



PUTUSAN

Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara:

**ARIE PRABAWA**, beralamat di Jl. Bukit Cinere Raya Kav.166 D No.2 RT/RW/ 012/003, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **BS. Reza Patriyanto Yunus, S.H. dan M. Haedar Arbit, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Yuris Advocates**, beralamat di Jl. Moch. Kahfi II, No. 28A, Kel. Ciganjur, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, 12620, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2024**, sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

**PT KUALA JAYA REALTY**, berkedudukan di Warung Buncit Raya No. 21, Kel. Ragunan, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, diwakili oleh **Setyo Maharso selaku Direktur**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **Rahmadany Firmansyah, S.H., M.Kn. dan R. Andi Wijaya, S.H., Advokat dan/atau Konsultan Hukum pada Kantor Firmansyah & Co Law Office**, beralamat di Wisma Musi Jl. Pasar Minggu raya KM 18 No. 37, Jakarta Selatan-12510, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 November 2024**, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara dan surat perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berpekar tersebut;

Memperhatikan bukti-bukti awal yang diajukan tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 9 Oktober 2024 dalam Register Nomor 1048/Pdt.G/2024/ PN Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. LEGAL STANDING PENGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Halaman 1 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



1. Bahwa pada tanggal 4 April 2015, PENGUGAT telah melakukan pemesanan unit Apartemen No. 06 lantai 08 Tower I (TI.08/06) yang terletak di Pejaten Park Residence berdasarkan Surat Pemesanan Unit No. 0275/SP/IV/2015, tanggal 4 april 2015 (SP 0275) dengan harga jual sebesar Rp1.142.707.000, (satu milyar seratus empat puluh dua juta tujuh ratus tujuh ribu rupiah) kepada TERGUGAT selaku penerima pesanan;
2. Bahwa atas surat pemesanan tersebut, PENGUGAT telah melakukan pembayaran sebagai berikut:

Pembayaran	Tanggal	jumlah
Book fee	7-apr-15	Rp10.000.000,
Angsuran 1	13-apr15	Rp10.000.000,
Angsuran 1	14-apr-15	Rp11.772.000,
Angsuran 2	6-aug-15	Rp31.741.000,
Angsuran 3	6-aug-15	Rp31.741.000,
Angsuran 4	6-aug-15	Rp31.741.000,
Angsuran 5	21-aug-15	Rp31.741.000,
Angsuran 6	18-nov-15	Rp31.741.000,
Angsuran 7	18-nov-15	Rp31.741.000,
Angsuran 8	18-nov-15	Rp31.741.000,
Angsuran 9	4-apr-16	Rp31.741.000,
Angsuran 10	4-apr-16	Rp31.741.000,
Angsuran 11	4-apr-16	Rp31.741.000,
Angsuran 12	8-dec-16	Rp31.741.000,
Angsuran 13	8-dec-16	Rp31.741.000,
Angsuran 14	8-dec-16	Rp31.741.000,
Total		Rp444.405.000,

3. Bahwa pada tanggal 28 januari 2021, TERGUGAT telah melakukan pembatalan pembelian Apartemen No. 06 lantai 08 Tower I (TI.08/06) tersebut melalui surat No. 281/KJR/VP.FC/FC/XI/20 tertanggal 28 Januari 2021 perihal: surat keputusan pembatalan unit di mana dalam upaya pembatalan pembelian tersebut, TERGUGAT tidak mengembalikan dana yang sebelumnya telah disetorkan oleh PENGUGAT sehingga atas tindakan TERGUGAT tersebut, PENGUGAT saat ini mengalami kerugian materiil sebesar Rp444.405.000, (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah)
4. Bahwa berdasar pada tindakan TERGUGAT sebagaimana surat No. 281/KJR/ VP.FC/FC/XI/20 tertanggal 28 Januari 2021 perihal: surat keputusan pembatalan unit, mengakibatkan PENGUGAT mengalami kerugian materiil maka dengan demikian antara PENGUGAT dan



TERGUGAT memiliki hubungan hukum yang dapat mendasarkan  
PENGGUGAT mengajukan tuntutan hukum;

**II. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN BERWENANG MENGADILI  
PERKARA A QUO**

5. Bahwa berdasar pada ketentuan yang ada Surat Pemesanan Unit No. 0275/SP/IV/2015, tanggal 4 april 2015 (SP 0275) bagian syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan surat pemesanan unit apartemen angka 11 tentang Domisili Hukum menyebutkan bahwa **“apabila terjadi gugatan atau sengketa sehubungan dengan Pemesanan ini, maka Pemesan dan Penerima Pesanan sepakat setuju sekarang dan untuk nanti pada waktunya menetapkan domisili hukum di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan”**, sehingga dengan demikian sangat berdasar hukum apabila PENGGUGAT mengajukan gugatan a quo di **Pengadilan Negeri Jakarta Selatan** sebagaimana Pasal 118 ayat (4) Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) yang mengatur: *“Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu.”*
6. Bahwa merujuk pada pasal 22 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0160/PPJB/ PPR/X/2017 tertanggal 24 Oktober 2017 yang pada pokoknya mengatur penyelesaian perselisihan akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (Bani) sangat beralasan hukum untuk dikesampingkan pemberlakuannya sebab **peristiwa hukum yang dilakukan oleh PENGGUGAT seperti pembayaran booking fee, angsuran pertama hingga pembayaran angsuran ke 14 dilaksanakan pada tahun 2016 atau sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 yaitu dibuat pada tanggal 24 Oktober 2017** sehingga perkara objek gugatan PENGGUGAT tidak terikat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0160/ PPJB/PPR/X/2017 tertanggal 24 Oktober 2017 namun tetap terikat pada Surat Pemesanan Unit No. 0275/SP/IV/2015, tanggal 4 april 2015 (SP 0275);

**III. TERGUGAT SECARA MELAWAN HUKUM TELAH MELAKUKAN  
PEMBATALAN PEMBELIAN UNIT BERDASARKAN SURAT KEPUTUSAN  
PEMBATALAN UNIT TERTANGGAL 28 JANUARI 2021 DAN TIDAK  
MENGEMBALIKAN DANA YANG SEBELUMNYA TELAH DISETORKAN  
OLEH PENGGUGAT**

