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I.
44. Oleh karena, tidak ada hubungan hukumnya PPJB No.301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 dengan Tergugat II dan Tergugat II bukan merupakan pihak maka bagaimana mungkin Tergugat II melakukan tindakan perbuatan melanggar hukum terhadap perjanjian tersebut.
45. Ditambah lagi Penggugat tidak dapat menunjukkan peraturan mana yang dilanggar oleh Tergugat II dalam perkara a quo sehingga Tergugat II patut dikualifikasikan melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Penggugat dalam Replik menanggapi sebagai berikut:

1. Replik terhadap Eksepsi Tergugat I:
 - a. Bahwa Penggugat dengan tegas mengajukan dasar gugatan perbuatan melawan hukum oleh karena uang Penggugat yang telah lunas pembayarannya di hanguskan dengan begitu saja oleh Tergugat I. Jelas tindakan perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melanggar hukum. Fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat II kepada Penggugat adalah untuk pemesanan dan pembelian "unit apartemen" sebagai pelunasan pembayaran ke Tergugat I. Penggugat hanya pemesan dan pembeli bukan ikut dalam pembiayaan pembangunan apartemen.
 - b. Bahwa Penggugat dengan tegas mengajukan dasar gugatan perbuatan melawan hukum oleh karena uang Penggugat yang telah lunas pembayarannya di hanguskan dengan begitu saja oleh Tergugat I dan tidak pernah cidera janji ke Tergugat I.
 - c. Bahwa Penggugat tegas telah menyelesaikan kewajibannya ke Tergugat I. Penggugat dengan tegas menunda pembayaran cicilan angsuran kredit ke Tergugat II oleh karena tidak ada kejelasan apakah unit apartemen yang dipesan dan dibeli dan dilunasi oleh Penggugat akan di bangun dan diserahkan sesuai perjanjian Jual Beli. Sehingga gugatan perbuatan melanggar hukum sangat tepat diajukan kepada Tergugat I.

Menimbang, bahwa walaupun dalam Replik Penggugat tidak disebutkan dengan jelas Replik terhadap eksepsi Tergugat II, namun dalam jawabannya

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.

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)



tersebut, Penggugat telah menanggapi eksepsi Tergugat II pada pokoknya bahwa Penggugat sangat heran bahwa Tergugat II tidak mengetahui untuk apa fasilitas kredit di berikan kepada Penggugat. Sudah jelas dan terang bahwa fasilitas kredit yang diberikan kepada Penggugat oleh Tergugat II adalah untuk pelunasan pemesanan dan pembelian unit apartemen sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 301/PPJB-PSV/III/2015 tanggal 7 Maret 2015 antara Penggugat dan Tergugat I, Dengan demikian telah jelas dan tegas bahwa perbuatan Tergugat II mengabaikan ketentuan PPJB Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.301/PPJB-PSV/III/2015 tanggal 7 Maret 2015 adalah perbuatan melanggar hukum. Sangat tidak dibenarkan oleh hukum perbankan oleh karenanya hukum perbankan menganut azas universal "kehati-hatian" dalam operasionalnya;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa setelah Majelis mempelajari keseluruhan materi eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah masuk dalam klasifikasi eksepsi yang langsung mengenai materi pokok perkara (*verweerten principale*), oleh karena itu untuk menentukan kebenaran mengenai eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah memasuki tahap pembuktian mengenai materi pokok perkara, oleh karenanya eksepsi yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II dalam Jawabannya tersebut di atas telah membantah dalil-dalil

gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR pihak Penggugat diharuskan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi tanda P-1 dan P-2 tersebut di atas;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-16 tersebut di atas;

Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat II, untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan T.II-8 tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya yaitu bukti P-1 yakni surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor : 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tertanggal 07 Maret 2015, yang ditandatangani oleh pihak PT. Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I) dan Cicilia Sohrianto (Penggugat) di atas materai, dan di paraf disetiap halaman perjanjian, dimana bukti P-1 tersebut adalah sama dengan bukti T.I-2 yang diajukan oleh pihak Tergugat I, dengan demikian adalah benar antara Penggugat dan Tergugat I telah sepakat mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor : 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tertanggal 07 Maret 2015, dengan Type 2 (dua) Kamar tidur, Tower Ibiza Blok B Lantai 8A Unit 02, Luas Semi Gross 44,00 m² (empat puluh empat meter persegi), yang terletak dijalan Muara Baru RT/RW 005/003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, setempat dikenal sebagai "Pluit Sea View" dengan harga jual Rp.497.000.000,- (empat ratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah), yang pembayarannya wajib dilakukan oleh pihak kedua (Penggugat) secara KPA melalui Bank;

