



P U T U S A N

NOMOR : 730/PDT/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. CITRA SARI, lahir Malang, tanggal 28 September 1979, jenis kelamin perempuan, pekerjaan wiraswasta, kebangsaan Indonesia, agama Katolik, beralamat Jalan Tidar Blok I / 6 Bukit Permai RT.004/RW011, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING I semula PENGGUGAT I;
2. EDWIN WIDJAYA, lahir Jakarta, 17 Mei 1979, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan wiraswasta, kebangsaan Indonesia, agama Katolik, beralamat Jalan Tidar Blok I / 6 Bukit Permai RT.004/RW011, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING II semula PENGGUGAT II;

Dalam hal ini Para Pembanding semula Penggugat I, II diwakili oleh kuasanya : ARISDOFERMANDO SILALAH, SH Dkk, Para Advokat & Konsultan Hukum pada Law Firm AF SILALAH & PARTNERS beralamat di Airmadidi, Kecamatan Airmadidi Atas, Kabupaten Minahasa Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Oktober 2016, untuk selanjutnya disebut **PARA PEMBANDING** semula **PENGGUGAT I, II** ;

M e l a w a n

1. NUR HAYATI, umur 44 tahun, lahir pada tanggal 08 Mei 1972 di Pamekasan, jenis kelamin perempuan, kebangsaan Indonesia, Agama Islam, beralamat di Jalan Pancoran Timur III / A2 RT.010 / RW.008 Kelurahan Pengadengan, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I;
2. YUSQI AFANDI, umur 52 tahun, lahir pada tanggal 11 Februari 1964 di Sampang, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, agama Islam, beralamat di Jalan Pancoran Timur III / A2 RT.010 / RW.008 Kelurahan Pengadengan, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II;
3. PEMERINTAH Republik Indonesia, Cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Pusat di Jakarta, Cq Kantor Wilayah PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Di Jakarta Selatan, Cq PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. \*Loan Processing Centre

Hal 1 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta. Kantor Cabang Pembantu Sabang, beralamat di Jalan Hj. Agus Salim No.44 Jakarta Pusat, DKI Jakarta,Tlp. (021) 310 3006, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : JOHANSYAH,SH , Dkk masing-masing Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Pesero) Tbk Beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1 Jakarta 10220, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 01 Nopember 2016 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;  
**4. PT. WIKI REALITY**, selaku Developer dari Building Managemen Apartemen Taman Sari Semanggi beralamat di Jalan Akri No.134 Komplek Polri, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya NENGAS SUJANA,SH.MH, Dkk Para Advokat pada Kantor Hukum ' Negah Sujana & Rekan Law Firm beralamat di ITS Tower Lantai & , Nitara Park, Jalan Raya Pasar Minggu Nomor 18 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Nopemembr 2016, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT** ;

## Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 650/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 24 Agustus 2017 dalam perkara para pihak tersebut di atas ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan tertanggal 19 September 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara perdata Nomor : 650/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. pada tanggal 20 September 2016 Penggugat I dan II (Para Pembanding) telah menggugat para Tergugat (para Terbanding) dan Turut Tergugat (Turut Terbanding) sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah Suami-Isteri, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II adalah Suami-Isteri;
2. Bahwa pada tanggal 19 Februari 2016 antara Penggugat I dengan Tergugat I telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual – Beli (PPJB) atas 1 (satu) unit Apartemen Taman Sari Semanggi seluas 31.97 M2 terletak di Tamansari Semanggi Apartemen Tower B Lantai 30 No.16 Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan atas nama Nur Hayati (Tergugat-I) dengan harga Rp.700.000.000.- (Tujuh ratus juta rupiah) dimana Tergugat I selaku Penerima Kredit Pembelian Apartemen Baru dari PT. Bank Negara Indonesia (BNI) (Persero) Tbk. Loan Processing Centre Jakarta; Selanjutnya disebut obyek sengketa;

Hal 2 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa DALAM Perjanjian Jual – Beli Penggugat I dan Tergugat I berkewajiban membayar 50% dari harga kesepakatan Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yaitu Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta ribu rupiah) secara bertahap dengan memberikan Down Payment yaitu :

- DP pertama Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) saat surat jual – beli di tanda tangani. Pada tanggal 19 Februari 2016 Pihak Tergugat I menyerahkan kunci dan Kantor Apartemen;
- Termin kedua Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 07 Maret 2016 di Kantor Developer Tamansari Semanggi melalui transfer Bank BCA ;
- Termin ketiga Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) pada tanggal 10 Maret 2016 melalui transfer Bank BCA sesuai dengan permintaan Tergugat I dan sudah di konfirmasi di terimanya dana oleh Tergugat I ;
- Termin keempat Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pada tanggal 11 Maret 2016 melalui transfer Bank BCA sesuai permintaan Tergugat I dan sudah di konfirmasi di terimanya dana oleh Tergugat I ;
- Termin kelima Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) pada tanggal 15 Maret 2016 melalui transfer Bank BCA sesuai permintaan Tergugat I dan sudah di konfirmasi di terimanya dana oleh Tergugat I ;
- Termin keenam Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 18 Maret 2016 melalui transfer Bank BCA sesuai permintaan Tergugat I dan sudah di konfirmasi di terimanya dana oleh Tergugat I ;

4. Bahwa atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat I, pihak Penggugat dapat mengajukan Take Over Obyek jual – beli Apartemen atas nama Tergugat I pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ;

5. Bahwa selain Penggugat telah membayar 50% atau Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Juga atas persetujuan yang telah di sepakati bersama, Penggugat telah merenovasi ruangan Apartemen sejumlah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) disetujui Tergugat I dan atas sepengetahuan pihak Turut Tergugat selaku Developer Managemen Apartemen Tamansari Semanggi;

6. Bahwa Penggugat II adalah suami Penggugat I selaku pihak dalam perkara ini dan Tergugat II adalah suami Tergugat I ditarik selaku pihak dalam perkara

Hal 3 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini, untuk turut bertanggung jawab guna memenuhi persyaratan peralihan atas obyek sengketa;

7. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan kepada pihak PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Dan telah diproses dengan nilai Take Over sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan permohonan kedua Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) melalui marketing Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Yaitu Bapak Agung Priadi;

