



PUTUSAN

NOMOR 488/PDT/2021/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. PUTRA ADHI PRIMA, berkedudukan di Jalan Raya Puncak Gadog RT 01, RW 03, Desa Gadog Gadog, Megamendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh H. NOER INDRADJAJA, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PAULUS HERSUTANTA, S.H. dan IBNU AKHYAT, S.H., M.H., Para Advokat, berkantor di APL Tower Lt. 43 Jalan Letjen S Parman Kavling 28 Kelurahan Tanjung Duren Selatan Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, email: ibnu.akhyat@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register Nomor: 366/SK.Pdt/2021/PN Cbi Selanjutnya di sebut sebagai **Pembanding** semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Lawan:

Ir. JOHANDI AKMAN, bertempat tinggal di Jalan K.H. Wahid Hasyim Nomor 44, RT 016 RW 006, Kelurahan Kebon Sirih, Menteng, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada NYOMAN SAMUEL KURNIAWAN, S.E., S.H., M.H., C.L.A. Advokat pada kantor Hukum THE CONSULTANTS beralamat di Jalan Cokroaminoto Nomor 458, Ubung Kaja, Denpasar Utara, Denpasar-Bali, email: elkurnia@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register Nomor: 947/SK.Pdt/2021/PN Cbi, Selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding** semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 1 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 September 2021 Nomor 488/PDT/2021/PT.BDG.
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 10 Oktober 2021 Nomor 488/PDT/2021/PT.BDG.
3. Berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 Februari 2021 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa sekitar bulan April pada tahun 2013, Penggugat melihat sebuah pemasaran Villa, yang kemudian diketahui bernama Villa Vimala Hills dan Penggugat diberikan Brosur pemasaran Vimala Hills yang pada intinya menyebutkan bahwa Vimala Hills adalah First Class Environment (Bukti P-1) dan selanjutnya dalam kegiatan pemasaran tersebut Penggugat ditunjukkan Maket Pemasaran Vimala Hills yang pada intinya memperlihatkan Villa yang ditawarkan (ditandai dengan kotak merah) dikelilingi oleh pepohonan yang rimbun dan hijau sehingga terkesan memiliki pemandangan yang asri, indah dan menarik (Bukti P-2a dan Bukti P-2b) sehingga berdasarkan atas dasar informasi dan keterangan yang diterima pada saat pemasaran tersebut, Penggugat tertarik untuk membeli villa yang dipasarkan oleh Tergugat tersebut, sehingga Penggugat memberikan Booking Fee sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
2. Bahwa selanjutnya Penggugat (sebagai Pihak Kedua alias Pembeli) bersama dengan Tergugat (sebagai Pihak Pertama alias Penjual), menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 00000239 tanggal 28/09/2013 (selanjutnya disebut "PPJB NE-21") (Bukti P-3a) untuk pembelian 1 (satu) unit villa di cluster Kinabalu, jalan Kinabalu Elok dengan kode unit NE-21 (selanjutnya disebut "Villa NE-21") yang letaknya sesuai dengan yang ditunjukkan pada Maket Pemasaran Vimala Hills (vide Bukti P-2a dan Bukti P-2b) serta keterangan pada lampiran 1 PPJB NE-21 (Bukti P-3b);
 3. Bahwa atas dasar PPJB NE-21 tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran secara bertahap dengan sistem angsuran sejak April 2013

Halaman 2 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga lunas pada tahun 2015 dengan nilai total sebesar Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah) (Bukti P-4);

4. Bahwa pada saat Penggugat berkunjung untuk meninjau villa NE-21 tersebut, ternyata Penggugat menemukan fakta yang sangat mengejutkan dan mengecewakan, yaitu selain villa NE-21 tersebut masih dalam keadaan yang tidak layak untuk di serah terimakan, ternyata Villa NE-21 ini bersebelahan langsung dengan Perkampungan Warga setempat, yaitu Kampung Nagrog, yang berada dalam kawasan Desa Sukamahi, Kecamatan Megamendung (selanjutnya disebut "Perkampungan Warga"), sehingga suasana sangat jauh dari apa yang Penggugat bayangkan diharapkan dari sebuah Villa, yaitu Penggugat merasa suasana sangat mengganggu privasi, ketenangan dan kenyamanan akibat gangguan polusi suara yang ditimbulkan dari suara motor, tawa, teriakan ataupun jeritan dari anak-anak bermain terdengar jelas sekali, akibat lokasi Perkampungan Warga tersebut bersebelahan langsung dengan Villa NE-21 (Bukti P-5a dan Bukti P-5b);
5. Bahwa fakta ternyata ada Perkampungan Warga yang letaknya bersebelahan langsung dengan Villa NE-21, sudah pasti sangat mengejutkan dan mengecewakan Penggugat, karena dalam Maket Pemasaran Vimala Hills yang ditunjukkan pada saat pemasaran oleh marketing Tergugat kepada Penggugat, perkampungan warga tersebut tidak diperlihatkan dan tidak diberitahukan, melainkan justru area perkampungan tersebut telah diganti dengan penampakan pepohonan yang rimbun dan terlihat asri, indah dan menarik (vide Bukti P-2a dan Bukti P-2b), sehingga dalam hal ini Penggugat mulai sadar telah ditipu oleh Tergugat dalam pembelian Villa NE-21 tersebut;
6. Bahwa pada bulan Maret 2020, Penggugat berkunjung ke lokasi villa NE-21, ternyata ditemukan bahwa situasi dan kondisi Villa NE-21 sangat memprihatinkan karena selain keadaan Villa NE-21 terbelah, bahkan pintu depannya sudah hilang (Bukti P-6a, Bukti P-6b, Bukti P-6c, Bukti P-6d dan Bukti P-6e), pada saat Penggugat menerbangkan drone untuk mengetahui keadaan Perkampungan Warga tersebut, Penggugat menemukan fakta bahwa ternyata Villa NE-21 tidak hanya bersebelahan dengan Perkampungan Warga (vide Bukti P-5a dan Bukti P-5b), namun hal yang paling parah, fatal dan tak dapat diterima oleh Penggugat sehingga membuat Penggugat sangat marah adalah terdapat Villa NE-21 ternyata

Halaman 3 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



juga bersebelahan langsung dengan kawasan pemakaman yang sudah terdapat banyak makam, yaitu lebih dari 40 (empat puluh) makam (selanjutnya disebut "Pemakaman");

7. Bahwa keberadaan Villa NE-21 yang berada tepat disebelah pemakaman tersebut sangat tidak bisa ditolerir dan tidak bisa diterima oleh Penggugat karena telah menimbulkan ketidaknyamanan (seram, takut, tidak enak dan lain sebagainya) yang sangat tak terhingga (Bukti P-7a, Bukti P-7b, Bukti P-7c, Bukti P-7d dan Bukti P-7e) dan bahkan Marketing Manager serta Sales Manager dari pihak Tergugatpun pernah berkata kepada Penggugat, bahwa seandainya mereka berada di posisi Penggugat, mereka pun tidak mau tinggal di Villa NE-21 tersebut karena terlalu dekat dengan Pemakaman;
8. Bahwa berdasarkan keterangan warga setempat, Perkampungan Warga dan pemakaman tersebut sudah ada sejak lama, jauh sebelum adanya proyek Vimala Hills tersebut dan bahwa pada masa awal Proyek Vimala Hills dimulai, Pihak Direksi Tergugat telah mengunjungi Perkampungan Nagrog dan Pemakaman tersebut, sehingga dengan demikian Tergugat telah mengetahui dengan jelas perihal keberadaan Perkampungan Warga dan Pemakaman tersebut;
9. Bahwa temuan yang mengejutkan tersebut, yaitu bahwa selain bersebelahan dengan Perkampungan Warga, ternyata Villa NE-21 juga bersebelahan dengan pemakaman, sudah begitu jelas merupakan kenyataan yang negatif bagi Villa NE-21 tersebut yang merusak nilai dari Villa NE-21 tersebut (selanjutnya disebut sebagai "Cacat"), karena siapapun tentu akan menghindari dan menolak untuk membeli villa yang letaknya tepat disebelah pemakaman dan juga Perkampungan Warga yang ramai/hiruk pikuk;
10. Bahwa kenyataan/fakta ditemukan adanya cacat tersebut oleh Penggugat, telah membuat Penggugat meyakini dirinya telah ditipu oleh Tergugat, karena sebelumnya, yaitu pada saat pemasaran hingga penandatanganan PPJB NE-21, Tergugat telah memasarkan Villa NE-21 kepada Penggugat dengan mempergunakan dan menunjukkan Maket Pemasaran Vimala Hills yang menyesatkan karena tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, bahkan pada Maket Pemasaran Vimala Hills yang ditunjukkan kepada Penggugat (vide Bukti P-2a dan Bukti P-2b), Tergugat telah menyembunyikan (tidak memperlihatkan/tidak memberikan keterangan) 2 (dua) informasi penting mengenai adanya Perkampungan Warga dan terutama adanya pemakaman yang terletak tepat disebelah Villa NE-21



tersebut (vide Bukti P-5a dan Bukti P-5b, Bukti P-7a, Bukti P-7b, Bukti P-7c, Bukti P-7d dan Bukti P-7e). Bahkan pada Maket Pemasaran Vimala Hills itu, area Perkampungan Warga dan pemakaman itu bukan hanya tidak diperlihatkan/tidak diberi keterangan, namun justru telah diganti dengan pepohonan yang rimbun dan hijau sehingga terkesan memiliki pemandangan yang asri, indah dan menarik (vide Bukti P-2a dan Bukti P-2b), padahal fakta sebenarnya yang ada adalah berada tepat disebelah Perkampungan Warga dan pemakaman yang tentunya tidak patut untuk lingkungan sebuah villa mewah;