Menimbang, bahwa dengan dasar adanya bukti P-1 dan T.I-2 tersebut, kemudian terbit bukti P-2 yakni surat Perjanjian Kredit Nomor : 216/PK/HL/III/2015, pada tanggal 23 Maret 2015, yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak Bank (Tergugat II) dan Cicilia Sohrianto (Penggugat) di atas materai, dan di paraf disetiap halaman perjanjian, dimana bukti P-2 adalah sama dengan bukti T.I-3 dan bukti T.II-1, dengan demikian adalah benar telah terjadi Perjanjian Kredit Nomor : 216/PK/HL/III/2015, pada tanggal 23 Maret 2015, antara Penggugat dengan Tergugat II dimana Penggugat menerima Kredit Kepemilikan Rumah dari Tergugat II dengan jumlah fasilitas kredit sebesar Rp.397.600.000,- (tiga ratus Sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu fasilitas kredit rumah selama 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 23 Maret 2015 dan berakhir pada tanggal 23 Maret 2025;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama surat gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti P-1 dan P-2 yang adalah

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



sama dengan bukti T.I-2, T.I-3 dan T.II-1, maka ada beberapa hal yang akan diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah dijanjikan oleh Tergugat I bahwa serah terima "unit pembelian" akan dilaksanakan setidaknya-tidaknya bulan April 2016 dengan toleransi 145 (seratus empat puluh lima) hari kerja (bukti P-1, T.I-2). Penggugat hingga sampai dengan bulan Desember tahun 2018 bahkan sampai surat gugatan ini didaftarkan belum juga menerima penyerahan "unit pembelian" yang dijanjikan oleh Tergugat I, Penggugat kecewa dengan kemampuan pihak Tergugat I tersebut oleh karena itu Penggugat terpaksa menghentikan cicilan angsuran pembayaran kepada Tergugat II sejak bulan Nopember 2017 karena tidak ada kejelasan kapan unit pembelian Sarusun tersebut diserahkan dan layak dihuni oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Petitum gugatan Penggugat angka 2, menyatakan PPJB Nomor : 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015 tanggal 07 Maret 2015 Batal Demi Hukum atau setidaknya-tidaknya dibatalkan oleh Majelis Hakim isi dari perjanjian yang melanggar hukum yaitu yang mengatur bahwa Tergugat I mengambil alih "unit pembelian" yang dipesan oleh Penggugat (sesuai azas larangan "milik beding"), sedangkan dalam petitum gugatan Penggugat angka 4, menghukum Tergugat I untuk segera menyerahkan dengan seketika unit pembelian : Penyerahan atas 1 (satu) Sarusun Milik sebagai berikut :

- Type : 2 (dua) kamar tidur;
- Lokasi : Tower IBIZA Blok B Lantai 8A Unit 2;
- Luas Semi Gross : 44 m2 (empat puluh empat meter persegi);
- Yang terletak di Jalan Muara Baru RT/RW 005/003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Pencaringan, Jakarta Utara dikenal sebagai "Pluit Sea View" sekarang menjadi Pluit Residenceas untuk mudahnya dan selanjutnya disebut dengan "unit pembelian" berikut turutannya berupa bukti Pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN), bukti Izin Mendirikan Bangunan, bukti Pemasangan Instalasi Air dan bukti Pemasangan Instalasi Listrik sebesar 1.300 watt kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan mencermati secara seksama posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut sebenarnya apa yang dikehendaki oleh Penggugat atau kepentingan hukum apa yang hendak dituntut oleh Penggugat dalam hubungan hukum dengan pihak Tergugat I dan Tergugat II atau dengan kata lain sebenarnya apa yang menjadi obyek gugatan Penggugat, apakah tentang Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi, karena disatu sisi Penggugat meminta/menuntut pembatalan pengikatan perjanjian, disisi lain Penggugat meminta/menuntut unit Apartemen ?

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil atau posita gugatan Penggugat tersebut di atas berisi pernyataan yang bertentangan antara satu dengan yang lain, demikian pula tuntutan atau petitum gugatan Penggugat kurang jelas atau tidak sempurna sehingga antara posita gugatan dengan petitum gugatan tidak saling mendukung dan tidak sinkron;

Menimbang, bahwa oleh karena posita gugatan Penggugat berisi pernyataan yang bertentangan antara satu dengan yang lain demikian pula tuntutan atau petitum gugatan Penggugat kurang jelas atau tidak sempurna, maka mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (abscuur libel) sehingga tanpa terlebih dahulu mempertimbangkan bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat akan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan dengan perkara ini

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.6.4200,-(satu juta enam ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Kamis, tanggal 15 Agustus 2019, oleh kami, Rianto Adam Pontoh, SH.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Sarwono,SH.,M.Hum., dan Parnaehan Silitonga, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr. tanggal 31 Desember 2018, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 22 Agustus 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Juhri, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I serta kuasa Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 733/Pdt.G/2018/PN.Jkt.utr.

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)



Sarwono, SH.,M.Hum.

Rianto Adam Pontoh, SH.,M.Hum.

Parnaehan Silitonga, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Juhri, SH.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp 30.000,-
2. ATK.....	Rp 75.000,-
3. PNBPN	Rp 1.500.000,-
4. Panggilan	Rp. 10.000,-
5. Pemeriksaan setempat....	Rp -
6. Sita	Rp -
7. Redaksi.....	Rp 10.000,-
Materai	Rp. 12.000,-
Jumlah.....	Rp.1.642000,-(satu juta enam ratus empat puluh dua ribu rupiah).