8. Bahwa Tergugat dalam proses jual – beli dimaksud pihak Tergugat I tidak kooperatif dan tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama, dengan menunda – nunda waktu pelaksanaan jual – beli serta tidak melaksanakan proses kredit Take Over Credit kepada Penggugat I melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Malahan Tergugat I beberapa kali telah membuat pernyataan untuk melaksanakan isi perjanjian antara dengan Penggugat I dengan Tergugat I, akan tetapi tidak pernah di tepati, maka pada tanggal 09 Juni 2016 Tergugat I telah membuat pernyataan yaitu :

- Untuk mengembalikan dana yang sudah di terima dari Penggugat I sejumlah Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Membayar denda Pembatalan Penjualan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- Membayar biaya proses Lif Out maksimal Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ;

Apabila hingga batas waktu yang di tentukan Tergugat I tidak sanggup memenuhi 3 (tiga) persyaratan tersebut, maka proses Pengalihan Hak ini segera dilakukan Pengikatan jual – beli lebih lanjut kepada pihak – pihak yang bersangkutan untuk itu saya (Tergugat I) memohon kepada :

- a. Pihak Developer dari Building Managemen Apartemen Tamansari Semanggi untuk melakukan penggantian nama pemilikan unit Apartemen Tamansari Semanggi Tower B Lantai 30 Unit 16 ini kepada Ibu Citra Sari / Penggugat I ;
- b. Pihak Bank BNI untuk memulai proses pengalihan kredit atau take over credit yang ada kepada pihak ibu Citra Sari (Penggugat-I) ;

9. Bahwa dengan berjalannya waktu Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan peralihan hak atau jual – beli Take Over atas Obyek Sengketa. Kemudian Tergugat I menyatakan akan mengembalikan semua dana yang di terima Tergugat I dari Penggugat denda dan renovasi Apartemen sebesar Rp.510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Hal 4 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 50% dari harga jual – beli Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yaitu Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Denda pembatalan oleh Tergugat I Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- Biaya renovasi Apartemen Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ;

10. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2016 oleh Tergugat I telah mentransfer dana sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) ke rekening Penggugat I dan oleh Tergugat I menjanjikan akan melunasi sisa sejumlah Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 13 Juli 2016. Namun tidak ada realisasi pelunasan oleh tergugat I, maka pada tanggal 04 Juli 2016 Penggugat mensomasi Tergugat I agar dapat memenuhi kewajibannya dengan 2 opsi yaitu :

- Opsi ke-I : Agar Tergugat I melaksanakan kewajiban membayar sisa pelunasan sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) selambat – lambatnya tanggal 13 Juli 2016 ;
- Opsi ke-II : Tergugat I meneruskan proses pengalihan unit tersebut di atas dalam bentuk jual – beli yang sah tercatat oleh Notaris dan juga Pihak Developer selambat – lambatnya tanggal 13 Juli 2016 di Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jakarta Kota Jalan Lada No.01 Lantai 3 Jakarta Barat di mana Tergugat I wajib menghadirkan pihak – pihak yang wajib melaksanakan jual – beli ;

Namun ternyata pihak Tergugat I meskipun telah di somasi beberapa kali, tidak melaksanakan kewajibannya atau ingkar janji, sehingga perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) membuat Penggugat mengalami kerugian ;

11. Bahwa perbuatan etiket tidak baik yang dilakukan tergugat-I diikuti pihak ANALIS PT Bank BNI dalam MEMO penilaian tanggal 01 Agustus 2016 yang disposisi tanggal 22 Agustus 2016, yaitu Penilaian Permohonan kredit take over yang diajukan Penggugat (CITRA SARI) dengan Nomor Aplikasi : 0408201623skk0100001 dengan nama Debitur : CITRA SARI, Fasilitas : GRIYA IMPIAN PEMBELIAN APARTEMEN ; (akan penggugat ajukan dalam tahap pembuktian).

Dimana dalam penilaian Analis sangat tidak relevan dan tidak masuk akal , yaitu :

- Gaji yang diterima Pemohon : Tunai ;
- Apakah gaji / penghasilan tidak boleh diterima tunai ??

Hal 5 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keluarga yang tidak serumah yaitu orang tua pemohon tidak bersedia untuk dikonfirmasi ;
- Tidak benar orang tua pemohon tidak bersedia di konfirmasi, yang benar analis menghubungi melalui telepon tanpa identitas yang jelas dan dijalankan keluarga termasuk pemohon ;
- Apakah pemohon tidak boleh bekerja dan mendapat upah di Perusahaan milik Keluarga ?
- Kakak pemohon membutuhkan dana untuk membantu usaha suami pemohon, yaitu jual-beli properti ;
- Analis membuat pernyataan yang sangat tidak masuk akal sehat dan tidak benar.
- Info BI tgl. 03-08-2016, an. Pemohon terdapat : KK HSBC Kol 2 (2 kali);
- Analis keliru karena pemohon tidak pernah ada tunggakan kartu kredit pada Bank HSBC, karena sesuai surat Bank BSBC tertanggal 23 Agustus 2016, tentang status Kartu Kredit an CITRA SARI pada HSBC nomor 5185 3506 0146 9351 terhitung sejak tanggal 04 Desember 2014 tidak ada lagi kewajiban terhadap pembayaran kartu kredit HSBC tersebut diatas.
- Info BI tgl. 03-08-2016, an. Pasangan terdapat : KK HSBC pernah Kol.2;
- Analis keliru karena suami pemohon tidak pernah ada tunggakan kartu kredit pada Bank HSBC,,,, karena sesuai surat Bank HSBC tertanggal 22 Agustus 2016 tentang status Kartu Kredit an EDWIN WIDJAJA , terhitung sejak tanggal 16 MEI 2016 keanggotaan kartu kredit tersebut telah berakhir dan tidak ada lagi kewajiban yang harus dilunasi.
- Bahwa kekeliruan analis atas permohonan pemohon (Penggugat) tersebut, adalah usaha menghambat untuk pemohon memperoleh perumahan yang layak dan sangat merugikan pemohon (Penggugat) serta tidak sejalan dengan program Pemerintah untuk membantu setiap masyarakat/warga negara yang membutuhkan pemukiman rumah yang layak ;

12. Bahwa jelas tindakan Tergugat I dan II dengan melakukan perbuatan Wanprestasi tidak melaksanakan proses take over jual-beli atas obyek sengketa yaitu 1 (satu) unit Apartemen Taman Sari Semanggi Tower B, lantai 30 unit 16 di Kelurahan Karet Semanggi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan, sesuai ketentuan yang berlaku dengan menanda-tangani dokumen/ surat-surat