11. Bahwa siapapun yang hendak membeli sebuah Villa sudah sangat pasti mencari ketenangan, privasi dan kenyamanan sehingga siapapun tentunya menghindari, tidak bersedia dan menolak untuk membeli Villa yang diketahui letaknya bersebelahan langsung dengan Perkampungan Warga apalagi bersebelahan langsung Pemakaman. Bahwa keberadaan/suasana dari Perkampungan Warga apalagi bersebelahan langsung pemakaman tersebut sudah tentu akan mengganggu ketenangan, privasi dan kenyamanan penghuni villa tersebut, sehingga sekali lagi Penggugat tegaskan bahwa Villa yang terletak bersebelahan langsung dengan Perkampungan Warga dan terutama bersebelahan langsung dengan pemakaman adalah Villa yang memiliki cacat, karena jelas cacat itu “merusak nilai dari Villa itu sendiri” dan merusak harapan dari si Pembeli villa tersebut;
12. Bahwa Tergugat tidak sepatutnya dan tidak selayaknya membangun Villa tepat disebelah Perkampungan Warga dan terutama tepat disebelah pemakaman karena pasti tidak ada yang bersedia membeli Villa tersebut bila mengetahui ada pemakaman tepat disebelahnya;
13. Bahwa perbuatan Tergugat yang dengan sengaja telah menyembunyikan cacat pada Villa NE-21 tersebut dengan tidak juga memberitahukan/menginformasikan/menerangkan adanya Perkampungan Warga dan terutama pemakaman tepat disebelah Villa NE-21 tersebut kepada Penggugat, baik pada saat pemasaran Villa NE-21 maupun hingga pembuatan dan penandatanganan PPJB NE-21, secara nyata, jelas dan terang benderang merupakan sebuah perbuatan melawan Hukum yang telah sangat merugikan Penggugat;
14. Bahwa untuk mempertegas bahwa Tergugat secara nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam proses pemasaran Villa NE-21 serta pembuatan dan penandatanganan PPJB NE-21 sebagaimana telah Penggugat uraikan dalam Posita mengenai dasar fakta (Feitelijke Grond)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas, yang pada intinya Tergugat dengan sengaja telah menyembunyikan informasi penting (perihal adanya Cacat) pada Villa NE-21 tersebut, untuk tujuan mengelabui Penggugat dengan cara:

- a. Tergugat telah merekayasa/memalsukan/memanipulasi Maket Pemasaran sedemikian hingga menjadi berbeda dari keadaan yang sebenarnya (vide Bukti P-2a dan Bukti P-2b), yaitu dengan mengganti bagian Perkampungan Warga dan Pemakaman dengan pepohonan yang rimbun dan menghijau (vide Bukti P-7a, Bukti P-7b dan Bukti P-7c) sehingga seolah-olah Villa NE-21 terletak di pinggir pepohonan yang rimbun dan menghijau padahal sebenarnya Villa NE-21 tersebut berada tepat disebelah Perkampungan Warga dan Pemakaman;

Sehingga dalam hal ini Tergugat telah melanggar sejumlah ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut "UU PK") (Bukti P-8), diantaranya ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf (f) karena telah memasarkan Villa NE-21 dengan Maket Pemasaran Villa yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya demi agar Villa NE-21 tersebut laku terjual;

- b. Tergugat telah memasarkan Villa NE-21 kepada Penggugat dengan menunjukkan Maket Pemasaran Vimala Hills yang telah direkayasa/dipalsukan/dimanipulasi tersebut sehingga tidak memperlihatkan/tidak disertai keterangan mengenai adanya Perkampungan Warga dan Pemakaman tersebut (vide Bukti P-5a dan Bukti P-5b), melainkan telah diganti dengan pepohonan yang rimbun dan menghijau (vide Bukti P-2a dan Bukti P-2b), padahal Tergugat telah mengetahui dengan jelas mengenai keberadaan Perkampungan Warga dan Pemakaman tersebut dan bila membangun Villa NE-21 disebelah Perkampungan Warga dan Pemakaman tersebut, sudah pasti mengakibatkan "rusaknya nilai Villa NE-21" sehingga bila hal itu diketahui oleh calon pembelinya (in casu Penggugat), sudah pasti tidak ada yang mau membelinya;

Sehingga dalam hal ini Tergugat juga telah melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf (f) dan (k) UU PK (vide Bukti P-8), karena telah menawarkan, mempromosikan, Villa NE-21 tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat tersembunyi demi agar Villa NE-21 tersebut laku terjual, dan selain itu Tergugat juga telah melanggar ketentuan Pasal 10 huruf (c) UU PK (vide Bukti P-8), karena telah menawarkan dan

Halaman 6 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.

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

mempromosikan dengan informasi yang menyesatkan mengenai kondisi atas Villa NE-21 tersebut demi agar Villa NE-21 tersebut laku terjual;

- c. Tergugat tidak memberikan keterangan yang benar secara lengkap pada saat memasarkan Villa NE-21 mengenai keberadaan cacat tersebut, yaitu bahwa ada Perkampungan Warga dan ada pemakaman tepat disebelah villa NE-21 tersebut;

Sehingga dengan demikian Tergugat juga telah melanggar ketentuan Pasal 4 huruf (c) dan Pasal 7 huruf (b) UU PK (vide Bukti P-8), tentang hak dasar yang dimiliki oleh konsumen yaitu hak untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi Villa NE-21 tersebut (right to be informed);

15. Bahwa berdasarkan uraian Posita gugatan tersebut diatas, Penggugat nyatakan dengan tegas bahwa Tergugat telah nyata melakukan Pebuatan Melawan Hukum yaitu melanggar sejumlah ketentuan dalam UU PK (vide Bukti P-8), sebagai berikut:

- a. Melanggar ketentuan Pasal 4 dan Pasal 7 UU PK karena Tergugat tidak memberikan (menyembunyikan) informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai adanya cacat, yaitu adanya Perkampungan Warga dan pemakaman tepat disebelah Villa NE-21, sehingga mengakibatkan sehingga Penggugat memiliki perspektif yang keliru terhadap Villa NE-21 tersebut dan akibatnya menderita kerugian;

Bahwa atas hak Penggugat sebagai konsumen ini seharusnya merupakan kewajiban Tergugat untuk melaksanakan dan memenuhinya, sehingga Penggugat tidak memiliki perspektif yang keliru ataupun berbeda atas produk Villa NE-21 yang ditawarkan, atau dengan kata lain tertipu dengan apa yang dijanjikan dalam brosur dan maket saat pemasaran NE-21 (vide Bukti P-2a dan Bukti P-2b);

- b. Melanggar ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf (f) UU PK karena Tergugat telah memproduksi (membangun) Villa NE-21 dilokasi yang dihindari dan ditolak oleh Pembeli Villa (yaitu bersebelahan langsung dengan Perkampungan Warga dan bersebelahan langsung dengan Pemakaman) dan/atau memperdagangkan Villa NE-21 tersebut tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam keterangan atau promosi penjualannya yaitu menyembunyikan adanya cacat tersebut, yaitu bahwa Villa NE-21 tersebut sebenarnya bersebelahan langsung dengan Perkampungan Warga dan juga bersebelahan langsung dengan pemakaman;

Halaman 7 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.