Halaman 3 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Saudara Arie Prabawa telah melakukan pembayaran atas pembelian unit Apartemen No. 06 lantai 08 Tower I (Tl.08/06) dengan cara diangsur yang dimulai sejak bulan april 2015 sampai bulan Mei 2016 dengan nilai angsuran sebesar Rp31.741.000, (tiga puluh satu juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah) per bulan dimana total keseluruhan pembayaran yang telah dilakukan oleh Saudara Arie Prabawa adalah sebesar Rp444.405.000, (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah);
8. Bahwa berdasar pada surat TERGUGAT No. 281/KJR/VP.FC/FC/XI/20 tertanggal 28 Januari 2021 perihal surat keputusan pembatalan unit pada pokoknya menyebutkan bahwa pembayaran unit oleh PENGUGAT yang jumlahnya belum mencapai 50% maka pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGUGAT sebesar Rp444.405.000, (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah) dinyatakan hangus;
9. Bahwa TERGUGAT mendasarkan penolakannya atas pengembalian uang PENGUGAT yang telah dibayarkan pada poin 3.c.i syarat dan ketentuan Surat Pemesanan Unit No. 0275/ SP/IV/2015, tanggal 4 april 2015 (SP 0275) yang pada pokoknya menyebutkan bahwa *"apabila jumlah pembayaran telah dilaksanakan oleh pemesan lebih kecil atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari harga unit, maka seluruh uang yang telah diterima oleh penerima pesanan tidak dapat ditarik kembali oleh pemesan (tidak dikembalikan) dan menjadi hak penerima pesanan sebagai ganti rugi"*;
10. Bahwa tindakan TERGUGAT yang menolak melakukan pengembalian uang PENGUGAT yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT merupakan suatu bentuk perbuatan yang dilarang untuk diterapkan dalam suatu perjanjian. Hal ini berdasar pada Pasal 18 ayat (1) huruf c Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa *"Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen"*;
11. Bahwa berdasar pada ketentuan sebagaimana disebutkan dalam poin 10 tersebut di atas, maka ketentuan yang dibuat oleh TERGUGAT sebagaimana poin 3.c.i syarat dan ketentuan Surat Pemesanan Unit No.

Halaman 4 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



0275/SP/IV/2015, tanggal 4 april 2015 (SP 0275) adalah batal demi hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang pada pokoknya menyebutkan bahwa *"Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum"*, sehingga tindakan TERGUGAT yang menyatakan pembayaran yang telah dilakukan PENGGUGAT telah hangus dan tidak dapat dikembalikan merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum;

**IV. TERGUGAT MENCANTUMKAN SYARAT DAN KETENTUAN YANG BENTUKNYA SULIT TERLIHAT ATAU TIDAK DAPAT DIBACA SECARA JELAS**

12. Bahwa merujuk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan surat pemesanan unit apartemen yang dilampirkan pada Surat Pemesanan Unit No. 0275/SP/IV/2015, tanggal 4 april 2015 (SP 0275) dimana dalam Surat Pesanan tersebut termuat hak dan kewajiban para pihak yang mengharuskan PENGGUGAT tunduk pada ketentuan tersebut namun ketentuan tersebut dengan sengaja dibuat dengan bentuk huruf kecil dan sulit terlihat sehingga sulit dibaca secara jelas oleh PENGGUGAT. Hal ini membuat PENGGUGAT sama sekali tidak memperhatikan ketentuan yang ada serta tidak pula dibacakan atau diberitahukan oleh pihak TERGUGAT. Oleh karena itu patut diduga bahwa Pihak TERGUGAT memiliki itikad tidak baik dalam menawarkan produk dagangannya dengan membuat ketentuan yang tidak dapat dibaca dengan jelas untuk menghindari pertimbangan PENGGUGAT yang mungkin bisa berubah apabila ketentuan tersebut diketahui oleh PENGGUGAT;
13. Bahwa tindakan TERGUGAT yang mencantumkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam bentuk huruf kecil dan sulit terlihat jelas merupakan suatu tindakan yang dilarang untuk diterapkan dalam suatu perjanjian. Hal ini sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan bahwa *"Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti"*;

Halaman 5 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel





14. Bahwa berdasar pada ketentuan sebagaimana disebutkan dalam poin 13 tersebut di atas, maka ketentuan yang dibuat oleh TERGUGAT sebagaimana syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan surat pemesanan unit apartemen yang dilampirkan pada Surat Pemesanan Unit No. 0275/SP/IV/2015, tanggal 4 april 2015 (SP 0275) adalah batal demi hukum sebagaimana pula ditentukan dalam Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang pada pokoknya menyebutkan bahwa *“Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum”*, sehingga tindakan TERGUGAT yang mencantumkan klausula baku yang sulit untuk dibaca secara jelas merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum;

**V. TERGUGAT TIDAK PERNAH MENYERAHKAN UNIT APARTEMEN PESANAN PENGUGAT**

15. Bahwa sejak disepakatinya surat pemesanan tertanggal 4 april 2015 hingga diterbitkannya surat keputusan pembatalan unit oleh pihak TERGUGAT pada tanggal 28 januari 2021, antara PENGUGAT dan TERGUGAT tidak pernah melakukan serah terima unit. Hal ini jelas sangat merugikan PENGUGAT dimana selama waktu PENGUGAT melakukan pembayaran tidak pernah menikmati sedikitpun unit yang telah dibelinya;
16. Bahwa pihak TERGUGAT hanya terus menerima dan menikmati pembayaran yang dilakukan oleh PENGUGAT tanpa sedikitpun melaksanakan hak dari PENGUGAT untuk memanfaatkan unit apartemen tersebut;
17. Bahwa tindakan TERGUGAT yang hanya menerima dan menguasai uang yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT tanpa memberikan manfaat kepada PENGUGAT jelas merupakan sebuah tindakan yang diskriminatif, hal mana sepatutnya telah menjadi hak PENGUGAT untuk mendapatkan pelayanan secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menentukan hak konsumen untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh PENGUGAT tersebut juga jelas merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum;

Halaman 6 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



## VI. AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT, PENGGUGAT MENGALAMI KERUGIAN

18. Bahwa atas sikap TERGUGAT yang tidak mengembalikan uang pembayaran yang sebelumnya telah disetorkan oleh PENGGUGAT, maka PENGGUGAT melalui kuasanya kemudian telah melayangkan Surat Peringatan/Somasi No: 011/YRA-APR/X/2023 tertanggal 10 Oktober 2023 kepada TERGUGAT yang dilanjutkan dengan penyampaian Surat Peringatan/Somasi II No: 012/YRA-APR/X/2023 kepada TERGUGAT akibat tidak diresponnya surat peringatan/somasi pertama;
19. Bahwa walaupun PENGGUGAT telah mengirimkan Surat peringatan/Somasi sebanyak dua kali, namun pada faktanya TERGUGAT juga tetap tidak memiliki itikad baik melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan seluruh uang yang sebelumnya telah disetorkan oleh PENGGUGAT senilai Rp444.405.000, (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah);
20. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, berbunyi sebagai berikut:  
*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*
21. Bahwa sebagaimana uraian PENGGUGAT pada huruf romawi III, IV dan V di atas, maka secara jelas TERGUGAT melanggar ketentuan Pasal 4 jo. Pasal 18 ayat (1) huruf c jo Pasal 18 ayat (2) jo Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
22. Bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara Jo. Pasal 4 Jo. Pasal 18 ayat (1) huruf c Jo. Pasal 18 ayat (2) Jo. Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka tindakan TERGUGAT yang tidak mengembalikan dana yang telah disetorkan oleh PENGGUGAT telah memenuhi unsur pasal perbuatan melawan hukum;
23. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat saat ini sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian *Materiil* dan Kerugian *Immateriil*, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut:
  - a. **Kerugian Materiil:**

Halaman 7 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat berupa:

- 1) Pembayaran angsuran yang telah disetorkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yang rinciannya dapat diuraikan sebagai berikut:

Pembayaran	Tanggal	Jumlah
Book fee	7-Apr-15	Rp10.000.000,
Angsuran 1	13-Apr15	Rp10.000.000,
Angsuran 1	14-Apr-15	Rp11.772.000,
Angsuran 2	6-Aug-15	Rp31.741.000,
Angsuran 3	6-Aug-15	Rp31.741.000,
Angsuran 4	6-Aug-15	Rp31.741.000,
Angsuran 5	21-Aug-15	Rp31.741.000,
Angsuran 6	18-Nov-15	Rp31.741.000,
Angsuran 7	18-Nov-15	Rp31.741.000,
Angsuran 8	18-Nov-15	Rp31.741.000,
Angsuran 9	4-Apr-16	Rp31.741.000,
Angsuran 10	4-Apr-16	Rp31.741.000,
Angsuran 11	4-Apr-16	Rp31.741.000,
Angsuran 12	8-Dec-16	Rp31.741.000,
Angsuran 13	8-Dec-16	Rp31.741.000,
Angsuran 14	8-Dec-16	Rp31.741.000,
Total		Rp444.405.000

Berdasarkan rincian tersebut di atas, total kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp444.405.000, (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah);

**b. Kerugian Immateriil:**

Bahwa dengan tidak diserahkannya uang yang telah disetorkan oleh Penggugat kepada Tergugat maka seharusnya apabila uang tersebut dimanfaatkan oleh Penggugat tentu dapat menghasilkan keuntungan atas perputaran uang tersebut. Selain itu, Penggugat juga telah kehilangan banyak waktu dan tenaga untuk mengurus permasalahan tersebut yang apabila diperhitungkan dengan uang, maka sekiranya kerugian Immateriil Penggugat adalah sebesar Rp500.000.000, (lima ratus juta rupiah);

24. Bahwa tindakan TERGUGAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, maka TERGUGAT wajib memberikan ganti kerugian terhadap PENGGUGAT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Oleh karena itu, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan





mengadili untuk menghukum TERGUGAT mengganti seluruh kerugian Materiil ataupun Immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT, yang jika diakumulasi berjumlah sebesar Rp944.405.000, (sembilan ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah);

## VII. SITA JAMINAN DAN DWANGSOM.

25. Bahwa untuk memperoleh jaminan agar TERGUGAT membayar ganti kerugian yang diderita PENGGUGAT, maka cukup beralasan dan berdasar menurut hukum jika objek perikatan yaitu unit Apartemen No. 06 lantai 08 Tower I (TI.08/06) yang terletak di Pejaten Park Residence untuk diletakkan sita jaminan (*conservatorir beslaag*) sebab tindakan TERGUGAT yang cenderung tidak menghargai keberadaan PENGGUGAT dengan terus mengesampingkan hak-hak PENGGUGAT dan hanya meperhatikan kepentingannya sangat memungkinkan untuk unit tersebut dialihkan untuk mengejar keuntungan semata;
26. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka TERGUGAT harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000, (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
27. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan autentik, maka cukup beralasan dan berdasar menurut hukum jika Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan dalam keputusannya bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dapat menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 tertanggal 24 Oktober 2017 tidak mengikat objek gugatan dan bedasar hukum untuk dikesampingkan;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara a quo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan poin 3.c.i pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan surat pemesanan unit No. 0275/SP/IV/2015 adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan tindakan TERGUGAT yang tidak mengembalikan uang pembayaran angsuran yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT sebesar Rp444.405.000, merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan tindakan TERGUGAT yang mencantumkan klausula baku yang sulit untuk dibaca secara jelas merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp444.405.000, (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah) kepada PENGGUGAT, yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewisjde);
8. Meletakkan sita jaminan (Consservatoir Beslaag) terhadap unit Apartemen No. 06 lantai 08 Tower I (TI.08/06) yang terletak di Pejaten Park Residence;
9. Menyatakan sita jaminan (Consservatoir Beslaag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah sah dan berharga;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp100.000, (Seratus Ribu Rupiah) per hari jika TERGUGAT lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incrach Van Gewisde*);
11. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali ataupun upaya hukum lainnya;
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada semua tingkat peradilan;

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut di atas;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bapak **Tumpanuli Marbun, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Halaman 10 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Desember 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil atau gagal;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa di dalam jawabannya, Tergugat mengajukan eksepsi kewenangan sebagai berikut

## I. DALAM EKSEPSI

### A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- 1) Bahwa Gugatan yang diajukan oleh **PENGUGAT** sebagaimana terdaftar dan teregistrasi dalam Perkara No. 1048/PDT.G/2004/PN.JKT. Sel, pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** adalah terkait dengan transaksi jual beli objek unit apartemen Pejaten Park Residence No.6 lantai 08 Tower I (TI.08/06) berdasarkan **Surat Pemesanan Unit ("SPU")** dengan Nomor: **0275/SP/IV/2015** tertanggal 4 April 2015 dan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB")** No. **0160/PPJB/PPR/X/2017** pada tanggal 24 Oktober 2017 yang dilegalisasi oleh Notaris Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H.;
- 2) Bahwa berdasarkan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB")** No. **0160/PPJB/PPR/X/2017** pada tanggal 24 Oktober 2017 yang telah ditanda tangani oleh **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** dihadapan Notaris pada pasal 22 ayat (22.1) menyebutkan:  
*"Semua perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan Perjanjian ini akan diselesaikan oleh kedua belah pihak secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaian selanjutnya akan dilakukan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)".*
- 3) Bahwa perlu kami sampaikan selain Pengadilan Negara yang berada dalam lingkungan kekuasaan kehakiman yang digariskan dalam amandemen Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 dan pasal 2 jo. Pasal 10 ayat (2) UU No.4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, terdapat juga system penyelesaian sengketa berdasarkan *yuridiksi khusus (specific jurisdiction)* yang diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan antara lain yang memiliki Yuridiksi Absolut, yaitu Arbitrase;

Halaman 11 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



- 4) Bahwa sesuai **Pasal 3 UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa ("UU Arbitrase Dan APS")** menyebutkan:

*"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase"*

**Pasal 11 ayat (1) dan (2) mempertegas Yuridiksi Absolut Arbitrase yang disebut dalam Pasal 3, yang menyatakan:**

- (1) *Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri;*
- (2) *Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.*

Sebelum UU Arbitrase Dan APS ini lahir, **Yurisprudensi** telah menegaskan klausul Arbitrase merupakan *Pacta Sunt Servanda* yang melahirkan **Yuridiksi Absolut Arbitrase** karena para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari Perjanjian melalui Arbitrase, maka berdasarkan **Pasal 1338 KUHPerdara**, Kesepakatan ini Mutlak mengikat kepada mereka sehingga penyelesaiannya tidak dapat dilakukan oleh badan lain selain Arbitrase;

Hal ini sesuai dengan sikap Mahkamah Agung yang menonjolkan doktrin *Pacta Sunt Servanda* pada klausul Arbitrase dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia** perkara Nomor: 225 K/Sip/1976, yang mengatakan:

*"Polis tanggal 10-8-1978 memuat klausul Arbitrase yang menjelaskan sengketa yang timbul dari Polis diselesaikan oleh Arbitrase. Dengan adanya klausul tersebut, PN tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya"*

**Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia** perkara Nomor: 455 K/Sip/1982, yang mengatakan:

*"Pertikaian berkenaan dengan polis ini, diselesaikan dalam tingkat tertinggi di Jakarta oleh 3 (tiga) orang juru pemisah (Arbitrase)"; Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili*



*perkara ini sesuai Pasal 2 Undang Undang No. 14/1970 khususnya memori penjelasan Pasal tersebut”.*

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia perkara Nomor : 3179 K/Pdt/1984, yang mengatakan:

*“Dalam hal adanya klausul Arbitrase, PN tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam konvensi maupun rekonsensi. Bahwa melepaskan klausul Arbitrase harus dilakukan secara tegas dengan suatu persetujuan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak”*

Mahkamah Agung dalam Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung di Denpasar tanggal 18 – 22 September 2005 juga menegaskan bahwa:

*“Pengadilan Negeri/Umum tidak berwenang untuk mengadili suatu perkara yang para pihaknya terikat dalam perjanjian arbitrase, walaupun hal tersebut didasarkan pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum”.*

- 5) Bahwa sebelumnya **PENGUGAT** mengajukan permohonan penyelesaian perkara A quo di **Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)** yang berkedudukan di Wahana Graha Lantai 1, 2, dan 4, Jl. Mampang Prapatan No. 2 Jakarta Selatan sebagaimana register perkara No. 45050/VI/ARB-BANI/2022;
- 6) Selanjutnya setelah sekian lama **TERGUGAT** menunggu untuk berproses menyelesaikan perkara A quo tiba-tiba **TERGUGAT** mendapatkan surat dari **Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)** Nomor: 23.447/III/BANI/Edp.ktd, tertanggal 28 Februari 2023, perihal tentang penghapusan perkara No. 45050/VI/ARB-BANI/2022 antara Arie Prabawa sebagai **PEMOHON** melawan PT. Kuala Jaya Realty sebagai **TERMOHON**;
- 7) Bahwa dikarenakan sejak awal antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah bersepakat untuk menyelesaikan semua permasalahan hukum pada **Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)** dan tertuang dalam pasal 22 ayat (22.1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 pada tanggal 24 Oktober 2017 maka ketentuan dan perjanjian inilah yang menjadi dasar hukum proses penyelesaian antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT**.





8) Bahwa karena PENGGUGAT mengajukan penyelesaian pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan bukan pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) membuktikan PENGGUGAT telah salah alamat dalam proses penyelesaian karena seharusnya penyelesaian pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan atas dasar itu maka sudah seharusnya permohonan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena melanggar kewenangan Kompetensi Absolute.

**B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL);**

1. Bahwa di dalam Posita Gugatan PENGGUGAT point 18 sampai 24, PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT untuk mengembalikan uang yang sebelumnya telah disetorkan dengan nilai sebesar Rp.444.405.000,- (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah), dan hal ini juga dimuat dalam Petitum Gugatan pada point 7 Gugatan Aquo.
2. Bahwa kemudian di dalam Gugatan A quo pada point 25 sampai 27 PENGGUGAT meminta sita jaminan dan dwangsom atas 1 (satu) Unit Apartemen Pejaten Park Resident No.6 lantai 08 Tower I (TI.08/06) yang tercantum dalam Petitum Gugatan point 8 dan 9 ("Objek Gugatan");
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut dalam Gugatan apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas karena di satu sisi PENGGUGAT meminta untuk pengembalian uang pembelian unit apartemen dan disisi lain PENGGUGAT meminta Sita Jaminan atas Objek Gugatan dan oleh karena ketidakjelasan apa yang dimintakan oleh PENGGUGAT apakah meminta pengembalian uang dengan nilai sebesar Rp.444.405.000,- (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah) atau meminta Sita Jaminan atas unit apartement maka dapat disimpulkan Gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas. Karena menurut pendapat **Prof. Dr. Mertokusumo, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia", edisi ke-5, Penerbit: Liberty Yogyakarta, tahun 1998, halaman 42,** menyatakan bahwa:



*"Maka oleh karena itu **PENGUGAT** harus merumuskan **Petitem dengan JELAS dan TEGAS. Tuntutan yang TIDAK JELAS atau TIDAK SEMPURNA berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut Obscur Libel (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak TERGUGAT sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut."***

4. Bahwa terkait dengan Gugatan *Obscur Libel*, Mahkamah Agung RI telah memberikan Yurisprudensi yang tetap dan konsisten sebagai berikut:
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999:  
*"Petitem suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil- dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitemnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitem, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur sehingga menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima."*
  - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/sip/1980, tanggal 8 Desember 1982:  
*"Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitem bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima."*
  - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983, tanggal 28 Mei 1984:  
*"Ganti rugi adalah harus dengan rincian yang jelas dan nyata."*
5. Bahwa karena Gugatan yang disampaikan oleh **PENGUGAT** masuk dalam kategori *Obscur Libel* sebagaimana pendapat dari **Prof. Dr. Mertokusumo, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia"**, edisi ke-5, Penerbit: Liberty Yogyakarta, tahun 1998, halaman 42, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075 K/sip/1980, tanggal



8 Desember 1982, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983, tanggal 28 Mei 1984, maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. TERGUGAT dengan Tegas menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT;
2. Bahwa pada tanggal 4 April 2015 PENGGUGAT telah melakukan transaksi jual beli objek unit apartemen Pejaten Park Residence No.6 lantai 08 Tower I (TI.08/06) berdasarkan **Surat Pemesanan Unit ("SPU")** dengan Nomor : 0275/SP/IV/2015 dengan harga jual sebesar Rp. 1.142.707.000,- (satu milyar seratus empat puluh dua juta tujuh ratus tujuh ribu rupiah) dan atas pembelian unit apartemen tersebut juga telah dilakukan perikatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 pada tanggal 24 Oktober 2017 yang dilegalisasi oleh Notaris Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H.;
3. Bahwa didalam Surat Pemesanan No.0275/SP/IV/2015, PENGGUGAT bersepakat untuk melakukan pembayaran angsuran yaitu:

**Jadwal Pembayaran**

Keterangan	Jatuh Tempo	Jumlah
Booking Fee	04 April 2015	10.000.000
Angsuran	10 April 2015	21.772.000
Angsuran 2-	10 May 2015-10 Feb	31.741.000
Angsuran 35	2018	
Pelunasan	10 Mar 2018	31.741.000

Dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT juga bersepakat untuk mengirimkan pembayaran angsuran melalui transfer kepada PT. Kualajaya Realty dengan nomor rekening BCA-286 302 1201;

4. Bahwa berkaitan dengan posita pada point 7 sampai 24 yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya pada point 1 s/d 24 adalah proses transaksi atas jual beli objek gugatan yang mana proses transaksi tersebut dilakukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT (Sales Marketing) secara profesional, transparan, dan tanpa paksaan apablagi perbuatan melawan hukum dari pihak manapun. **Sehingga masing-masing pihak baik PENGGUGAT dan TERGUGAT telah memahami Hak dan Kewajiban masing-masing dan sesuai dengan Pasal 1338**



ayat (3) KUHperdata yang berbunyi : "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan ITIKAD BAIK".