Hal 6 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak di PT.Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Jakarta ataupun mengembalikan 50 % Uang pembayaran pembelian yaitu : 350.000.000.- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) ditambah biaya renovasi Apartemen Rp.60.000.000.- (Enam puluh juta rupiah) dan Denda Rp.100.000.000.- (Seratus juta rupiah).- dari Jumlah Keseluruhan Rp.510.000.000.- (Lima ratus sepuluh juta rupiah) dikurangi dengan uang yang telah dikembalikan Tergugat I sebesar Rp.110.000.000.- (Seratus sepuluh juta rupiah) maka sisa uang yang harus dibayarkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp.400.000.000.- (empat ratus juta rupiah) ;

Maka akibat perbuatan Tergugat I tersebut Penggugat telah mengalami kerugian materil maupun im-materil , oleh karena itu Tergugat I patut membayar kerugian Penggugat yaitu :

### A. Kerugian Materiil :

1. Bunga sebesar 5 % (lima prosen) setiap bulan sejak Bulan April 2016 hingga gugatan ini adalah  $5 \text{ Bulan} \times 5 \% \times \text{Rp.400.000.000.-} = \text{Rp.100.000.000.-}$  (Seratus juta rupiah) jumlah mana akan terus bertambah setiap bulannya sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Biaya Pengacara Rp.150.000.000.- (Seratus lima puluh juta rupiah);

### B. Kerugian Im-Materiil :

Kerugian mana adalah merupakan akibat dari perbuatan Tergugat I yang dengan etiket buruk sengaja tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga Penggugat secara moril telah mengalami kekecewaan yang sangat besar terhadap Tergugat I , II dan Tergugat III, karena kerugian Penggugat berupa waktu, tenaga , pikiran dan nama baik Penggugat di mata rekanan maupun relasi-relasi lainnya, Kesemuanya itu sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi demi untuk kepastian hukumnya ditetapkan sebesar Rp.1.000.000.000.- (Satu miliar rupiah).

Bahwa cukup beralasan pula para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai para Tergugat membayar kewajibannya kepada penggugat / melaksanakan isi putusan.

13. Bahwa cukup beralasan Tergugat III ditarik selaku pihak dalam perkara ini oleh karena dalam pelaksanaan penilaian Analisis PT Bank Negara

Hal 7 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia (Persero) Tbk keliru dan kurang obyektif dalam penilaian, untuk menjaga nama baik Pemohon (Penggugat) dalam bidang usaha, Penggugat bersedia melunasi ataupun membayar harga yang telah disepakati atas harga dari obyek sengketa kepada Tergugat III sejumlah Rp.700.000.000.- (Tujuh ratus juta rupiah) dikurangi sisa Uang harga pembelian yang dibayarkan kepada Tergugat I 50 % Rp.350.000.000.- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi uang yang dikembalikan Tergugat I kepada Penggugat sejumlah RP.110.000.000.- (Seratus sepuluh juta rupiah) sehingga jumlahnya adalah Rp.240.000.000.- (Dua ratus empat puluh juta rupiah) ;

Apabila Tergugat III tidak bersedia menerima pelunasan ataupun tidak melanjutkan permohonan Kredit KPA yang diajukan pemohon, maka Tergugat III telah mencemarkan nama baik Penggugat dimata relasi-relasi Penggugat serta tidak melaksanakan program Pemerintah sehingga Penggugat sangat dirugikan, untuk itu Tergugat III secara tanggung-renteng bersama-sama Tergugat I masing-masing berkewajiban membayar setengah-setengah yaitu Rp.500.000.000.- (Lima ratus juta rupiah) kerugian Im-Materil yang dialami Penggugat.

14. Bahwa Turut-Tergugat ditarik selaku pihak dalam perkara ini untuk tunduk dan bertakluk pada putusan Pengadilan.

15. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat kepada Tergugat tidak sia-sia (illusoir) maka pada waktunya kami akan memohon melalui gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adanya jaminan pemenuhan pengembalian kerugian baik materil maupun Im-Materil oleh para Tergugat. Dan memohon Majelis Hakim berkenan memerintahkan untuk melaksanakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan para Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 19 Pebruari 2016 ;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat I dan II untuk melaksanakan proses peralihan hak atas 1 (satu) unit Apartemen Taman Sari Semanggi seluas 31.97 M2 terletak di Tamansari Semanggi Apartemen Tower B Lantai 30 No.16 Kelurahan Karet

Hal 8 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kotamadya Jakarta Selatan atas nama Nur Hayati kepada Penggugat melalui PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Jakarta. Dan apabila Tergugat I enggan dan tidak bersedia maka Tergugat I dan II dihukum untuk mengembalikan uang harga pembelian yang telah diterima ditambah dengan biaya renovasi gedung serta Denda, yang sisanya sejumlah Rp.400.000.000.- (Empat ratus juta rupiah);

5. Menghukum pula Tergugat I dan II untuk membayar kepada para Penggugat kerugian Materil sejumlah Rp.250.000.000. (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian Im-Materil setengah setengah bagian yaitu Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah);

6. Menghukum Tergugat III untuk melanjutkan proses take over Jual Beli atas nama pemohon Citra Sari permohonan KPA atas obyek sengketa, dan apabila Tergugat III enggan melaksanakan maka Penggugat melunasi jumlah harga Rp.700.000.000.- (tujuh ratus juta rupiah) dikurangi setoran awal melalui Tergugat –I sejumlah Rp.240.000.000.- (Dua ratus empat puluh juta rupiah) maka jumlah yang harus dilunasi Penggugat sebesar Rp.590.000.000.- (lima ratus sembilan puluh juta rupiah) dan apabila Tergugat III juga enggan untuk melaksanakan jual beli, maka Tergugat III dihukum untuk membayar kerugian Im-Materil kepada Penggugat sebesar 50 % yaitu Rp.500.000.000.-

7. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (Dwang soom) sebesar Rp.1.000.000.- (Satu juta rupiah) setiap harinya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga para Tergugat menyelesaikan kewajibannya;

8. Menyatakan sah dan berharga Conservatoir Beslag yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

9. Menghukum Turut-Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan;

10. Biaya acara menurut hukum;

Mohon putusan yang sedail-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat I, II (Para Pembanding) tersebut, para Tergugat (para Terbanding) dan Turut Tergugat (Turut Terbanding) mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT I DAN II**

