



PUTUSAN
Nomor 296/PDT/2023/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

Yoserial Zakir, bertempat tinggal di Jalan Masjid Baitu Ula Nomor 5A Rt/Rw. 002/004, Kelurahan Cirendeui, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan, Kelurahan Rempoa, Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten sebagai Pemandang semula Tergugat I;

L A W A N

- 1. PT. Graha Rayhan Tri Putra**, berkedudukan di Jalan Pengadegan Timur I Nomor 30, Kelurahan Pengadegan, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini diwakili oleh Bally Saputra atas nama Direktur Utama PT.Graha Rayhan Tri Putra dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1.Adhi H Wibowo, SH,MH. 2. Ichsan W Lubis, SH. Advokat pada Kantor Hukum Adhi H Wibowo,SH.,MH & Rekan beralamat kantor di Jalan Boulevard Raya Grand Depok City Ruko De Arcade Blok A.18 kode pos 16412 telp 08179881309, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2021 sebagai Terbanding I semula Penggugat ;
- 2. Gita Sabriana**, bertempat tinggal di Jalan Masjid Baitu Ula Nomor 5A Rt/Rw. 002/004, Kelurahan Cirendeui, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan, Kelurahan Rempoa, Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten, sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat II ;



Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 296/PDT/2023/PT.DKI, tanggal 10 Mei 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini

DUDUKNYA PERKARA

Mengutip dan menerima keadaan perkara dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1033/Pdt.G/2021/PN Jkt.Sel, tanggal 10 Agustus 2022, yang amar putusan selengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi Tegugat I dan Tegugat II

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tegugat I Kompensi telah wanprestasi melanggar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.025 11/PR-GRTP/PPJB/VI/2015 tertanggal 5 Juni 2015 serta Perjanjian Pinjam Pakai Satuan Unit Apartemen Pancoran River Side No. 14/PR-GRTP/PPP/XII/2015 tanggal 7 Desember 2015;
3. Menyatakan Tegugat II Kompensi telah wanprestasi melanggar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02 517/PR-GRTP/PPJB/VI/2015 tanggal 15 Juni 2015 serta Perjanjian Pinjam Pakai Satuan Unit Apartemen Pancoran River Side No. 16/PR-GRTP/PPP/IV/2016 tanggal 19 April 2016;
4. Menghukum Tegugat I Kompensi untuk membayar seluruh sisa kewajibannya hutangnya yaitu Rp. 45.100.000,- (empat puluh lima juta seratus ribu rupiah) dan bunga sebesar 6 % per tahun dari sisa kewajiban hutangnya tersebut sejak tahun 2016 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 2 Putusan Nomor 296/PDT/2023/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat II Konpensasi untuk membayar seluruh sisa kewajiban hutangnya yaitu Rp. 40.100.000,- (empat puluh juta seratus ribu rupiah) dan bunga sebesar 6 % per tahun dari sisa kewajiban hutangnya tersebut sejak tahun 2016 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya

DALAM REKONPENSASI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpesi I dan Penggugat Rekonpensasi II untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSASI DAN DALAM REKONPENSASI

- Menghukum Tergugat Konpensasi I / Penggugat Rekonpesi I dan Tergugat Konpensasi II / Penggugat Rekonpensasi II untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 2.030.000,- (Dua juta tiga puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1033/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel tanggal 10 Agustus 2022 tersebut, Pembanding semula Tergugat I telah menyatakan permohonan banding pada tanggal 24 Agustus 2022 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 12 Desember 2022 dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 6 Desember 2022 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 15 September 2022 dan telah diserahkan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 12 Desember 2022 dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 16 Desember 2022 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang

Halaman 3 Putusan Nomor 296/PDT/2023/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 7 November 2022, Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 12 Desember 2022 dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 16 Desember 2022, , masing-masing dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan pada tanggal 10 Agustus 2022, Pembanding semula Tergugat I menyatakan banding pada tanggal 24 Agustus 2022, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang bahwa atas permohonan banding tersebut , Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 16 September 2022 , yang pada intinya mengemukakan hal hal sebagai berikut :

- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dimintakan banding ini belum tepat , belum adil dan sangat tidak memberikan kepastian hukum , karena kewajiban dari Penggugat / Terbanding pun masih belum dilaksanakan kepada Tergugat / Pembanding , masih saling sangkut bersangkut tentang hak dan kewajiban ;
- Bahwa terdapat cacat formal , karena dalam putusan mengadili pada poin Rekonvensi , menolak gugatan Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya , sementara yang mengajukan gugatan rekonvensi hanya Tergugat I selaku Penggugat Rekonvensi ;
- Bahwa Terbanding / Tergugat Rekonvensi hingga sekarang belum menjalankan kewajibannya sebagaimana di dalam pasal 7.4 Surat

Halaman 4 Putusan Nomor 296/PDT/2023/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)



Perjanjian Pengikatan jual beli tertanggal 15 Juni 2015 dan Surat Perjanjian jual beli tertanggal 5 Juni 2015 , yang menjelaskan bahwa pihak pertama (Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi) menyelesaikan Sertifikat strata title unit Apartemen kepada pihak kedua paling lambat 24 bulan setelah berita acara serah terima , sementara sampai saat ini sudah lewat 24 bulan belum juga diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi ;

- Bahwa dari uraian tersebut ,mohon agar majelis Hakim Tinggi memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan no. 1033/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel. Dan memutus mengabulkan gugatan Rekonvensi ;

Menimbang bahwa hingga perkara ini diputus , pihak Terbanding / Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan Pengadilan tingkat pertama, pembuktian dari pihak-pihak yang berperkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1033/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel. tanggal 10 Agustus 2022 yang dimohonkan banding tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa telah terjadi wanprestasi baik yang dilakukan Tergugat I / Pembanding maupun Tergugat II / Turut Terbanding , atas Perjanjian Pengikatan Jual beli maupun atas Perjanjian pinjam pakai antara kedua belah pihak . Selain dari pada itu telah pula dipertimbangkan mengenai kekurangan kekurangan bayar dari Pembanding / Tergugat I maupun Tergugat II / Turut Terbanding atas pembelian apartemen tersebut serta kewajiban Terbanding / Penggugat untuk memenuhi pembayaran atas putusan PHI No.384/Pdt.Sus-PHI/2020/PN.Jkt.Pst. , adalah telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Halaman 5 Putusan Nomor 296/PDT/2023/PT.DKI



Menimbang bahwa berkaitan dengan tidak dipertimbangkannya kewajiban Terbanding / Penggugat mengenai pelaksanaan putusan PHI No.384/Pdt.Sus-PHI/2020/PN.Jkt.Pst. yang belum di lakukan , hal ini berkaitan dengan eksekusi putusan PHI , tentunya menjadi kewenangan Peradilan PHI , akan tetapi walaupun demikian hendaknya pelaksanaan penyelesaian perkara dapat dilakukan secara kekeluargaan dengan saling mengkompensasikan pemenuhan kewajiban masing masing , artinya saling menyelesaikan kewajiban dalam pelaksanaan baik pelaksanaan putusan perkara No. 384/Pdt.Sus-PHI/2020/PN.Jkt.Pst. Maupun perkara yang dimohonkan banding ini yakni perkara No.1033/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel. ;

Menimbang bahwa dengan demikian memori banding dari Pembanding / Tergugat I tidak dapat diterima , karena tidak dapat merobah pertimbangan dan amar putusan dari Pengadilan Negeri tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1033/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel. tanggal 10 Agustus 2022 yang dimohonkan banding tersebut patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat I tetap sebagai pihak yang kalah berperkara, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, 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 berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I ;

Halaman 6 Putusan Nomor 296/PDT/2023/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1033/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Sel tanggal 10 Agustus 2022 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Selasa tanggal 20 Juni 2023 oleh kami, Singgih Budi Prakoso, S.H.,M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Ketua Majelis, Sutarto, S.H.,M.Hum dan H.Edwarman, S.H. para Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Anggota, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh H. Muhammad Arman AR., S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA,

Sutarto, S.H.,M.Hum.

Singgih Budi Prakoso.S., S.H.,M.H.

H.Edwarman, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 7 Putusan Nomor 296/PDT/2023/PT.DKI



H. Muhammad Arman AR., S.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 10.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Biaya proses	Rp. 130.000,-
<u>J u m l a h</u>	<u>Rp. 150.000,-</u>
(seratus lima puluh ribu rupiah)	