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)



- c. Melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf (f) dan (k) UU PK karena Tergugat telah menawarkan dan mempromosikan Villa NE-21 kepada Penggugat secara tidak benar, yaitu seolah-olah Villa NE-21 tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi, yaitu bahwa Villa NE-21 tersebut sebenarnya bersebelahan langsung dengan Perkampungan Warga dan bersebelahan langsung dengan pemakaman;
- d. Melanggar ketentuan Pasal 10 huruf (c) UU PK karena Tergugat dalam menawarkan dan mempromosikan Villa NE-21 telah membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai situasi Villa NE-21 yaitu dengan membuat Maket Pemasaran yang menyembunyikan fakta bahwa Villa NE-21 tersebut sebenarnya bersebelahan langsung dengan Perkampungan Warga dan bersebelahan langsung dengan pemakaman;
16. Bahwa ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut "KUH Perdata") mengatur bahwa tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut (Bukti P-9);
17. Bahwa Perbuatan Tergugat yang telah diuraikan dalam posita diatas, secara terang benderang, jelas dan tegas telah memenuhi 5 (lima) unsur dalam Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pemerincian yang disampaikan Mariam Darus Badruzaman dalam Buku Rosa Agustina yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum yang diterbitkan oleh Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Jakarta tahun 2003, halaman 36, yaitu sebagai berikut (Bukti P-10):
- a. Harus ada perbuatan (baik positif maupun negatif), yaitu tentunya mengenai pemasaran Villa NE-21 dan pembuatan PPJB NE-21 yang dilakukan oleh Tergugat, termasuk juga membuat Maket Pemasaran yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya (menyesatkan);
- b. Perbuatan itu harus melawan Hukum, yaitu dalam pemasaran Villa NE-21 dan pembuatan PPJB NE-21, Tergugat telah mempergunakan dan menunjukkan brosur serta Maket Pemasaran yang menyesatkan karena tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, bahkan pada Maket Pemasaran Vimala Hills, Tergugat telah menyembunyikan informasi penting (tidak memperlihatkan/tidak disertai keterangan) mengenai adanya Perkampungan Warga dan pemakaman yang terletak tepat disebelah Villa NE-21 (vide Bukti P-5a dan Bukti P-5b, Bukti P-7a, Bukti



P-7b, Bukti P-7c, Bukti P-7d dan Bukti P-7e), karena pada Maket Pemasaran Vimala Hills, area Perkampungan Warga dan pemakaman itu tidak diperlihatkan/tidak diberi keterangan, namun justru diganti dengan pepohonan yang rimbun dan menghijau (vide Bukti P-2a dan Bukti P-2b), padahal Perkampungan Warga dan pemakaman karena letaknya bersebelahan langsung dengan Villa NE-21 itu merupakan cacat bagi villa NE-21 mengingat hal itu tentu tidak diinginkan/tidak diharapkan/tidak disetujui oleh siapapun yang ingin membeli Villa (in casu Penggugat) karena sudah pasti mengganggu ketenangan, privasi dan kenyamanan bagi penghuni villa, serta Tergugat tetap menyembunyikannya dengan tidak juga menerangkan /menginformasikan, mengenai adanya cacat tersebut kepada Penggugat baik pada saat pemasaran Villa NE-21, maupun hingga pembuatan dan penandatanganan PPJB NE-21;

- c. Ada Kerugian, yaitu bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang Tergugat lakukan tersebut, telah mengakibatkan Penggugat telah menderita kerugian, karena telah tertipu/terkecoh/terpedaya, akibat Tergugat menjual Villa NE-21 dengan menyembunyikan informasi mengenai adanya cacat, yaitu bahwa Villa NE-21 tersebut ternyata bersebelahan langsung dengan Perkampungan Warga dan pemakaman, sehingga Penggugat telah terjebak membeli villa yang tidak diinginkan, karena tidak menyuguhkan pemandangan yang alam yang indah sebagaimana yang Penggugat harapkan saat melihat Maket Pemasaran Vimala Hills (vide Bukti P-2a dan Bukti P-2b) serta tidak memberikan keterangan, privasi dan kenyamanan, namun justru terganggu oleh polusi suara (kebisingan), terganggu privasinya dan sangat terganggu perasaannya (tidak nyaman) karena Villa NE-21 tersebut ternyata bersebelahan langsung dengan pemakaman;
- d. Ada Hubungan Sebab Akibat Perbuatan Melawan Hukum Itu Dengan Kerugian, yaitu bahwa dengan uang yang dimiliki oleh Penggugat, seandainya tidak tertipu oleh Perbuatan Melawan Hukum Tergugat, seharusnya Penggugat mendapatkan villa yang nyaman, dalam lingkungan yang asri dan baik sehingga bisa menikmati ketenangan, beristirahat (refreshing) dengan privasi yang terjaga, namun kenyataannya Penggugat telah menderita kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat;



- e. Ada Kesalahan, yaitu sudah jelas dengan Terang benderang harus diakui bahwa perbuatan Tergugat dalam pemasaran Villa NE-21 dan pembuatan PPJB NE-21 dengan menggunakan dan menunjukkan Maket Pemasaran Vimala Hills yang menyesatkan (tidak sesuai kenyataan bahkan menyembunyikan cacat) dan juga menyembunyikan informasi penting tentang cacat baik pada saat pemasaran Villa NE-21 dan pembuatan PPJB NE-21 adalah kesalahan yang berdasarkan Hukum Perdata dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum;
18. Bahwa dari uraian Posita diatas, sudah begitu jelas dan tegas mengenai terdapat unsur pengelabuan/penyembunyian informasi penting dalam pemasaran Villa NE-21, sebagai suatu sebab yang palsu atau sebab yang terlarang dalam pembuatan dan penandatanganan PPJB NE-21;
- a. Sebab yang palsu karena Penggugat bersedia membeli Villa NE-21 karena disebabkan oleh adanya Maket Pemasaran Vimala Hills yang memalsukan keadaan situasi Villa NE-21, yaitu menyembunyikan fakta bahwa ada cacat, yaitu ada Perkampungan Warga dan bahkan ada pemakaman tepat disebelah villa NE-21 tersebut, karena bila Cacat itu diinformasikan dari sejak awal pemasaran (diketahui oleh Penggugat), maka sudah tentu Penggugat tidak akan pernah mau membeli Villa NE-21 tersebut dan sudah tentu Penggugat tidak akan pernah menandatangani PPJB NE-21 tersebut;
- b. Sebab yang terlarang, karena Tergugat menyembunyikan adanya cacat pada villa NE-21 tersebut pada saat memasarkan dan menawarkan Villa NE-21 tersebut, yaitu bahwa ada Perkampungan Warga dan ada pemakaman tepat disebelah villa NE-21, yang tentunya merugikan Penggugat, sehingga Tergugat telah melanggar sejumlah ketentuan dalam UU PK sebagaimana telah diuraikan dalam Posita Gugatan diatas (vide Bukti P-8);
19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, khususnya memperhatikan keseluruhan rangkaian Posita diatas, maka sudah terang benderang dan begitu jelas bahwa terdapat sebab yang palsu dan yang terlarang dalam PPJB NE-21 tersebut sehingga oleh karenanya PPJB NE-21 tersebut jelas tidak memenuhi ketentuan syarat obyektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya Perjanjian, yaitu mengenai Suatu hal tertentu dan Suatu sebab (causa) yang halal sehingga dengan demikian PPJB NE-21 tersebut tidak sah dan harus dinyatakan telah batal demi Hukum (vide Bukti P-9);



20. Bahwa untuk mempertegas dan memperjelas perihal PPJB NE-21 tersebut telah Batal Demi Hukum walau tanpa diminta pembatalan karena PPJB NE-21 tersebut jelas mengandung unsur suatu sebab yang palsu atau yang terlarang berdasarkan Pasal 1335-1337 KUH Perdata (vide Bukti P-8) yaitu akibat telah melanggar sejumlah ketentuan UU PK sebagaimana telah diuraikan dalam rangkaian Posita diatas, untuk itu Para Penggugat mengemukakan sejumlah ketentuan Hukum serta pendapat Hukum sebagai dasar Hukum yang mengatur dan menegaskan tentang status Batal Demi Hukum sebuah Perjanjian, sebagai berikut:

a. Dasar Ketentuan Hukum

- 1) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 617 ayat (1) KUH Perdata, telah diatur dengan tegas bahwa tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan (vide Bukti P-9), sehingga dengan oleh karena PPJB NE-21 mengatur tentang penjualan benda tak bergerak (tanah dan bangunannya) namun tidak berbentuk akta otentik, maka PPJB NE-21 tersebut telah Batal Demi Hukum;
- 2) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1254 KUH Perdata telah diatur dengan tegas bahwa semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang adalah batal (demi Hukum) dan mengakibatkan persetujuan yang digantungkan padanya tak berlaku (vide Bukti P-9), sehingga karena pembuatan PPJB NE-21 berdasarkan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, yaitu Perbuatan Melawan Hukum, melanggar sejumlah ketentuan dalam UU PK, maka PPJB NE-21 tersebut telah Batal Demi Hukum;
- 3) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata, suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan (vide Bukti P-9);
Bahwa pengertian "tidak mempunyai kekuatan" dalam Pasal 1335 KUH Perdata ini tidak lain adalah Batal Demi Hukum, sehingga karena pembuatan PPJB NE-21 dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang yaitu Perbuatan Melawan Hukum, melanggar sejumlah ketentuan dalam UU PK, maka PPJB NE-21



tersebut tidaklah mempunyai kekuatan, alias telah Batal Demi Hukum;