Bahwa selain adanya Surat Pemesanan Unit No. 0275/SP/IV/2015 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT juga telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun Pejaten Park Residence sebagaimana PPJB No. 0160 Tower 1, Lantai 08, Unit 06 atas nama PENGGUGAT dan telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHperdata, yaitu:

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat".

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;
5. Bahwa apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam gugatan pada point 7 sampai 11 tentang TERGUGAT secara melawan hukum telah melaksanakan pembatalan unit berdasarkan Surat Keputusan Pembatalan Unit tertanggal 28 Januari 2021 dan tidak mengembalikan dana yang sebelumnya telah disetorkan oleh PENGGUGAT. Tidak lain dikarenakan PENGGUGAT sendiri telah melanggar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena PENGGUGAT hanya melakukan pembayaran sebagaimana kesepakatan yaitu Angsuran ke 14 pada tanggal 8 Desember 2016 dengan nilai sebesar Rp.31.741.000, dan pada tahun 2016 tersebut PENGGUGAT tidak pernah melakukan pembayaran kembali kepada TERGUGAT.
6. Bahwa dikarenakan tidak ada pembayaran sejak tahun 2016, selanjutnya TERGUGAT beberapa kali meminta untuk dilakukan pembayaran pembelian unit Apartemen sebagaimana Surat yang telah disampaikan yaitu antara lain:
  1. Surat No.082/VPFC/SC/V/18, tanggal 28 Mei 2018, Perihal: Informasi Jadwal Serah Terima dan Klarifikasi Permintaan Denda;
  2. Surat No.108/KJR/VP.FC/FC/VIII/18, tanggal 27 Agustus 2018, Perihal : Penagihan
  3. Surat Elektronik (E-Mail) tgl 17 Sep 2018, Subject: Permohonan Penghapusan Denda
  4. Surat No.00474/SP2/IV/19, tanggal 15 April 2019, Perihal:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan ke-2

5. Surat No.00511/SP2/XI/19, tanggal 21 November 2019, Perihal:

Pemberitahuan ke 2

6. Surat No. 00515/SP3/II/20, tanggal 20 Februari 2020, Perihal:

Pemberitahuan ke-3

7. Surat No. 0001/SMS/IV/20, tanggal 01 April 2020, Perihal: Somasi ke 1

8. Surat No. 00523/SMS12/V/20, tanggal 04 Mei 2020, Perihal: Somasi ke-2 dan

9. Surat No. 00530/SMS13/VI/20, tanggal 02 Juni 2020, Perihal: Somasi ke-3

7. Bahwa dengan adanya surat yang telah disampaikan oleh TERGUGAT sejak tahun 2018 dan PENGUGAT belum melakukan pembayaran sejak tahun 2016 tidak lain bertujuan agar adanya penyelesaian atas kewajiban yang menjadi Tanggung Jawab PENGUGAT sebagaimana Kesepakatan Perjanjian dalam SPU dan PPJB namun sampai dengan tahun 2021 tidak ada penyelesaian dan PENGUGAT justru abai atas kewajiban yang menjadi Tanggung Jawab dari PENGUGAT, artinya sejak tahun 2016 sampai tahun 2021 PENGUGAT telah mengabaikan kewajiban kurang lebih selama 5 tahun dan dikarenakan hal tersebut TERGUGAT mengirimkan Surat Keputusan Pembatalan Unit Apartemen dengan Nomor: 281/KJR/VP.FC/XI/20, tertanggal 28 Januari 2021.
8. Bahwa adapun dasar dilakukannya pembatalan oleh TERGUGAT sendiri sebenarnya dikarenakan adanya kelalaian dari Pihak PENGUGAT dan terkait dengan pembatalan sendiri telah sesuai dengan syarat dan ketentuan SP. 0275 point 3.c.I yang berbunyi: *"Apabila pemesanan batal, atau dibatalkan sepihak oleh penerima pesanan karena kelalaian, atau kesalahan pemesan, termasuk karena pemesan memberikan keterangan yang tidak benar, atau apabila terjadi keterlambatan pembayaran selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo satu angsuran dan/atau kewajiban pembayaran yang tertunggak berikut denda yang timbul karenanya, maka pemesanan dan penerima pemesanan sepakat dan setuju sekarang untuk dan nanti pada waktunya penerima pesanan berhak membatalkan secara sepihak (dengan mengesampingkan) ketentuan dalam pasal 1266 dan pasal 1267 kitab Undang-Undang hukum perdata pemesan atas unit pesanan, dan pemesan bersedia dan setuju sekarang dan untuk nanti pada*

Halaman 18 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

#### Disclaimer

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





waktunya membayar ganti rugi kepada penerima pesanan dengan ketentuan: 1. Apabila jumlah pembayaran telah dilaksanakan oleh pemesan lebih kecil atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari harga unit, maka seluruh uang yang telah diterima oleh penerima pesanan tidak dapat di tarik kembali oleh pemesan (tidak dikembalikan) dan menjadi hak penerima pesanan sebagai ganti rugi”.

9. Bahwa dikarenakan PENGUGAT telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT dengan nilai sebesar Rp.444.405.000,- (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah) atau setara dengan 38,89% (tiga puluh delapan koma delapan puluh sembilan persen) dan pembayaran terakhir dilakukan pada tanggal 8 desember 2016 maka sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Unit Apartemen dengan Nomor: 281/KJR/VP.FC/XI/20, tertanggal 28 Januari 2021 dan telah dilakukan dengan tahapan yang baik melalui pemberitahuan penagihan dan juga somasi yang dilakukan selama kurang lebih 5 tahun lamanya.
10. Bahwa dari apa yang telah disampaikan oleh TERGUGAT sebagaimana keterangan dalam point 6,7,8,9 diatas menunjukkan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT dan justru PENGUGAT yang lalai dalam melaksanakan kewajiban pembayaran unit apartement sajak tahun 2016 sampai tahun 2021.
11. Bahwa berdasarkan keterangan yang disampaikan sendiri oleh PENGUGAT dalam Posita Gugatannya pada point 2 tentang tabel perincian pembayaran menyebutkan sendiri PENGUGAT melakukan pembayaran cicilan hingga tahun 2016, padahal di dalam SPU dan PPJB telah disepekat oleh PENGUGAT untuk pembayaran cicilan angsuran terhitung sejak tanggal 10 April 2015 s/d tanggal 10 Maret 2018, sehingga terbukti PENGUGAT tidak mempunyai komitmen untuk melaksanakan pembayaran dan pelunasan sebagaimana kesepakatan yang tercantum dalam SPU dan PPJB.
12. Bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHP, yaitu: **“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”**, sehingga apa yang dilakukan oleh PENGUGAT dengan tidak melakukan pembayaran cicilan DP ke-11 dan ke-12 secara sengaja adalah **perbuatan yang melanggar ketentuan yang berlaku dalam**



**Pasal 1338 ayat (1) dan membuktikan PENGGUGAT tidak mempunyai Itikad Baik;**

13. Bahwa atas kelalaian yang dilakukan oleh PENGGUGAT sebelumnya juga telah dilakukan Somasi sebanyak 3 kali yaitu Somasi ke 1 Surat No. 0001/SMS/IV/20, tertanggal 01 April 2020, Somasi ke 2 Surat No. 00523/SMS/IV/20, tertanggal 04 Mei 2020, Somasi ke 3 Surat No. 00530/SMS/IV/20, tertanggal 01 April 2020 dimana TERGUGAT meminta untuk dilakukan Penyelesaian Kewajiban kepada PENGGUGAT agar segera dilakukan pelunasan dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Keterlambatan (Kelalaian) Pembayaran dan Urutan Pembayaran dalam Hal Keterlambatan Pembayaran:

“Segala akibat hukum yang timbul karena pembayaran yang dilakukan menurut ketentuan dalam Perjanjian ini merupakan resiko dan tanggung jawab Pihak Kedua”.