**DALAM EKSEPSI:**

1. GUGATAN PENGGUGAT SATU DAN PENGGUGAT DUA, ERROR IN PERSONA:

a. Bahwa Penggugat satu mengikut sertakan Penggugat dua sebagai pihak yang ikut menggugat dalam perkara a quo adalah merupakan

Hal 9 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



kekeliruan yang sangat fatal, karena Penggugat dua adalah merupakan pihak yang tidak memiliki hubungan hukum baik dengan Tergugat satu maupun dengan Tergugat dua. Sehingga Penggugat dua tidak memiliki legal standing untuk menggugat dan menandatangani surat gugatan a quo.

b. Bahwa akibat dari orang yang ditarik sebagai Penggugat / Tergugat keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Penggugat/ Tergugat, dikualifikasi mengandung error in persona. sehingga gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang) dan gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.

c. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Nomor 1072K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983; Bahwa oleh karena alasan berdasarkan hukum tersebut di atas, maka Gugatan Penggugat menjadi error in persona, sehingga gugatan Penggugat patut ditolak karena error in persona atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## 2. GUGATAN PENGGUGAT SATU DAN PENGGUGAT DUA, KABUR (Obscuur libele):

a. Gugatan Penggugat satu dan Penggugat dua Obscuur libele atau gugatan yang tidak jelas dan kabur maksud dari gugatannya, karena antara posita gugatan yang satu dengan posita gugatan yang lain bertentangan dan tidak saling berkaitan, begitu juga dengan Petitumnya yang saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya, yaitu pada petitum point 4 yang pada pokoknya Penggugat meminta menghukum Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan proses peralihan hak atas 1 (satu) unit Apartement Taman Sari Semanggi seluas 31.97M<sup>2</sup> terletak di Tower B lantai 30 No.16 kelurahan Karet Semanggi, kec. Setia Budi, Kotamadya Jakarta Selatan atas nama Nurhayati kepada Penggugat, namun tidak dijelaskan kepada Penggugat satu atau Penggugat Dua.

b. Bahwa petitum point 4 tersebut diatas bertentangan petitum point 5 yang pada pokoknya meminta Tergugat satu dan dua membayar kerugian materiil sejumlah Rp.250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Hal 10 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



- c. Bahwa petitum point 4 tersebut diatas juga bertentangan petitum point 6 yang pada pokoknya meminta Tergugat tiga untuk melanjutkan proses take over jual beli atas nama Penggugat satu.
- d. Bahwa karena Gugatan Penggugat termasuk gugatan yang obscur libel, sehingga gugatan Penggugat patut ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat satu dan Tergugat dua membenarkan Posita Penggugat pada point no. 1 dan Posita point no. 2.
2. Bahwa Tergugat satu dan dua membenarkan posita point nomor 3, Namun dalam kenyataannya Penggugat dalam pelaksanaan pembayaran senilai Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tidak sesuai dengan dengan yang tertulis diperjanjian yaitu dibayar sekaligus, melainkan Penggugat melakukan pembayaran sesuka hati Penggugat, dicicil-cicil sebanyak 5 (lima) kali pembayaran, padahal seharusnya dibayar 2 (dua) kali pembayaran. Ada kebohongan Penggugat yang menyatakan bahwa penggugat akan membayar Rp.300.000.000,- sekaligus kepada Tergugat 1, namun kenyataannya tidak bayar sekaligus.
3. Bahwa benar Posita Penggugat pada point 4.
4. Bahwa Tergugat 1 menolak dengan tegas Posita point no.5, karena renovasi atau menempati unit Apartement tersebut tidak termasuk dalam pasal perjanjian antara Penggugat 1 dengan Tergugat 1. Sehingga yang sebenarnya melakukan wanprestasi adalah Penggugat satu dan Penggugat dua.
5. Bahwa benar Posita Penggugat pada point no. 6 dan no. 7.
6. Bahwa Tergugat satu menolak dengan tegas posita Penggugat point no. 8, Tergugat satu bukan tidak kooperatif dan menunda-nunda untuk melaksanakan jua-beli, namun Tergugat satu menahan untuk melaksanakan jual beli karena Penggugat ada niat tidak baik untuk menguasai sepenuhnya Unit Apartemen milik Tergugat, hal tersebut terbukti Penggugat buru-buru memasang perabot/furniture dan menempati unit Apartement Taman Sari Semanggi seluas 31.97M2 terletak di Tower B lantai 30 No.16 kelurahan Karet Semanggi, kec. Setia Budi, Kotamadya Jakarta Selatan milik Tergugat satu tersebut, padahal merenovasi dan menempati Apartemen Tersebut harusnya tidak boleh dilakukan, karena merenovasi dan menempati sama sekali tidak diperjanjikan dalam perjanjian, selain dari pada itu sangat aneh kalau Apartemen itu direnovasi karena Apartemen itu terbilang masih

Hal 11 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baru, tidak butuh renovasi, walaupun Penggugat satu dan dua mengatakan ada renovasi itu hanya akal-akalan untuk membengkakkan biaya pada Tergugat satu.

7. Bahwa Tergugat satu menolak dengan tegas posita Penggugat pada point no.9, karena Tergugat satu semakin yakin bahwa Penggugat memang ada niat tidak baik untuk menguasai Apartemen milik Tergugat satu, sebelum proses jual beli benar-benar selesai dan pembayaran lunas dan telah secara resmi disetujui oleh pihak terkait, maka Tergugat satu membatalkan secara lisan perjanjian jual beli apartemen yang sudah dibuat dan Tergugat satu bersedia mengembalikan uang yang sudah Tergugat satu terima.

8. Bahwa Tergugat satu membenarkan posita Penggugat pada point no.10, yaitu mengembalikan uang kepada Penggugat satu sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah).

9. Bahwa Tergugat satu menolak dengan tegas posita Penggugat point no.11, yang mengatakan Tergugat satu tidak beritikad baik kepada Penggugat.

10. Bahwa Tergugat satu menolak dengan tegas posita Penggugat point no.12, yang mengatakan Tergugat satu melakukan wanprestasi, karena dengan diterimanya oleh Penggugat uang pengembalian dari Tergugat satu senilai Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) maka dapat diartikan penggugat sudah setuju untuk membatalkan perjanjian jual-beli apartemen tersebut.