- 4) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata, suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum (vide Bukti P-9) , sehingga karena pembuatan PPJB NE-21 dibuat atas dasar suatu sebab yang terlarang yaitu Perbuatan Melawan Hukum, melanggar sejumlah ketentuan dalam UU PK, maka PPJB NE-21 tersebut telah Batal Demi Hukum;

b. Dasar Pendapat Hukum

- 1) Bahwa berkenaan dengan syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul: Hukum Perjanjian, Cetakan ke-17, terbitan Intermasa di Jakarta tahun 2001, halaman 17, menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi persyaratan sahnya suatu perjanjian, baik syarat subyektif dan syarat obyektif, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan dalam membuat perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat Subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan Hukum yang dilakukan itu (Bukti P-11);

Selanjutnya pada halaman 20 kembali dijelaskan bahwa, dalam hal syarat Obyektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu Batal Demi Hukum. Artinya: dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan Hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tiada dasar untuk saling menuntut didepan hakim. Dalam bahasa Inggris dikatakan bahwa Pejanjian yang demikian itu Null and Void (vide Bukti P-11);

- 2) Bahwa menurut Elly Erawati dan Herlien Budiono dalam bukunya yang berjudul: Penjelasan Hukum tentang kebatalan Perjanjian,



terbitan Nasional Legal Reform Program, cetakan Gramidea Jakarta tahun 2010, halaman 6-14, terdapat sejumlah alasan-alasan yang dapat dijadikan sebagai dasar suatu perjanjian dikategorikan batal demi Hukum, yaitu (Bukti P-12):

1. Batal demi Hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi;
 2. Batal demi Hukum karena syarat obyektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi;
 3. Batal demi Hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan Hukum;
 4. Batal demi Hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi;
- 3) Bahwa menurut R. Wirjono Prodjodikoro, dalam bukunya yang berjudul Azas-Azas Hukum Perjanjian, terbitan Mandar Maju, Bandung, tahun 2011, halaman 151 dijelaskan bahwa ada suatu pembatalan mutlak (absolute nietigheid), apabila suatu perjanjian harus dianggap batal, meskipun tidak diminta oleh suatu pihak. Dalam perjanjian seperti ini dianggap tidak ada sejak semula dan terhadap siapapun juga; (Bukti P-13);

Bahwa dengan demikian, sudah terang benderang dan begitu jelas Ketentuan Hukum dan Pendapat Hukum yang menyatakan dengan tegas bahwa setiap Perjanjian yang tidak memenuhi Syarat Obyektif menurut Pasal 1320 KUH Perdata (vide Bukti P-14), maka Perjanjian tersebut telah batal demi Hukum walau tanpa diminta pembatalan karena secara Hukum Perjanjian tersebut dinyatakan tidak pernah ada, bahwa Perjanjian tersebut dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan dengan akibat Hukumnya, seluruh ketentuan dalam Perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada;

21. Bahwa PPJB NE-21 secara terang benderang, jelas dan tegas tidak memenuhi Syarat Obyektif menurut Pasal 1320 KUH Perdata, maka PPJB NE-21 tersebut harus dinyatakan batal demi Hukum yang memiliki konsekuensi Hukum, PPJB NE-21 tersebut dinyatakan tidak pernah ada, karena secara Hukum telah ditentukan bahwa Perjanjian yang dinyatakan batal demi Hukum maka dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan sebagai akibat dari tidak terpenuhinya syarat obyektif perjanjian, sehingga dengan akibat Hukum, seluruh ketentuan dalam PPJB NE-21 tersebut dianggap tidak pernah ada;



22. Bahwa karena PPJB NE-21 tersebut menjadi telah batal demi Hukum dengan akibat Hukumnya, seluruh ketentuan dalam PPJB NE-21 tersebut dianggap tidak pernah ada, maka perlu Penggugat tegaskan bahwa PPJB NE-21 bukan menjadi dasar pokok dari Gugatan Penggugat, melainkan Perbuatan Melawan Hukum yang telah Tergugat lakukan, sehingga oleh karenanya, Penggugat menuntut ganti rugi atas sejumlah uang yang telah Penggugat serahkan kepada Tergugat, sebagaimana telah Penggugat nyatakan dalam posita angka (4) diatas (vide Bukti P-4) beserta ganti rugi lainnya sebagaimana layaknya diperkenankan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
23. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum Tergugat telah mengakibatkan PPJB NE-21 tersebut secara Hukum telah batal demi Hukum dan dengan demikian telah menimbulkan kerugian pada Penggugat dan perlu Penggugat tegaskan bahwa atas setiap kerugian yang dituntut ganti rugi dalam gugatan ini sepenuhnya berdasarkan atas ketentuan Hukum dan dasar Hukum yang jelas dan kuat, sebagai berikut:
- a. Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata mengatur bahwa tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut (vide Bukti P-9);
 - b. Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1157 K/Sip/1971 tanggal 26 Januari 1972), bahwa Ganti kerugian materil berdasarkan perbuatan melawan Hukum meliputi (Bukti P-14):
 - 1) Kerugian yang diderita (geleden verlies);
 - 2) Kehilangan keuntungan (gederfde verlies);
 - c. Bahwa menurut Purwahid Patrik, dalam bukunya yang berjudul Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang), terbitan CV. Mandar Maju, Bandung, Cetakan I, tahun 1994, halaman 14, Kerugian terdiri dari dua unsur (Bukti P-15):
 - 1) Kerugian yang nyata diderita (damnum emergens) meliputi biaya dan rugi;
 - 2) Keuntungan yang tidak peroleh (lucrum cessans) meliputi bunga;
- Bahwa dengan demikian, biaya-biaya yang terpaksa Penggugat keluarkan dalam melakukan upaya Hukum demi memperoleh keadilan sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan



Tergugat jelas merupakan bagian dari kerugian yang nyata diderita (damnum emergens);

- d. Bahwa mengenai pengeluaran honorarium pengacara, J. Satrio dalam bukunya yang berjudul Hukum Perikatan: perikatan pada umumnya, terbitan Alumni bandung, tahun 1999, halaman 178-179, menjelaskan bahwa sebenarnya pengeluaran honorarium pengacara termasuk dalam ongkos dan merupakan suatu kerugian yang riil karena berperkara pada masa sekarang sudah merupakan perjuangan yang rumit dan membutuhkan penanganan seorang ahli yang benar-benar profesional (Bukti P-16) sehingga dengan demikian biaya-biaya yang terpaksa timbul akibat dari adanya perkara ini, termasuk biaya jasa Pengacara/Advokat sebagai komponen yang riil dan merupakan kerugian yang nyata diderita (damnum emergens);
- e. Bahwa selanjutnya Purwahid Patrik, dalam bukunya yang sama, halaman 15 memberikan pendapat Hukum bahwa "Kalau pihak-pihak tidak menentukan jumlah pengganti kerugian dan Undang-undang tidak menentukan dengan tegas maka jumlah pengganti kerugian ditentukan sedemikian besarnya sehingga kekayaan dari kreditur harus sama seperti kalau debitur telah memenuhi kewajibannya" (vide Bukti P-15);
- f. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 515 K/Pdt/1984 (Bukti P-17a) serta Nomor 601 K/PDT/1984 (Bukti P-17b) ganti rugi bunga yang layak dan patut adalah sebesar 2% setiap bulan;
- g. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1372 KUH Perdata menegaskan bahwa tuntutan perdata tentang hal penghinaan diajukan untuk memperoleh penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik, sehingga atas dasar ketentuan tersebut Penggugat mengajukan tuntutan atas ganti kerugian immateriil;
- h. Bahwa Rosa Agustina dalam bukunya yang sama, berjudul Perbuatan Melawan Hukum pada halaman 138 menjelaskan bahwa dalam Pasal 1372 ayat (1) KUH Perdata dinyatakan bahwa tuntutan perdata tentang penghinaan adalah bertujuan untuk mendapatkan penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik (vide Bukti P-10);
- i. Bahwa lebih lanjut mengenai apakah yang dimaksud dengan penghinaan, Wirjono Prodjodikoro dalam Buku Rosa Agustina yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum pada halaman 138 menyatakan bahwa suatu perbuatan merupakan suatu penghinaan terdapat orang,

Halaman 15 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



apabila menurut perasaan orang biasa dan kedudukan orang itu dalam masyarakat, nama baik dari orang itu tersinggung demikian rupa, bahwa adalah patut, apabila dimintakan perbaikan nama orang tersebut (vide Bukti P-10);