“Jika Pihak kedua lalai atau tidak membayar angsuran dan/atau kewajiban pembayaran lainnya berdasarkan Perjanjian ini pada waktu dan jumlah yang telah ditentukan, maka Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama denda sebesar 1 Permil perhari yang dihitung dari jumlah angsuran maupun kewajibam pembayaran yang terhutang lainnya yang terlambat atau kurang pembayarannya”.

“Termasuk pengertian keterlambatan/kelalaian pembayaran adalah membayar tetapi tidak penuh (kurang bayar) atau tidak dapat diuangkannya atau tidak dapat dipindah bukukanya cek/bilyet giro yang diberikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat jatuh temponya dan terhitung sejak hari jatuh tempo pembayaran tersebut”.

“Apabila terdapat pembayaran yang dilakukan tidak sesuai dengan daftar jadwal pembayaran maupun kewajiban pembayaran lain berdasarkan Perjanjian ini, maka untuk pembayaran-pembayaran berikutnya akan diperhitungkan dengan urutan pembayaran sebagai berikut:

- a. denda keterlambatan;
  - b. Biaya-biaya, termasuk biaya administrasi, Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan, serta kewajiban pembayaran lain berdasarkan perjanjian ini,
  - c. Pokok Angsuran.
14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 10 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) PENGGUGAT juga menyatakan: **“Melaksanakan kewajiban untuk melunasi Harga Unit sesuai dengan cara-cara syarat-syarat**



*Perjanjian ini dan karenanya tidak akan menuntut atau mengajukan gugatan kepada Pihak Pertama sehubungan dengan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Pihak Pertama sebagai akibat dari kelalaian Pihak Kedua melakukan kewajiban pembayaran.*

15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) PENGUGAT tentang Pembatalan juga menyatakan: ***“Dalam hal terjadi pembatalan Perjanjian ini oleh Pihak Pertama berdasarkan ketentuan Pasal 4.4, Pasal 4.5 dan Pasal 4.6 Perjanjian ini atau Pembatalan yang disebabkan pelanggaran salah satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian ini oleh Pihak Kedua, maka berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut: a. Apabila Pihak Kedua telah membayar angsuran kurang dari atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari Harga Unit, maka seluruh pembayaran angsuran tersebut menjadi hak dan milik Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut”.***
16. Bahwa karena PENGUGAT baru melakukan pembayaran sebesar Rp.444.405.000,- (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah) atau setara dengan 38,89% (tiga puluh delapan koma delapan puluh sembilan persen) dan pembayaran terakhir dilakukan pada tanggal 8 desember 2016 maka tidak ada kewajiban dari TERGUGAT untuk melakukan pengembalian uang milik PENGUGAT secara hukum.
17. Bahwa didalam point 3 halaman 3 PENGUGAT menyatakan TERGUGAT secara melawan hukum telah melakukan pembatalan pembelian unit berdasarkan Surat Keputusan Pembatalan Unit tertanggal 28 januari 2021 dan tidak mengembalikan dana yang sebelumnya telah disetorkan oleh PENGUGAT
18. Bahwa terkait dengan dalil dalam gugatan yang disampaikan oleh PENGUGAT tentang adanya mencantumkan Syarat dan Ketentuan yang bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas sebagaimana point 12 sampai 14 merupakan hal yang tidak benar karena baik didalam Surat Pemesanan Unit dan juga PPJB sebenarnya adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan telah ditanda tangani oleh PENGUGAT dengan materai baik itu SPU atau PPJB, dan perlu TERGUGAT sampaikan juga didalam penandatanganan PPJB juga telah di paraf secara langsung setiap lembarnya oleh PENGUGAT artinya

Halaman 21 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



secara hukum PENGGUGAT telah memahami kewajiban atas pembelian unit apartemen Pejaten Park Residence secara jelas dan terang dan tidak ada pengkaburan makna dan bahasa dalam SPU dan PPJB yang telah ditanda tangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT.

19. Bahwa terkait dengan gugatan PENGGUGAT tentang TERGUGAT tidak pernah menyerahkan unit Apartemen Pesanan PENGGUGAT dalam point 15 sampai 17 adalah hal yang sangat-sangat tidak benar karena berdasarkan Surat No. 082/VPFC/SC/V/18, tanggal 28 Mei 2018, Perihal: Informasi Jadwal Serah Terima dan Klarifikasi Permintaan Penghapusan Denda telah diterangkan oleh TERGUGAT secara langsung dalam surat meskipun PENGGUGAT selama 2 tahun belum melaksanakan kewajiban kepada TERGUGAT dan terbukti lalai melaksanakan kewajiban namun TERGUGAT tetap beritikad baik dengan adanya penghapusan denda dan PENGGUGAT diminta untuk tetap melaksanakan kewajiban.
20. Bahwa terkait adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, PENGGUGAT mengalami Kerugian pada point 18 sampai 24 adalah sebuah padangan hukum yang tidak dapat dibuktikan secara hukum karena PENGGUGAT sejatinya adalah seseorang yang telah lalai dan tidak melaksanakan kesepakatan dalam Surat Pemesanan Unit dan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang telah menjadi kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana telah diatur dalam **Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, yaitu: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".**
21. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT telah **ingkar atas kesepakatan Perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam SPU dan PPJB** maka tidak ada satupun unsur perbuatan melawan hukum telah dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan berdasarkan ketentuan dalam PPJB pada point 15.2 maka tidak ada kewajiban TERGUGAT untuk melakukan pengembalian dana atau uang milik PENGGUGAT karena pembayaran baru sebesar 38,89% atau sebesar Rp. 444.405.000,- dan belum diatas 50% sebagaimana kewajiban pengembalian baru dapat dilakukan apabila telah diatas 50% pembayaran terlebih PENGGUGAT sudah diingatkan tentang kewajiban PENGGUGAT sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2021, karena tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah

Halaman 22 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



tindakan yang berdasarkan atas kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT.