11. Bahwa klaim kerugian material Tergugat sebesar 5% (lima persen) dan biaya lain adalah klaim kerugian yang mengada-ada dan tidak ada dasarnya, semata-mata mencari keuntungan sesaat.

12. Bahwa untuk selain dan selebihnya kecuali yang sudah secara jelas dan tegas diakui ataupun di bantah, Tergugat satu dan Tergugat dua tidak akan menanggapinya karena tidak terkait dengan kapasitas Tergugat satu dan Tergugat dua sebagai Tergugat.

Bahwa oleh karenanya, Eksepsi ini sudah seharusnya diterima dan dikabulkan untuk seluruhnya, serta Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menyatakan gugatan Penggugat satu dan Penggugat dua ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Kami Kuasa Hukum Tergugat satu dan Tergugat dua, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPI

Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat satu dan Tergugat dua

Hal 12 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat satu dan Penggugat dua untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini ;

*Sekiranya Ibu / Bapak Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.*

## JAWABAN TERGUGAT III

### DALAM EKSEPSI

#### A. GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (*OBSCUR LIBEL*)

PARA PENGGUGAT menyebutkan dasar diajukannya gugatan adalah Peristiwa Wanprestasi. Padahal antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT III tidak pernah ada Perjanjian terkait dengan obyek sengketa.

1. Bahwa dalam gugatannya, PARA PENGGUGAT telah mendalilkan dasar diajukannya gugatan adalah peristiwa Wanprestasi. Hal tersebut sebagaimana tercantum pada halaman 1 Gugatan PARA PENGGUGAT yang menyebutkan secara jelas perihal gugatan adalah Gugatan Wanprestasi.
2. Bahwa dalam peristiwa Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPdata harus terlebih dahulu terdapat perjanjian antara dua pihak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata.
3. Bahwa yang menjadi obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam halaman 3 butir 3 gugatan PARA PENGGUGAT adalah pembelian atas 1 (satu) unit Apartemen yang terletak di Tamansari Semanggi Tower B lantai 30 No. 16, Jalan AKRI No.134, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut Obyek Sengketa) oleh PENGGUGAT I dari TERGUGAT I.
4. Adapun dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang secara khusus ditujukan kepada TERGUGAT III adalah sebagaimana tercantum dalam butir 11 posita gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa dalam penilaian permohonan kredit yang diajukan oleh PENGGUGAT I telah terdapat kekeliruan analisa yang dianggap sebagai usaha menghambat PENGGUGAT I untuk memperoleh perumahan yang layak dan sangat merugikan PENGGUGAT I serta tidak sejalan dengan program Pemerintah

Hal 13 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI





untuk membantu setiap masyarakat/warga negara yang membutuhkan pemukiman yang layak.

5. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menyebutkan adanya Perjanjian antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT III terkait dengan Obyek Sengketa sebagai dasar diajukannya gugatan Wanprestasi.

6. Bahwa tindakan PARA PENGGUGAT yang menyatakan dasar gugatan kepada PARA TERGUGAT in casu TERGUGAT III telah melakukan wanprestasi sementara perbuatan yang didalikan telah dilakukan oleh TERGUGAT III terhadap PENGGUGAT I tanpa didasarkan pada suatu perjanjian apapun yang telah dibuat antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT III telah menunjukkan secara jelas bahwa PARA PENGGUGAT telah mencampur aduk dalil gugat wanprestasi dengan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan i, sehingga nyata-nyata dalil Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT mengandung cacat formil obscur libel.

7. Sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Reglement op de Rechtsvordering (RV), yang telah diterima sebagai aturan beracara berdasarkan ajaran "procesdoelmatigheid" untuk kepentingan beracara, setiap gugatan yang diajukan harus berdasar "dalil yang fe/as, terang dan tertentu." (een duidelfke en bapaalde conclusie)

8. Ternyata asas yang digariskan Pasal 8 ayat (3) RV tersebut, secara terang benderang dilanggar dan dikesampingkan oleh Para Penggugat dengan cara mencampur aduk antara dalil wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan dalil gugat yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut kabur, tidak jelas dan tidak tertentu atau tidak pasti apakah Wanprestasi ataukah Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

9. Bahwa Yahya Harahap, S.H., menjelaskan bahwa posita atau fundamentum petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga karenanya gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 449, yang berbunyi:

"Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil

Hal 14 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelfke en bapaalde conclusie)."

10. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi MA RI No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya sebagai berikut:

"Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur."

11. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT secara primafaci dapat Tergugat II buktikan bercorak obscur libel dalam bentuk campur aduk antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum.

12. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas bahwa gugatan a quo obscur libel sehingga berdasar apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklardlinadmissable declared).

## **B. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DIPENUHI (EXCEPTIO PEREMPTORIA)**

Aplikasi permohonan fasilitas kredit yang diajukan PENGGUGAT I telah disetujui oleh TERGUGAT III berdasarkan Surat Keputusan Kredit tertanggal 19 September 2016.

13. Bahwa dalam dalil gugatannya kepada TERGUGAT III, PARA PENGGUGAT menyebutkan bahwa TERGUGAT III telah melakukan kekeliruan dalam analisa permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana tercantum dalam halaman 7 gugatan PARA PENGGUGAT sebagai berikut:

".... Bahwa kekeliruan analis atas permohonan pemohon (Penggugat) tersebut, adalah usaha menghambat untuk pemohon memperoleh perumahan yang layak dan sangat merugikan pemohon (Penggugat) serta tidak sejalan dengan program Pemerintah untuk membantu setiap masyarakat/warga negara yang membutuhkan pemukiman rumah yang layak."

14. Bahwa PARA PENGGUGAT terlalu tergesa-gesa untuk mengajukan dalil gugatan kepada TERGUGAT III mengingat Aplikasi Permohonan Fasilitas Kredit BNI Griya yang diajukan oleh PENGGUGAT I dengan Nomor Aplikasi 0909201623 ssk 0100003 tertanggal 9 September 2016 telah disetujui berdasarkan Surat Persetujuan BNI Griya Impian Pembelian Apartemen No. JKL/094/2016/6.1/11266/R tanggal 19 September 2016.