24. Bahwa Penggugat sebagai seorang pengusaha yang memiliki cukup banyak perusahaan telah merasa diperdaya dan dipermalukan oleh Tergugat, karena Tergugat telah menawarkan Villa NE-21 yang terletak disebelah pemakaman, namun pada saat menawarkan hingga membuat dan menandatangani PPJB NE-21, Tergugat sama sekali tidak menunjukkan ataupun memberitahukan perihal adanya Pemakaman yang berada tepat disebelah Villa NE-21 tersebut, atau dengan kata lain, Tergugat dengan sengaja menyembunyikan fakta adanya pemakaman tersebut, padahal Tergugat sebenarnya telah mengetahui dengan begitu jelas mengenai keberadaan pemakaman tersebut;
25. Bahwa Penggugat telah mengirimkan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat namun tidak ditanggapi oleh Tergugat, sehingga pengabaian tersebut telah membuat Penggugat merasa dihina (direndahkan/diremehkan) oleh Tergugat;
26. Bahwa pengabaian atas ketiga somasi tersebut juga semakin mempertegas bahwa tindakan Tergugat secara nyata merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan secara sadar dan disengaja sehingga menimbulkan kerugian di pihak Penggugat, yang terdiri dari:
 - a. Kerugian materiil (Materiele Schade), yang diantaranya meliputi:
 - 1) kerugian yang nyata diderita (damnum emergens) (vide Bukti P-11), termasuk diantaranya kerugian atas biaya-biaya yang terpaksa timbul akibat dari adanya perkara ini, yaitu biaya-biaya konsumsi, transportasi dan rapat-rapat dalam rangka melakukan upaya Hukum serta biaya untuk Lawyer / Pengacara (vide Bukti P-12);
 - 2) Keuntungan yang tidak peroleh (lucrum cessans) meliputi bunga;
 - b. Kerugian immateriil (Immateriele Schade), karena perbuatan Tergugat menjual villa yang tidak bernilai sebagai villa (karena ada cacat akibat letaknya tepat disebelah Pemakaman) dan malah menyembunyikan Cacat tersebut, telah membuat Penggugat merasa dihina (direndahkan/diremehkan) oleh Tergugat;
27. Bahwa sebelum Penggugat menguraikan angka kerugian yang diderita, terlebih dahulu Penggugat kembali sampaikan bahwa:



- a. Bahwa berdasarkan ketertarikan Penggugat yang timbul dari tampilan visual Maket Pemasaran dan informasi yang menyesatkan (yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya), maka Penggugat bersedia memberikan tanda jadi sebesar memberikan Booking Fee sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang akhirnya dilanjutkan dengan pembuatan dan penandatanganan PPJB NE-21;
- b. Bahwa Penggugat tertarik, karena melihat pada Maket Pemasaran tersebut, Villa NE-21 terlihat bersebelahan langsung dengan pepohonan yang rimbun, menghijau dan asri karena dari sejak semula PENGGUGAT memang berharap memiliki sebuah villa dengan suasana yang tenang dan pemandangan alam yang indah, sehingga cocok untuk menjadi tempat beristirahat dan bersantai (refreshing);
- c. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang Tergugat lakukan telah mengakibatkan Penggugat tertipu dalam mengambil keputusan membeli Villa NE-21 tersebut, karena keputusan membeli itu didasarkan Maket Pemasaran dan informasi pemasaran yang menyesatkan yaitu bahwa ternyata sebenarnya keadaan di Villa NE-21 tidak sesuai dengan yang Penggugat bayangkan sebagaimana harapan yang telah timbul berdasarkan pemasaran baik melalui lisan maupun visual melalui Maket Pemasaran yang ternyata menyesatkan itu;
- d. Bahwa Penggugat telah menderita kerugian, karena telah tertipu/terkecoh/ terpedaya, akibat Tergugat menjual Villa NE-21 dengan menyembunyikan informasi mengenai adanya cacat, yaitu bahwa Villa NE-21 tersebut ternyata bersebelahan langsung dengan Perkampungan Warga dan Pemakaman, sehingga Penggugat telah terjebak membeli villa yang tidak memberikan pemandangan yang indah sebagaimana diharapkan, juga tidak memberikan ketenangan, privasi dan kenyamanan, melainkan terganggu oleh polusi suara (kebisingan), terganggu privasinya dan terganggu perasaannya (tidak nyaman) karena bersebelahan langsung dengan Pemakaman;
- e. Bahwa dengan uang yang dimiliki oleh Penggugat, seandainya tidak tertipu oleh Perbuatan Melawan Hukum Tergugat, seharusnya Penggugat berhak untuk mendapatkan villa yang nyaman, dalam lingkungan yang asri dan baik sehingga bisa menikmati ketenangan, beristirahat (refreshing) dengan privasi yang terjaga, namun kenyataannya Penggugat telah menderita kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat;



28. Bahwa kerugian Penggugat yang harus dipertanggung jawabkan oleh Tergugat, Penggugat sampaikan dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil (Materiele Schade);

Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dapat diperinci sebagai berikut:

- 1). Bahwa Penggugat telah mengirimkan uang kepada Tergugat sebanyak 30 kali total senilai Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah);
- 2) Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk Lawyer/Pengacara sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- 3) Penggugat harus mengeluarkan biaya-biaya konsumsi, transportasi dan rapat-rapat dalam rangka melakukan upaya Hukum sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- 4) Bahwa Penggugat telah kehilangan pendapatan bunga atas sejumlah uang tersebut diatas, maka selama persidangan, Penggugat menderita kerugian dari hilangnya pendapatan bunga yang diperkirakan sebesar 2% per bulan, sehingga bila diperhitungkan dari tanggal awal dilakukan pembayaran hingga masa persidangan sekitar 18 (delapan belas) bulan mendatang, maka dengan perhitungan bunga berbunga (bunga majemuk), nilai kerugian akibat kehilangan pendapatan bunga selama 103 bulan mencapai Rp. 24.034.313.712,- (dua puluh empat milyar tiga puluh empat juta tiga ratus tiga belas ribu tujuh ratus dua belas rupiah);

Berdasarkan perincian tersebut, total nilai kerugian materiil Penggugat adalah sebesar Rp. 28.892.513.720,- (dua puluh delapan milyar delapan ratus sembilan puluh dua juta lima ratus tiga belas ribu tujuh ratus dua puluh rupiah) dan karenanya Tergugat patut dihukum untuk membayar senilai tersebut dengan cara pembayaran yang sah dan patut;

b. Kerugian immateriil (Immateriele Schade);

Bahwa tindakan perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah penghinaan bagi Penggugat sehingga telah mencoreng dan menciderai harga diri Penggugat, menyebabkan keresahan dan kegelisahan serta mengganggu konsentrasi/kreatifitas/daya pikiran Penggugat, sehingga tenaga dan pikiran menjadi terkuras dan menimbulkan beban kerugian (dalam hal



ini kerugian immaterial). Bahwa kerugian immaterial tidak bisa dinilai dengan uang, akan tetapi dalam perkara ini adalah pantas dan patut terhadap Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan cara pembayaran yang sah dan patut;

29. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini dapat dilaksanakan dan tidak ilusionis maka Penggugat, memohon agar Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag), terhadap tanah beserta bangunan kantor pemasaran milik Tergugat yang terletak di Jalan Raya Puncak Gadog RT 01, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
30. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV dan Pasal 606b RV (Bukti P-18), mengingat gugatan ini tidak hanya semata-mata berkenaan dengan tuntutan untuk membayar sejumlah uang, maka untuk memaksa Tergugat mematuhi dan melaksanakan isi putusan perkara ini, Penggugat memohon agar Majelis Hakim berkenan memberikan putusan yang mewajibkan Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini;
31. Bahwa gugatan ini selain diajukan atas dasar fakta-fakta Hukum, juga berdasarkan atas ketentuan Hukum yang kuat dan tidak terbantahkan, yaitu:
 - a. Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum, yaitu bahwa Tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;
 - b. Pasal-Pasal dalam KUH Perdata yang pada intinya menentukan bahwa dengan adanya Penipuan yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum dalam PPJB NE-21, maka PPJB NE-21 tersebut tidak memenuhi syarat Obyektif sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata sehingga batal demi Hukum, yaitu:
 - 1) Ketentuan Pasal 617 ayat (1) KUH Perdata, tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan (vide Bukti P-9);
 - 2) Ketentuan Pasal 1254 KUH Perdata, semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau sesuatu yang



dilarang oleh undang-undang adalah batal (demi Hukum) dan mengakibatkan persetujuan yang digantungkan padanya tak berlaku (vide Bukti P-9);

- 3) Ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata, suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan (vide Bukti P-9);
- 4) Ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata, suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum (vide Bukti P-9);
- c. Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya suatu Perjanjian, yaitu bahwa 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 (vide Bukti P-9);
- d. Ketentuan Pasal 1372 KUH Perdata menegaskan bahwa tuntutan perdata tentang hal penghinaan diajukan untuk memperoleh penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik, sehingga atas dasar ketentuan tersebut Penggugat mengajukan tuntutan atas ganti kerugian immateriil;
- e. Ketentuan Pasal 4 huruf (c) dan Pasal 7 huruf (b) UU PK, yaitu bahwa salah satu hak dasar yang dimiliki oleh konsumen adalah hak untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa (right to be informed) (vide Bukti P-8);
- f. BAB IV UU PK tentang Perbuatan Yang Dilarang Bagi Pelaku Usaha, khususnya Pasal 8 sampai Pasal 10 UU PK, yaitu (vide Bukti P-8):
 - 1) Ketentuan Pasal 8 ayat (1) huruf (f) UU PK, yaitu bahwa Tergugat dilarang memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam keterangan, iklan atau promosi penjualannya;
 - 2) Ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf (f) dan (k) UU PK, yaitu bahwa Tergugat dilarang menawarkan, suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah barang tersebut tidak mengandung CACAT tersembunyi;