22. Bahwa karena TERGUGAT didalam melakukan Surat Keputusan Pembatalan Unit adalah perbuatan yang dilakukan secara hukum dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan maka tidak ada kewajiban dari TERGUGAT untuk mengembalikan kerugian dari PENGUGAT baik secara Materiil dan Immateriil.
23. Bahwa terkait dengan Sita Jaminan dan Dwangsom yang di mohonkan oleh PENGUGAT dalam point 25 sampai 27 adalah suatu hal yang patut untuk dikesampingkan karena belum ada pembayaran secara penuh (lunas) yang dilakukan oleh PENGUGAT dan belum ada peralihan kepemilikan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT atas unit Apartemen Pejaten Park Residence tersebut.
24. Bahwa dikarenakan tidak adanya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT maka sudah sepatutnya agar Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, TERGUGAT memohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN melalui MAJELIS HAKIM yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- 1) Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- 3) Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA:**

- 1) Menolak Gugatan PENGUGAT untuk Seluruhnya;
- 2) Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- 3) Menyatakan Sah dan Mengikat Surat Pemesanan Unit (SPU) dengan Nomor. 0275/SP/IV/2015 tertanggal 4 April 2015 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 tertanggal tertanggal 24 Oktober 2017;

Halaman 23 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Menyatakan Pembatalan atas jual beli objek unit apartemen Pejaten Park Residence No.6 lantai 08 Tower I (TI.08/06) yang di lakukan oleh TERGUGAT adalah bukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 5) Menyatakan TERGUGAT tidak mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pembayaran angsuran sebesar Rp. 444.405.000,- (Empat Ratus Empat Puluh Empat Juta Empat Ratus Lima Ribu Rupiah) kepada PEMOHON;
- 6) Menolak kerugian Materiil dan Immateriil yang di mohonkan oleh PENGGUGAT;
- 7) Menolak Sita Jaminan yang di mohonkan oleh PENGGUGAT;
- 8) Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 4 Februari 2025, untuk Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 11 Februari 2025;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil eksepsi kewenangannya, Tergugat mengajukan surat bukti awal bermeterai cukup berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 pada tanggal 24 Oktober 2017 yang dilegalisasi oleh Notaris Ny. Herlina Tobing Manullang, S.H., diberi tanda Bukti TA-1;
2. Fotokopi Pendaftaran Pemohon Arbitrase pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) yang diajukan oleh Penggugat dan telah teregistrasi dalam Perkara No. 45050/VI/ARB-BANI/2022; tertanggal 20 Juni 2022, diberi tanda Bukti TA-2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Perbaikan Pendaftaran Permohonan Arbitrase tertanggal 4 Juli 2022 yang disampaikan oleh Penggugat, diberi tanda Bukti TA-3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Perihal: Biaya Administrasi, Biaya Pemeriksaan dan Biaya Arbiter tanggal 12 Juli 2022, diberi tanda Bukti TA-4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli Formulir Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan No. Registrasi : 070/REG/BPSK-DKI/XI/2023, diberi tanda Bukti TA-5;

Halaman 24 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



6. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Panggilan Sidang yang disampaikan oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta, diberi tanda Bukti TA-6;

7. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Sidang No. Register : 070/REG/BPSK-DKI/XI/2023 tertanggal 09 Januari 2024 pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), diberi tanda Bukti TA-7;

Menimbang bahwa untuk mendukung dalil bantahannya atas eksepsi kewenangan yang diajukan oleh Tergugat, Penggugat mengajukan surat bukti awal bermeterai cukup berupa:

2. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemesanan Unit No. 0275/SP/IV/2015, tertanggal 4 April 2015 (SP 0275), diberi tanda Bukti P.P-1;

3. Fotokopi dari fotokopi Surat No. 281/KJR/VP.FC/FC/XI/20 tertanggal 28 Januari 2021 Perihal: Surat Keputusan Pembatalan Unit Apartemen, diberi tanda Bukti P.P-2;

4. Fotokopi dari fotokopi Jadwal Tagihan dari Tergugat yang diwakili oleh Rizqi Elmasari selaku Agen/Sales, diberi tanda Bukti P.P-3A;

5. Fotokopi dari fotokopi Kartu Piutang Pejaten Park Residence dari Tergugat, diberi tanda Bukti P.P-3B;

6. Fotokopi sesuai asli Berita Acara Sidang No. Register: 070/REG/BPSK-DKI/XI/2023 tanggal 9 Januari 2024 dari Badan Penyelesaian Sengketa (BPSK) Provinsi DKI Jakarta, diberi tanda Bukti P.P-4;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi kewenangan mengadili oleh karena itu berdasarkan Pasal 136 HIR, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu eksepsi tersebut sebagai berikut;

Menimbang bahwa di dalam eksepsi mengenai kewenangan mengadili, Tergugat mendalilkan pada pokoknya dikarenakan sejak awal antara Penggugat dengan Tergugat telah bersepakat untuk menyelesaikan semua permasalahan



hukum pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan tertuang dalam pasal 22 ayat (22.1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 pada tanggal 24 Oktober 2017 maka ketentuan dan perjanjian inilah yang menjadi dasar hukum proses penyelesaian antara Penggugat dengan Tergugat, oleh karenanya Penggugat yang mengajukan penyelesaian pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan bukan pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) membuktikan Penggugat telah salah alamat dalam proses penyelesaian karena seharusnya penyelesaian pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan atas dasar itu maka sudah seharusnya permohonan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena melanggar kewenangan Kompetensi Absolute;

Menimbang bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat di dalam replik telah membantahnya dengan menyatakan pada pokoknya pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat yang menjadi objek gugatan sama sekali tidak terikat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 yaitu dibuat pada tanggal 24 Oktober 2017 ("PPJB 0160") sebab pembayaran yang menjadi objek gugatan tidak dilaksanakan setelah PPJB 0160 ditandatangani melainkan dilaksanakan sebelum PPJB 0160 ditandatangani sehingga sepatutnya PPJB 0160 tersebut tidak dapat diberlakukan surut sebagaimana ditentukan dalam asas non-retroaktif dan hal tersebut sama sekali tidak memberikan kepastian hukum apabila pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat terikat pada PPJB 0160 yang ditandatangani setelah dilakukannya pembayaran. Oleh karena itu, dalil Tergugat dalam jawabannya yang mendalilkan gugatan a quo yang seharusnya diajukan pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) yang mendasarkan dalilnya pada PPJB 0160 sangat beralasan untuk ditolak sebab di dalam Surat Pemesanan Unit No. 0275/SP/IV/2015, tanggal 4 april 2015 yang menjadi dasar gugatan telah menetapkan domisili hukum di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil eksepsi mengenai kewenangan, Tergugat telah mengajukan bukti awal/permulaan berupa bukti-bukti surat yang diberi tanda: Bukti TA-1 sampai dengan Bukti TA-7 dan Penggugat untuk membantah eksepsi kewenangan telah mengajukan bukti awal/permulaan berupa bukti-bukti surat yang diberi tanda: Bukti P.P-1 sampai dengan Bukti P.P-4;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan bantahan Penggugat tersebut di atas, maka dapat disimpulkan Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut sehubungan penyelesaian sengketa keperdataan melalui lembaga Arbitrase;