15. Bahwa exceptio peremptoria menurut Doktrin Ahli M. Yahya Harahap, S.H. dalam Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 458 menyebutkan:

"Eksepsi yang berisi sangkalan, yang dapat menyingkirkan (setaside) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan. Pada exceptio dilatoris, gugatan yang diajukan prematur. Oleh karena itu, pengajuannya masih tertunda. Sedang pada exceptio peremptoria sangkalan yang diajukan bertujuan untuk menyingkirkan gugatan. Karena apa yang digugat telah tersingkir."

16. Bahwa karena dalil gugatan PARA PENGGUGAT sudah dipenuhi oleh TERGUGAT III, maka mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon dengan hormat agar dianggap termasuk pula secara lengkap Dalam Pokok Perkara a quo sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa TERGUGAT III menolak secara tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan a quo, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT III.
3. Bahwa TERGUGAT III terlebih dahulu akan menjelaskan kronologis pengajuan fasilitas kredit BNI Griya Pembelian Apartemen oleh PENGGUGAT I kepada TERGUGAT III.
4. Bahwa PENGGUGAT I bermaksud membeli 1 (satu) unit Apartemen yang terletak di Tamansari Semanggi Tower B lantai 30 No. 16, Jalan Akri No.134, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dari TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I tanggal 19 Februari 2016.
5. Bahwa sehubungan dengan pembelian apartemen tersebut, PENGGUGAT I telah mengajukan permohonan fasilitas kredit BNI Griya Pembelian Apartemen sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT III sesuai Formulir Aplikasi Kredit Konsumer dan Ritel tertanggal 1 Agustus 2016 yang diterima oleh TERGUGAT III dari PENGGUGAT I ;
6. Bahwa permohonan fasilitas kredit BNI Griya Pembelian Apartemen dari PENGGUGAT I telah diproses dengan dilakukan analisa atas permohonan kredit tersebut oleh TERGUGAT III;

Hal 16 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT I telah salah memahami status CANCEL proses analisa permohonan kreditnya;

7. Bahwa dalam melakukan pemrosesan terhadap permohonan kredit PENGUGAT I, TERGUGAT III telah menunda (cancel) pemrosesan karena terdapat beberapa informasi mengenai PENGUGAT I yang harus diverifikasi kebenaran dan kejelasannya terlebih dahulu sebelum proses analisa atas permohonan kredit PENGUGAT I dilanjutkan ke tahap berikutnya.

8. Bahwa penundaan (cancel) proses permohonan kredit PENGUGAT I tersebut telah diberitahukan oleh staf TERGUGAT III kepada PENGUGAT I secara lisan sekaligus untuk meminta keterangan atau penjelasan dari PENGUGAT I dalam rangka melakukan verifikasi atas informasi atau data-data mengenai PENGUGAT I.

9. Bahwa penundaan proses analisa kredit (CANCEL) sebagaimana telah diberitahukan oleh staf TERGUGAT III kepada PENGUGAT I secara lisan dan tercantum dalam Memo penilaian tanggal 1 Agustus 2016 telah dibaca oleh PENGUGAT I, yang sesungguhnya dokumen tersebut bukan diperuntukkan untuk PENGUGAT I selaku calon debitur melainkan digunakan sebagai dokumentasi pemrosesan kredit oleh TERGUGAT III dan terbatas hanya untuk kalangan internal TERGUGAT III, PENGUGAT I telah salah memahami maksudnya dimana CANCEL tersebut yang hanya merupakan penundaan pemrosesan permohonan telah diartikan PENOLAKAN terhadap permohonan kredit oleh PENGUGAT I.

10. Sesuai ketentuan yang berlaku pada TERGUGAT III, atas setiap permohonan kredit yang diterima oleh TERGUGAT III akan diproses dengan dilakukan analisa terhadap pemohon kredit, kemampuan membayar kredit dan jaminannya. Setelah proses analisa kredit tersebut selesai, maka kepada pemohon kredit akan mendapat pemberitahuan secara tertulis mengenai keputusan TERGUGAT III dalam bentuk surat dari TERGUGAT III baik berisi keputusan penolakan ataupun persetujuan atas permohonan kredit tersebut.

11. Bahwa analisa kredit dan verifikasi yang dilakukan oleh TERGUGAT III merupakan wujud pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh TERGUGAT III dalam pemberian kredit kepada calon debitur. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan). yang menyebutkan:

"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang

Hal 17 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan."

12. Bahwa verifikasi yang dilakukan TERGUGAT III terhadap permohonan fasilitas kredit oleh PENGGUGAT I di antaranya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa keluarga yang tidak serumah dengan PENGGUGAT I, yaitu orang tua dan PENGGUGAT I tidak bersedia untuk dikonfirmasi;
- b. Bahwa berdasarkan informasi dari Kakak PENGGUGAT I, PENGGUGAT I membutuhkan dana untuk membantu usaha PENGGUGAT II, yaitu jual beli properti.
- c. Bahwa berdasarkan hasil cek Sistem Informasi Debitur Bank Indonesia (SID BI) an. PENGGUGAT I pada tanggal 3 Agustus 2016 ditemukan informasi Kartu Kredit HSBC dalam posisi Kolektibilitas 2 sebanyak 2 kali, dan hasil cek SID BI an. PENGGUGAT II pada tanggal 3 Agustus 2016 ditemukan informasi Kartu Kredit HSBC pernah dalam posisi Kolektibilitas 2.

13. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dilakukan verifikasi tersebut di atas PENGGUGAT I telah melakukan klarifikasi kepada TERGUGAT III, dan selanjutnya aplikasi permohonan fasilitas kredit an. PENGGUGAT I dilanjutkan dan permohonan dinyatakan disetujui sebagaimana ternyata dalam Surat Persetujuan BNI Griya Impian Pembelian Apartemen No. JKL/094/2016/6.1/11266/R tanggal 19 September 2016 (SKK BNI Griya) yang ditujukan kepada PENGGUGAT I dan telah disampaikan secara lisan oleh staf TERGUGAT III sehubungan dengan persetujuan tersebut.

14. Bahwa SKK BNI Griya tersebut tidak disampaikan kepada PENGGUGAT I dikarenakan PENGGUGAT I telah mengajukan dan mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 September 2016.

15. Bahwa PENGGUGAT I tidak melakukan pencabutan gugatan *a quo* sekalipun permohonan fasilitas kredit yang diajukan telah disetujui oleh TERGUGAT III.