- 3) Ketentuan Pasal 10 huruf (c) UU PK yaitu bahwa Tergugat dilarang menawarkan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai kondisi barang yang dijualnya;
- g. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1157 K/Sip/1971 tanggal 26 Januari 1972), bahwa Ganti kerugian materil berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum meliputi Kerugian yang diderita (geleden verlies) dan Kehilangan keuntungan (gederfde verlies) (vide Bukti P-14);
- h. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 515 K/Pdt/1984 bahwa ganti rugi bunga yang layak dan patut adalah sebesar 2% setiap bulan (vide Bukti P-17a);
- i. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 601 K/PDT/1984 bahwa ganti rugi bunga yang layak dan patut adalah sebesar 2% setiap bulan (vide Bukti P-17a);
- j. Ketentuan Pasal 606a RV, bahwa sepanjang suatu keputusan hakim mengandung Hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terHukum tidak memenuhi Hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa (vide Bukti P-18);
- k. Ketentuan Pasal 606b RV, bahwa apabila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terHukum berwenang untuk melaksanakan putusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut Hukum (vide Bukti P-18);

Bahwa berdasarkan atas uraian di atas, kami Penggugat memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum bahwa Penggugat adalah Konsumen yang berhak mendapatkan perlindungan Hukum;
3. Menyatakan Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat Hukumnya terhadap Penggugat;
4. Menegaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 00000239 tanggal 28/09/2013 secara Hukum memang telah batal demi Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar sebesar Rp. 28.892.513.720,- (dua puluh delapan milyar delapan ratus sembilan puluh dua juta lima ratus tiga belas ribu tujuh ratus dua puluh rupiah), dengan seketika berdasarkan tata cara pembayaran yang sah dan patut;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat berupa uang sejumlah Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan seketika berdasarkan tata cara pembayaran yang sah dan patut;
7. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah beserta bangunan kantor pemasaran milik Tergugat yang terletak di Jalan Raya Puncak Gadog RT 01, RW 03, Desa Gadog, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga;
8. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara seluruhnya yang timbul karena adanya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi, pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 4 sampai dengan point 14, point 24 dan point 27 menyatakan Tergugat telah nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan sengaja telah menyembunyikan informasi penting pada Villa NE-21 yang pada intinya menerangkan sebagai berikut:
 - “bahwa hingga saat ini villa NE-21 masih dalam keadaan yang tidak layak untuk diserahkan terimakan, ...”
 - “Bahwa ternyata ada Perkampungan Warga yang letaknya bersebelahan langsung dengan dengan Villa NE-21”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ternyata Villa NE-21 tidak hanya bersebelahan dengan Perkampungan Warga, ternyata juga bersebelahan langsung dengan Kawasan Pemakaman....”
 - Bahwa Tergugat telah merekayasa/memalsukan/memanipulasi Maket Pemasaran sedemikian hingga menjadi berbeda dari keadaan yang sebenarnya...”
2. Bahwa pada tanggal 28 September 2013 Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 00000239 (selanjutnya disebut “PPJB”) atas pemesanan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Kode Unit NE-21 terletak di desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Cluster Kinabalu, Jalan Kinabalu Elok Nomor 21 (selanjutnya disebut “Tanah dan Bangunan Unit NE-21”);
3. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan pasti, objek sengketa PPJB atas Tanah dan Bangunan Unit NE 21 pada posita gugatannya kabur, karena Penggugat mendalilkan “bahwa hingga saat ini villa NE-21 masih dalam keadaan yang tidak layak untuk diserahkan,...”, dimana posita Penggugat dalam perkara aquo adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan kewajiban terkait pemenuhan kewajiban serah terima sebagaimana ditetapkan dalam PPJB atas Tanah dan Bangunan Unit NE-21 merupakan gugatan wanprestasi, bukan perbuatan melawan Hukum;
4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 20 menyatakan “PPJB atas Tanah dan Bangunan Unit NE-21 telah batal demi Hukum walaupun tanpa diminta pembatalan...”;
5. Bahwa menurut Prof. R. Subekti, SH., dalam buku Hukum Perjanjian, cetakan X, PT Intermasa, menjelaskan akibat perjanjian batal demi Hukum, karena tidak memenuhi syarat obyektif pada halaman 20 dan halaman 22, berturut-turut sebagai berikut:
- a. Dalam hal syarat obyektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi Hukum. Artinya: dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan Hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim;

Halaman 23 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.

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)



- b. Bahwa apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal), maka perjanjiannya adalah batal demi Hukum. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain, telah gagal. Tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar Hukumnya tidak ada. Hakim ini diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.
6. Memperhatikan hal tersebut di atas, dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas dan kabur, karena tidak ada dasar dasar para pihak untuk saling menuntut, bila PPJB atas Tanah dan Bangunan Unit NW21 telah dinyatakan batal demi Hukum oleh Penggugat. Dengan demikian dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat harus dinyatakan tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dengan mendasarkan PPJB atas Tanah dan Bangunan NE-21 telah batal demi Hukum;
7. Tidak tepat jika gugatan mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan peristiwa yang terjadi secara realistis adalah gugatan wanprestasi;
8. Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan dan atau menjelaskan agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk) dalam objek perkara.

Maka gugatan Penggugat a quo telah disusun secara tidak cermat, tidak jelas, dan tidak lengkap (obscuur libel), maka dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan memutuskan:

- a. Menerima eksepsi(-eksepsi) dari Tergugat;
- b. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.
- B. DALAM POKOK PERKARA



9. Sebelum Tergugat membantah seluruh dalil-dali Penggugat dalam gugatannya melalui jawaban ini, maka Tergugat akan terlebih dahulu menguraikan fakta-fakta Hukum yang terkait dengan perkara a quo agar Majelis Hakim Yang Terhormat mendapatkan gambaran yang jelas mengenai duduk perkara yang sebenarnya dalam memeriksa dan memutus perkara a quo, yaitu sebagai berikut:
- 9.1. Bahwa pada tanggal 28 September 2013 Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 00000239 (selanjutnya disebut "PPJB") atas pemesanan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Kode Unit NE-21 terletak di desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Cluster Kinabalu, Jalan Kinabalu Elok Nomor 21 (selanjutnya disebut "Tanah dan Bangunan Unit NE-21");
- 9.2. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) huruf (a) PPJB jo. angka 6 Lampiran I PPJB, Tergugat akan menyerahkan Tanah dan Bangunan secara fisik selambat-lambatnya dan bertahap dimulai pada tanggal penyelesaian pembangunan, yaitu Desember 2015;
- 9.3. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) huruf (b) PPJB, Tergugat telah memberitahukan untuk serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21 kepada Penggugat pada tanggal 4 Februari 2016 dan Penggugat pada tanggal 21 Februari 2016 telah hadir memenuhi undangan dari Tergugat untuk dilakukannya serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21 kepada Penggugat;
- 9.4. Bahwa pada tanggal 21 Februari 2016 tersebut Penggugat telah melakukan Checklist Visit/Serah Terima Unit atas Tanah dan Bangunan Unit NE-21 (selanjutnya disebut "Check List/Serah Terima") dan Check List/Serah Terima tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat;
- 9.5. Atas dasar Check List/Serah Terima yang telah ditandatangani oleh Penggugat, maka Tergugat berdasarkan PPJB yaitu Pasal 6 mengenai Masa Garansi dan Pemeliharaan telah melakukan perbaikan bangunan unit NE-21 beberapa kali yaitu perbaikan berdasarkan Check List/Serah Terima dan atas itikad baik memelihara bangunan unit NE-21 pada 15 April 2016 dan 10 Maret 2017 dan Tergugat telah menghubungi Penggugat untuk serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21, setelah dilakukan



perbaikan pertama kali sesuai dengan Check List/Serah Terima, namun Penggugat baru hadir untuk serah terima pada tanggal 20 Maret 2018 akan tetapi Penggugat tetap saja menolak serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21;

9.6. Bahwa dengan berbagai alasan yang yang mengada-ada dan tidak mendasar Hukum Penggugat mengatakan villa NE-21 tidak layak untuk diserahkan terimakan dan tidak ada aktivitas penyelesaian/perbaikan atas Villa NE-21;

10. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 4 sampai dengan point 14, point 24 dan point 27 menyatakan Tergugat telah nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan sengaja telah menyembunyikan informasi penting pada Villa NE-21 yang pada intinya menerangkan sebagai berikut:

- “bahwa hingga saat ini villa NE-21 masih dalam keadaan yang tidak layak untuk diserahkan terimakan, ...”
- “Bahwa ternyata ada Perkampungan Warga yang letaknya bersebelahan langsung dengan dengan Villa NE-21”
- Bahwa ternyata Villa NE-21 tidak hanya bersebelahan dengan Perkampungan Warga, ternyata juga bersebelahan langsung dengan Kawasan Pemakaman....”
- Bahwa Tergugat telah merekayasa/memalsukan/memanipulasi Maket Pemasaran sedemikian hingga menjadi berbeda dari keadaan yang sebenarnya...”