Menimbang bahwa selanjutnya apakah pengadilan negeri, *in casu* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara *a quo*, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa pada prinsipnya, baik Penggugat maupun Tergugat tidak membantah adanya perikatan diantara mereka berupa perjanjian-perjanjian: Surat Pemesanan Unit No. 0275/SP/IV/2015, tanggal 4 april 2015 ("SPU 0275"), **Bukti P.P-1** dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 yaitu dibuat pada tanggal 24 Oktober 2017 ("PPJB 0160"), **Bukti TA-1**;

Menimbang bahwa dalam **Bukti P.P-1** berupa SPU 0275, angka 11 (sebelas), Syarat-Syarat dan Ketentuan Surat Pemesanan Unit Apartemen, menyebutkan:

*" 11. Domisili Hukum*

*Apabila terjadi gugatan atau sengketa sehubungan dengan Pemesanan ini, maka Pemesan dan Penerima Pesanan sepakat setuju sekarang dan untuk nanti pada waktunya menetapkan domisili hukum di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan";*

Menimbang bahwa dalam **Bukti TA-1** berupa PPJB 0160, Pasal 22 Penyelesaian Perselisihan, Ayat (22.1) menyebutkan:

*"Semua perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan Perjanjian ini akan diselesaikan oleh kedua belah pihak secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaian selanjutnya akan dilakukan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)";*

Menimbang bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatan angka 2 (dua) dan jawaban Tergugat Dalam Pokok Perkara angka 9 (sembilan), Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp444.405.000,00 (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus lima ribu rupiah) atau setara dengan **38,89 (tiga puluh delapan koma delapan puluh sembilan) persen** dari total harga unit Apartemen yang disepakati sejumlah Rp1.142.707.000,00 (satu milyar seratus empat puluh dua juta tujuh ratus tujuh ribu rupiah)

Menimbang bahwa berdasarkan SPU 0275, angka 7 (tujuh) huruf e, Syarat-Syarat dan Ketentuan Surat Pemesanan Unit Apartemen, menyebutkan:

*"7. Kewajiban Pemesan Sebelum Serah Terima Unit Pesanan*

*a.....*

- e. Apabila pembayaran Pemesan telah mencapai 30% (tiga puluh persen) dari harga unit, Pemesan wajib menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat hari) setelah diberitahukan oleh Penerima Pesanan. Apabila lewat waktu tersebut Pemesan masih belum menandatangani, maka (secara otomatis) Penerima Pesanan*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dikuasakan oleh Pemesan dan berhak menandatangani PPJB untuk atas nama Pemesan."*

Menimbang bahwa berdasarkan klausul SPU 0275, angka 7 (tujuh) huruf e, Syarat-Syarat dan Ketentuan Surat Pemesanan Unit Apartemen tersebut di atas, oleh karena pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat telah melebihi 30 (tiga puluh) persen, yakni sejumlah 38,89 (tiga puluh delapan koma delapan puluh sembilan) persen dari total harga unit Apartemen yang disepakati, maka kemudian Penggugat dan Tergugat menyepakati melanjutkan proses jual beli ke tahap pengikatan jual beli dengan terbitnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 yaitu dibuat pada tanggal 24 Oktober 2017;

Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat yang mengungkapkan pada pokoknya:

*"pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat yang menjadi objek gugatan sama sekali tidak terikat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 yaitu dibuat pada tanggal 24 Oktober 2017 ("PPJB 0160") sebab pembayaran yang menjadi objek gugatan tidak dilaksanakan setelah PPJB 0160 ditandatangani melainkan dilaksanakan sebelum PPJB 0160 ditandatangani sehingga sepatutnya PPJB 0160 tersebut tidak dapat diberlakukan surut sebagaimana ditentukan dalam asas non-retroaktif dan hal tersebut sama sekali tidak memberikan kepastian hukum apabila pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat terikat pada PPJB 0160 yang ditandatangani setelah dilakukannya pembayaran..",*

Majelis Hakim berpendapat adalah tidak beralasan, karena walaupun pembayaran-pembayaran oleh Penggugat dilakukan sebelum ditandatanganinya PPJB 0160, namun demikian oleh karena akumulasi pembayaran dimaksud telah melampaui 30 (tiga puluh) persen, maka sebagaimana klausul SPU 0275, angka 7 (tujuh) huruf e, Syarat-Syarat dan Ketentuan Surat Pemesanan Unit Apartemen, Penggugat dan Tergugat harus melanjutkan proses perikatannya ke tahap berikutnya dengan menandatangani PPJB 0160, sehingga dengan demikian segala hal yang terjadi sehubungan dengan peristiwa/perbuatan hukum oleh Penggugat dan Tergugat setelah munculnya PPJB 0160, **Bukti TA-1**, harus tunduk kemudian pada klausul-klausul yang ada di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 0160/PPJB/PPR/X/2017 dimaksud, dan bukan lagi kepada SPU 0275, *in casu*, termasuk diantaranya apabila ternyata terdapat adanya perselisihan dan perbedaan pendapat antara Penggugat dan Tergugat yang tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat (sengketa);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat penyelesaian sengketa antara Penggugat dan Tergugat,

Halaman 28 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, harus tunduk kepada klausul **Bukti TA-1** berupa PPJB 0160, Pasal 22 Penyelesaian Perselisihan, Ayat (22.1) menyebutkan:

*"Semua perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan Perjanjian ini akan diselesaikan oleh kedua belah pihak secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaian selanjutnya akan dilakukan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)";*

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, menyebutkan:

*"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.";*

Menimbang bahwa ketentuan tersebut di atas ditegaskan kembali dalam ketentuan yang termuat di dalam Pasal 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang menyebutkan:

*"(1) Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri.";*

*"(2) Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.";*

Menimbang bahwa berdasarkan: seluruh rangkaian pertimbangan di atas, ketentuan hukum mengenai Arbitrase, adanya perjanjian arbitrase tertulis antara para pihak dan dikuatkan pula dengan Bukti TA-2 sampai dengan Bukti TA-7 dan Bukti P.P-4 yang membuktikan telah dilakukan upaya penyelesaian sengketa melalui Arbitrase maupun BPSK, oleh karena para pihak terikat dengan adanya perjanjian arbitrase tertulis, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat mengenai kewenangan absolut beralasan hukum sehingga harus dikabulkan dan selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Halaman 29 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp257.500 (dua ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu tanggal 9 April 2025, oleh kami, Akhmad Nakhrowi Mukhlis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Joni Kondolele, S.H., M.H., dan Kamijon, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 9 April 2025, dengan dihadiri oleh Eva Trisnawati, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Jakarta Selatan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Joni Kondolele, S.H., M.H.

Akhmad Nakhrowi Mukhlis, S.H.

Kamijon, S.H.

Panitera Pengganti,

Eva Trisnawati, S.H., M.H.

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	: Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp 100.000,00
3. Penggandaan	: Rp 31.500,00
4. Panggilan	: Rp 56.000,00
5. PNBP	: Rp 20.000,00
6. Meterai	: Rp 10.000,00
7. Redaksi	: Rp 10.000,00
Jumlah	Rp 257.500,00

(dua ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).

Halaman 30 dari 30 hal. Putusan Nomor 1048/Pdt.G/2024/PN Jkt.Sel