TERGUGAT III tidak memiliki hubungan hukum dengan PARA PENGGUGAT terkait dengan Obyek Sengketa.

16. Bahwa TERGUGAT III tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT sehubungan dengan Obyek Sengketa dalam gugatan PENGGUGAT.

Hal 18 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI

### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa antara TERGUGAT III dan PENGGUGAT tidak terdapat perjanjian yang terkait dengan Obyek Sengketa. Hal tersebut secara tidak langsung diakui oleh PENGGUGAT dalam gugatannya yang tidak terdapat satu dalil pun diajukan oleh PENGGUGAT mengenai hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT III.

18. Bahwa dalam gugatannya, PENGGUGAT menyebutkan hanya memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual BeN (PPJB) atas 1 (satu) unit Apartemen yang terletak di Tamansari Semanggi Tower B lantai 30 No. 16, Jalan Akri No. 134, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan.

19. Bahwa TERGUGAT III hanya memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT berupa hutang piutang sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor LPR11076120121062 tanggal 28 Mei 2012.

PENGUGAT I telah mendalilkan gugatan berdasarkan informasi yang diperoleh dari dokumen yang dibuat terbatas untuk diketahui kalangan internal TERGUGAT III

20. Bahwa dalam gugatan PARA PENGUGAT halaman 6 butir 11, PARA PENGUGAT mendalilkan gugatannya berdasarkan informasi yang diperoleh dan MEMO Penilaian milikTERGUGAT III tanggal 1 Agustus 2016.

21. Bahwa MEMO Penilaian milik TERGUGAT III tersebut merupakan dokumen yang dibuat untuk kebutuhan pemrosesan permohonan kredit dan digunakan terbatas untuk kalangan internal TERGUGAT III.

22. Bahwa PARA PENGUGAT telah salah dalam menggunakan informasi yang diperoleh dari dokumen internal milik TERGUGAT III dan oleh karenanya tidak dapat dijadikan dasar oleh PARA PENGUGAT dalam dalil gugatannya.

23. Bahwa dalam ketentuan yang berlaku secara internal di TERGUGAT III, terhadap aplikasi permohonan fasilitas kredit, baik aplikasi tersebut dinyatakan disetujui atau ditolak akan disampaikan dan diberitahukan secara resmi oleh TERGUGAT III melalui surat pemberitahuan.

24. Bahwa adapun terhadap permohonan fasilitas kredit yang diajukan oleh PENGUGAT I telah dinyatakan disetujui sebagaimana ternyata dalam Surat Persetujuan BNI Griya Impian Pembelian Apartemen No. JKL10941201616 11112661R tanggal 19 September 2016 (SKK BNI Griya) yang ditujukan kepada PENGUGAT I yang belum diserahkan kepada PENGUGAT I karena PENGUGAT I telah secara sembrono menggugat

Hal 19 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I dengan alasan-alasan yang tidak berdasar bahkan didasarkan pada kesalahan PENGGUGAT I dalam mengartikan kata DICANCEL.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, TERGUGAT III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus perkara sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi TERGUGAT III.
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

JAWABAN TURUT TERGUGAT

## DALAM EKSEPSI

### A. Gugatan PARA PENGGUGAT Salah Alamat (*Error in Persona*)

1. Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II ("PARA PENGGUGAT") dalam gugatannya halaman 3 butir 2 pada pokoknya mendalilkan bahwa "PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 19 Februari 2016 atas unit Apartemen Taman Sari seluas 31.97 m2 terletak di Tamansari Semanggi Apartemen Tower B Lantai 30 No.16 atas nama Nur Hayati (Tergugat-I) dengan harga Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) ("Surat PPJB") yang selanjutnya disebut Obyek Sengketa",

Dan selanjutnya pada halaman 4 butir 4 dan 7, PARA PENGGUGAT pada pokoknya mendalilkan bahwa "Atas kesepakatan PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, PARA PENGGUGAT dapat mengajukan Take Over jual-Beli Apartemen atas nama TERGUGAT I dan PARA PENGGUGAT telah mengajukan permohonan kepada TERGUGAT III take over sejumlah Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah)" dan permohonan kedua Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ("Permohonan Take Over") ;

Kemudian pada halaman 4-5 butir 8 gugatan, PARA PENGGUGAT mendalilkan pada pokoknya bahwa "TERGUGAT I tidak kooperatif dan

Hal 20 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama dengan PARA PENGGUGAT, dimana TERGUGAT I beberapa kali membuat Surat Pernyataan akan tetapi tidak pernah ditepati dan terakhir tanggal 09 Juni 2016 kembali membuat Pernyataan untuk mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan oleh PARA PENGGUGAT berikut denda serta meminta kepada Building Managemen Apartemen Tamansari Semanggi untuk melakukan penggantian nama kepemilikan apartemen kepada PENGGUGAT I dan meminta TERGUGAT III untuk memulai proses pengalihan kredit kepada PENGGUGAT I ("Surat Pernyataan").

Selanjutnya, pada petitum butir 2 Gugatan PARA PENGGUGAT menuntut agar Surat PPBJ dinyatakan sah dan berharga.

2. Telah menjadi fakta hukum, bahwa TURUT TERGUGAT bukan merupakan pihak baik dalam Surat PPJB, Permohonan Take Over maupun dalam Surat Pernyataan tersebut, sehingga karenanya TURUT TERGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum apapun, baik dengan PARA PENGGUGAT maupun dengan TERGUGAT III,

3. Bahwa oleh karena TURUT TERGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan PARA PENGGUGAT maupun TERGUGAT III, maka terbukti gugatan PARA PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo tidak benar/telah keliru atau salah alamat (error in persona) dan tidak berdasarkan hukum. Maka oleh karena itu, sudah sepatutnya dan cukup beralasan apabila gugatan PARA PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo ditolak, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara ini agar kiranya berkenan untuk menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT tersebut, dan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Veiklaard);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap pula telah termasuk dan merupakan bagian serta, satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata tentang kebenarannya;