Adapun dasar Penolakan Tergugat terhadap dalil Para Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

10.1. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 00000239 tanggal 28 September 2013 (selanjutnya disebut “PPJB”) atas pemesanan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Kode Unit NE-21 terletak di desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Cluster Kinabalu, Jalan Kinabalu Elok Nomor 21 (selanjutnya disebut “Tanah dan Bangunan Unit NE-21”) yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat;

10.2. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) huruf (a) PPJB jo. angka 6 Lampiran I PPJB, Tergugat akan menyerahkan Tanah dan Bangunan secara fisik selambat-lambatnya dan bertahap



dimulai pada tanggal penyelesaian pembangunan, yaitu Desember 2015;

- 10.3. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) huruf (b) PPJB, Tergugat telah memberitahukan untuk serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21 kepada Penggugat pada tanggal 4 Februari 2016 dan Penggugat pada tanggal 21 Februari 2016 telah hadir memenuhi undangan dari Tergugat untuk dilakukannya serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21 kepada Penggugat;
- 10.4. Bahwa pada tanggal 21 Februari 2016 tersebut Penggugat telah melakukan Checklist Visit/Serah Terima Unit atas Tanah dan Bangunan Unit NE-21 (selanjutnya disebut "Check List/Serah Terima") dan Check List/Serah Terima tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat;
- 10.5. Atas dasar Check List/Serah Terima yang telah ditandatangani oleh Penggugat, maka Tergugat berdasarkan PPJB yaitu Pasal 6 mengenai Masa Garansi dan Pemeliharaan telah melakukan perbaikan bangunan unit NE-21 beberapa kali yaitu perbaikan berdasarkan Check List/Serah Terima dan atas itikad baik memelihara bangunan unit NE-21 pada 15 April 2016 dan 10 Maret 2017 dan Tergugat telah menghubungi Penggugat untuk serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21, setelah dilakukan perbaikan pertama kali sesuai dengan Check List/Serah Terima, namun Penggugat baru hadir untuk serah terima pada tanggal 20 Maret 2018 akan tetapi Penggugat tetap saja menolak serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21;
- 10.6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas tidak benar Penggugat mengatakan villa NE-21 tidak layak untuk diserahkan dan menunjukkan tidak ada aktivitas penyelesaian/perbaikan atas Villa NE-21, karena sesuai dengan Check List/Serah Terima telah dilakukan perbaikan oleh Tergugat dan memberitahukan Penggugat untuk serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21, dengan demikian Penggugat mengada-ada dan tidak berdasar Hukum dalam posisinya menyatakan bahwa Tanah dan Bangunan Unit NE-21 tidak layak untuk diserahkan dan tidak ada aktivitas penyelesaian/perbaikan atas Tanah dan Bangunan Unit NE-21;



10.7. Bahwa Tanah dan Bangunan Unit NE-21 berlokasi di kawasan atau kompleks "Vimala Hills" cluster "Kinabalu", dimana kawasan atau kompleks "Vimala Hills", khususnya di cluster "Kinabalu" terdapat 21 (dua puluh satu) unit tanah dan bangunan yang berbatasan dengan kampung;

10.8. Bahwa sampai saat, para pemilik tanah dan bangunan yang berlokasi di kluster "Kinabalu" dan telah menempati atau tinggal di kompleks "Vimala Hills", cluster "Kinabalu" yang bersebelahan dengan Tanah dan Bangunan Unit NE-21 dan berbatasan dengan kampung, tidak pernah merasa terganggu dengan adanya kampung yang berdekatan dengan cluster "Kinabalu";

Bahwa karena berdasarkan uraian alasan-alasan yang telah diuraikan oleh Tergugat terbukti tidak ada satu perbuatan melawan Hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat yang merugikan Penggugat, sehingga cukup beralasan oleh karenanya dengan ini Tergugat, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak dalil gugatan Penggugat atau dinyatakan setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

- Tergugat Tidak Melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

11. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 15 menyatakan Tergugat telah nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang pada intinya menerangkan sebagai berikut:

- "Bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 8 ayat (1) huruf (f) UU PK, Tergugat memperdagangkan Villa NE-21 tersebut tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam keterangan atau promise penjualan....";
- Bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 9 ayat (1) huruf (f) dan (k) UU PK, telah menawarkan dan mempromosikan Villa NE-21 kepada Penggugat secara tidak benar...";
- "Bahwa Tergugat telah melanggar Pasal 10 huruf (c) UU PK, karena Tergugat dalam menawarkan dan mempromosikan Villa NE-21 telah membuat pernyataan yang tidak benar atau meyesatkan mengenai situasi Villa NE-21 yaitu dengan membuat



Maket Pemasaran yang menyembunyikan fakta bahwa Villa NE-21 tersebut bersebelahan langsung dengan perkampungan dan Pemakaman...”

Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal keras dalil gugatan Penggugat tersebut di atas karena alasan sebagai berikut:

- 11.1. Penggugat telah memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa, berdasarkan Pasal 4 huruf dan Pasal 7 huruf UU PK, secara umum Penggugat memperoleh informasi dan jaminan barang/jasa, sebagaimana ditetapkan dalam PPJB beserta lampirannya, adapun terkait dengan spesifikasi bangunan NE-21 ditetapkan dalam Lampiran 3 PPJB dan jaminan barang/jasa sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 PPJB;
- 11.2. Bahwa sebagaimana ditetapkan Pasal 8 ayat (1) huruf (f) UU PK Tergugat **dilarang** memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut, Tanah dan Bangunan Unit NE-21 yang ditawarkan oleh Tergugat dipesan berdasarkan PPJB yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat, bukan barang atau/jasa yang menggunakan label, etiket, atau keterangan;
- 11.3. Bahwa dalam Pasal 9 ayat (1) huruf (f) dan (k) UU PK mengatakan “Tergugat **dilarang** menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi dan menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti”, bahwa Tanah dan Bangunan Unit NE-21 yang ditawarkan, dipromosikan, diiklankan tidak terdapat cacat tersembunyi, mengingat spesifikasi, jaminan, serah terima barang ditetapkan sesuai dengan PPJB yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat;
- 11.4. Tergugat dalam menawarkan barang/jasa yang ditujukan akan diperdagangkan **dilarang** menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai kondisi,



tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa, sebagaimana ditetapkan Pasal 10 huruf (c) UU PK, bahwa Tanah dan Bangunan Unit NE-21 yang ditawarkan, dipromosikan, diiklankan adalah benar dan tidak menyesatkan, mengingat ketentuan terkait dengan jaminan, hak atau ganti rugi ditetapkan dalam PPJB beserta lampirannya, adapun terkait dengan spesifikasi bangunan NE-21 ditetapkan dalam Lampiran 3 PPJB dan jaminan barang/jasa sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 6 PPJB;

Bahwa karena berdasarkan uraian alasan-alasan yang telah diuraikan oleh Tergugat terbukti tidak ada satu perbuatan melawan Hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat yang merugikan Penggugat, sehingga cukup beralasan oleh karenanya dengan ini Tergugat, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak dalil gugatan Penggugat atau dinyatakan setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

- Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Villa NE-21 Sah Dan Sesuai Dengan Hukum Sehingga Gugatan Penggugat Patut Untuk Ditolak Karena Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Melawann Hukum
- 12. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 16 sampai dengan point 23, point 25 dan point 26 menyatakan PPJB NE-21 telah Batal Demi Hukum walau tanpa diminta pembatalan karena PPJB NE-21 tersebut telah mengandung unsur suatu sebab yang palsu atau dilarang berdasarkan Pasal 1335-1337 KUH Perdata;
- 13. Bahwa dalam Pasal 1365 tersebut memuat ketentuan sebagai berikut: "Setiap perbuatan melawan Hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian";
- 14. Bahwa ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya", dan untuk sahnya suatu Perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata mengisyaratkan 4 syarat yaitu:
Unsur Subjektif
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;



Sepakat, dalam kontrak adalah perasaan rela atau ikhlas diantara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Bahwa sebagaimana dirumuskan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud, adalah merupakan syarat dan ketentuan yang sejak semula ada di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang mana sebelum membubuhkan tandatangannya pada Perjanjian dimaksud, Penggugat telah mengerti dan menyetujui isi dari Perjanjian tersebut, sehingga tidak benar Tergugat melanggar Pasal 1320 KUH Perdata;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Kecakapan, berarti orang-orang yang terlibat dalam perjanjian tersebut adalah orang yang oleh Hukum dapat dianggap subjek Hukum, yang tidak cakap oleh Hukum adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditempatkan dalam pengawasan/pengampunan, orang yang sakit kejiwaan.