Hal 21 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa TURUT TERGUGAT hanya akan menanggapi dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT sepanjang dan yang menyangkut/berhubungan langsung dengan kepentingan TURUT TERGUGAT;
4. Bahwa tidak benar dan ditolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 3 butir 5 tersebut yang pada pokoknya menyatakan bawa "Atas persetujuan bersama PARA PENGGUGAT telah melaksanakan renovasi ruangan apartemen dengan biaya Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) disetujui TERGUGAT I dan atas sepengetahuan TURUT TERGUGAT", apa yang didalilkan PARA PENGGUGAT bertendensi menyesatkan seakan-akan TURUT TERGUGAT mengetahui perjanjian dan/atau kesepakatan yang dibuat antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II, karena memang senyatanya sepengetahuan TURUT TERGUGAT yang melakukan renovasi pada unit apartemen Tamasari Semanggi tersebut adalah TERGUGAT I selaku pembeli Dan lagi pula, jika benar antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT I telah terjadi peralihan atas unit apartemen sebagaimana dimaksud dalam Surat PPBJ tersebut, peralihan tersebut tidak pernah diberitahukan kepada TURUT TERGUGAT selaku Developer (Pengembang) dan/atau selaku pengelola sementara atas Apartemen Tamasari Semanggi,
5. Bahwa tidak benar dan ditolak dengan tegas dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 9 butir 14 yang menyatakan "bahwa TURUT TERGUGAT ditarik selaku pihak dalam perkara ini untuk tunduk dan bertaklukkan pada putusan Pengadilan", karena memang senyatanya sebagaimana dijelaskan Dalam Eksepsi diatas, bahwa TURUT TERGUGAT bukan merupakan pihak dalam Surat PPBJ, Permohonan Take Over maupun Surat Pernyataan tersebut, maka cukup beralasan dan sudah sepatutnya apabila dalil PARA PENGGUGAT tersebut ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, setidaknya sepanjang mengenai penarikan PT. WIKA REALTY sebagai TURUT TERGUGAT;
6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang lainnya (vide posita butir 1 s/d butir 4, butir 6 s/cL butir 13 dan butir 15), TURUT TERGUGAT tidak perlu menanggapi secara satu-persatu dan terperinci, karena senyatanya dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut tidak ada hubungan (irrelevant) dengan TURUT TERGUGAT, sehingga karenanya patut untuk ditolak;
7. Bahwa terlepas dalil-dalil (posita butir 12 & 13) PARA PENGGUGAT tersebut tidak ada hubungan (irrelevant) dengan TURUT TERGUGAT, namun

Hal 22 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlu TURUT TERGUGATanggapi sepanjang mengenai tuntutan kerugian yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut.

Bahwa tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT (Vide posita butir 12 & 13 Jo. Petitum 5 & 6) tersebut tidak beralasan menurut hukum dan karenanya harus ditolak, karena memang senyatanya tuntutan ganti kerugian tersebut hanya didasarkan pada perhitungan-perhitungan yang tidak jelas dasar hukumnya, tidak terperinci dan tidak disertai bukti-bukti pendukungnya. Hal mana bertentangan dengan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI., sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dalam kaidah hukumnya menyatakan

"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna ;"

b. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 dalam kaidah hukumnya menyatakan:

"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut;"

c. Putusan Mahkamah Agung RI, No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983 dalam kaidah hukumnya menyatakan:

"Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh Judge Factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;"

d. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 dalam kaidah hukumnya menyatakan:

"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak;"

Maka oleh karena itu sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum apabila tuntutan ganti kerugian (materiil dan immateriil) yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut, ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

8. Bahwa demikian pula, tuntutan PARA PENGGUGAT mengenai uang paksa (Dwangsoom) -vide petitum butir 7 Gugatan, haruslah ditolak karena selain tuntutan tersebut tidak didukung oleh posita Gugatan, juga bertentangan dengan yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung RI., No.791K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973, yang dalam kaidah hukumnya menyatakan:

Hal 23 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindak untuk membayar uang"

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, telah terbukti menurut hukum bahwa gugatan PARA PENGGUGAT terhadap TURUT TERGUGAT tidak benar/keliru dan tidak berdasarkan hukum, terlebih lagi dalam petiturn gugatannya PARA PENGGUGAT tidak menuntut apapun terhadap TURUT TERGUGAT, sehingga karenanya terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan memutuskan sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Atau setidaknya, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab – jawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 650/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tanggal 24 Agustus 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan II untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat II tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat;

Hal 24 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.586.000,- (Tiga juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 650/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tanggal 24 Agustus 2017 tersebut para Pembanding semula Penggugat I dan II mengajukan permohonan banding pada tanggal 04 September 2017 sebagaimana ternyata berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 650/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 07 Februari 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 08 Februari 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 05 Februari 2018;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Para Pembanding semula Penggugat I dan II pada tanggal 22 Februari 2018, kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 07 Februari 2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 08 Februari 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 05 Februari 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan II telah diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yaitu diajukan banding pada tanggal 04 September 2017, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Penggugat I dan II tidak mengajukan memori banding, namun oleh karena memori banding bukan merupakan syarat formil permohonan banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding melanjutkan pemeriksaan perkara a-quo sebagai *judex factie* dengan memeriksa ulang fakta hukum secara keseluruhan;

Hal 25 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 650/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tanggal 24 Agustus 2017, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama demikian juga pertimbangan hukum dalam eksepsi Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 650/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tanggal 24 Agustus 2017 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Penggugat I dan II sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

### MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I dan II;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 650/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tanggal 24 Agustus 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 26 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2020, oleh kami INDAH SULISTYOWATI, S.H., M.H., Hakim Tinggi selaku Ketua Majelis, JAMES BUTAR BUTAR, S.H., M.Hum, dan HARYONO, S.H., M.H., masing-masing Hakim Tinggi selaku Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Nomor : 730/PEN.PDT/2019/PT.DKI, tanggal 05 Februari 2020, ditunjuk selaku Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, dan putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 13 Februari 2020** oleh Hakim Ketua, dan Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh BUDIMAN, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara tersebut di atas.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. JAMES BUTAR BUTAR, S.H., M.Hum

INDAH SULISTYOWATI, S.H., M.H.

2. HARYONO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANT

BUDIMAN, S.H., M.H

Biaya-biaya :

- |        |              |   |              |
|--------|--------------|---|--------------|
| 1.     | Meterai      | :   | Rp. 6.000,-  |
| 2.     | Redaksi      | :   | Rp. 10.000,- |
| 3.     | Biaya Proses | :   | Rp.134.000,- |
| Jumlah | :            | Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah). |              |

Hal 27 dari hal 27 Putusan Nomor : 730/PDT/2019/PT.DKI