Bahwa masing-masing pihak dalam perjanjian adalah pihak-pihak yang cakap (dewasa, sehat jasmani dan rohani, tidak dalam perwalian).

Pihak Penggugat telah memenuhi unsur kecakapan, dalam hal ini dewasa, sehat jasmani dan rohani, serta tidak dalam perwalian. Dan Tergugat merupakan pihak yang berbadan Hukum yang oleh undang-undang diperbolehkan melakukan suatu tindakan Hukum.

Unsur Objektif

3. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu, artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

Bahwa di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat telah dituangkan kedalam perjanjian dengan jelas hak dan kewajiban para pihak, dan Para Pihak telah setuju dengan ditandatanganinya perjanjian oleh Para Pihak oleh karenanya unsur Suatu hal tertentu telah terpenuhi.

4. Suatu sebab yang halal;

Suatu sebab yang halal, berarti perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang lainnya, ketertiban umum dan kesusilaan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa PPJB NE-21 tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata, mengingat kesepakatan PPJB NE-21, berkaitan dengan pemesanan Tanah dan Bangunan Rumah oleh Penggugat dan pada waktu yang disepakati bersama, Tanah dan Bangunan Rumah dan akan diserahkan secara fisik dan secara Hukum oleh Tergugat kepada Penggugat. Jelas bahwa pemesanan Tanah dan Bangunan Rumah tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum;

Dengan demikian PPJB NE-21 telah memenuhi ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

15. Bahwa perlu kami tambahkan, Prof. R. Subekti, SH., dalam buku Hukum Perjanjian, cetakan X, PT Intermasa, menjelaskan akibat perjanjian batal demi Hukum, karena tidak memenuhi syarat obyektif pada halaman 20 dan halaman 22, berturut-turut sebagai berikut:

- c. Dalam hal syarat obyektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi Hukum. Artinya: dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan Hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.
- d. Bahwa apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal), maka perjanjiannya adalah batal demi Hukum. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain, telah gagal. Tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar Hukumnya tidak ada. Hakim ini diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Berdasarkan hal di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya karena tidak berdasar Hukum;

Halaman 32 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat patut Untuk Ditolak Karena Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 16. Bahwa sangat tidak berdasarkan atas Hukum gugatan dalam perkara a quo yang diajukan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum, tanpa adanya suatu rangkaian Hukum dan/atau rangkaian peristiwa Hukum (feitelijkegranden) yang mendasari perbuatan-perbuatan dari Tergugat, sebagaimana didalilkan Penggugat sebagai dasar gugatan (fundamentum petendi), tentang perbuatan melawan Hukum;
- 17. Bila melihat rumusan dari Pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar dan/atau inti dari unsur-unsur yang harus dipenuhi dari Perbuatan yang dapat dikategorikan "Perbuatan Melawan Hukum" adalah sebagai berikut:
 - 17.1. Terbukti adanya perbuatan (baik aktif maupun pasif) melawan Hukum yang dilakukan Tergugat;
 - 17.2. Tergugat dapat mempertanggung jawabkan Perbuatan Melawan Hukum tersebut (untuk unsur alpha/schuld);
 - 17.3. Perbuatan tersebut telah menyebabkan kerugian pada Para Penggugat, yaitu adanya causa antara perbuatan melawan Hukum Tergugat bilamana terjadi (quod non) dan kerugian yang dituntut Para Penggugat;
- 18. Bahwa dari uraian tersebut di atas Undang-Undang telah mengatur secara tegas apa yang dinamakan dan atau dimaksud dengan "Perbuatan Melawan Hukum", sehingga sangat tidak berdasarkan atas Hukum gugatan dalam perkara a quo yang diajukan Penggugat yang menyatakan Tergugat, telah melakukan perbuatan melawan Hukum, tanpa adanya suatu rangkaian Hukum dan/atau rangkaian peristiwa Hukum yang mendasari perbuatan-perbuatan Tergugat, sebagaimana didalilkan Penggugat sebagai dasar gugatan (fundamentum petendi), tentang perbuatan melawan Hukum;
- 19. Berdasarkan hal tersebut di atas dan uraian-uraian lainnya, maka terbukti Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun yang merugikan Penggugat, oleh karenanya mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak dalil-dalil seluruh gugatan Penggugat dan dinyatakan Penggugat beritikad tidak baik;
Bahwa karena berdasarkan uraian alasan-alasan yang telah diuraikan oleh Tergugat terbukti tidak ada satu perbuatan melawan Hukum

Halaman 33 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.

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)



apapun yang dilakukan oleh Tergugat yang merugikan Penggugat, sehingga cukup beralasan oleh karenanya dengan ini Tergugat, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak dalil gugatan Penggugat atau dinyatakan setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

- Permohonan Penggugat Mengenai Tuntutan Ganti Kerugian Materiil Tidak Berdasar

20. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada point 28 huruf a angka 2 dan 3 halaman 17 gugatannya;

Adapun dasar Penolakan Tergugat terhadap dalil Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

Bahwa memasukkan biaya jasa Pengacara/Advokat dan biaya konsumsi, dan transportasi sebagaimana dalil Penggugat dalam point 28 huruf a angka 2 dan 3 halaman 17 dalam gugatannya tidak masuk akal dan mengada-ada sebab biaya jasa Pengacara/Advokat dan biaya konsumsi dan transportasi bukan sebagai unsur yang dapat dimintakan dalam ganti kerugian, Hukum acara di Indonesia tidak mengharuskan Penggugat atau Tergugat untuk beracara menggunakan Pengacara/Advokat. Sehingga, jika Penggugat menggunakan jasa Pengacara/ Advokat, biaya tersebut telah menjadi resiko Penggugat selaku pengguna jasa, sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi MA Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 yang menyatakan:

“Bahwa mengenai honorarium advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada Pihak lawan”.

21. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada point 28 huruf a angka 4 halaman 17 gugatannya;

Adapun dasar Penolakan Tergugat terhadap dalil Para Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

21.1. Bahwa memasukkan kerugian dan kehilangan pendapatan bunga sebagaimana dalil Penggugat dalam point 28 huruf a angka 4 halaman 17 dalam gugatannya tidak masuk akal dan mengada-ada sebab sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, dalam hal seseorang melakukan suatu



Perbuatan Melawan Hukum maka dia berkewajiban membayar ganti rugi akan perbuatannya tersebut, hal tersebut berbeda dengan Tuntutan kerugian dalam Wanprestasi, dalam tuntutan Perbuatan Melawan Hukum tidak ada pengaturan yang jelas mengenai ganti kerugian tersebut namun sebagaimana diatur dalam Pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata tersirat pedoman yang isinya “juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan”.

21.2. Bahwa menurut Prof. Rosa Agustina dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum” menerangkan bahwa kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum sebagai “scade” (rugi) saja, sehingga apabila Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Penggugat hanya dapat menuntut kerugian yang telah dialaminya yaitu dalam perkara a quo Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah);

21.3. Bahwa untuk biaya, kerugian dan bunga hanya dapat dimintakan kalau Penggugat mengalami kerugian akibat Wanprestasi yang oleh Pasal 1246 KUH Perdata dinamakan “Konsten, schaden en interessen” (biaya, kerugian dan bunga);

Bahwa karena berdasarkan uraian alasan-alasan yang telah diuraikan oleh Tergugat, sehingga cukup beralasan oleh karenanya dengan ini Tergugat, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak dalil gugatan Penggugat atau dinyatakan setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

- Permohonan Penggugat Mengenai Tuntutan Ganti Kerugian Immateriil Tidak Mempunyai Dasar Hukum

22. Tuntutan ganti kerugian immaterial Penggugat didasarkan asumsi-asumsi belaka, perkiraan semata, hipotesis, tidak konkrit dan tidak didasarkan pada kerugian yang dialami secara nyata. Disamping itu, tuntutan ganti rugi immaterial tidak diperinci dasar perhitungannya dan juga tidak didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut Hukum,



sehingga harus ditolak berdasarkan jurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- 22.1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, yang dalam pertimbangan Hukumnya menyatakan: “bahwa tentang ganti rugi penggugat asal sub 5 yaitu tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti, maka harus ditolak”.
- 22.2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983, yang dalam pertimbangan Hukumnya menyatakan: “Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut tidak dapat diterima”.
- 22.3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, yang dalam pertimbangan Hukumnya menyatakan: “Bahwa petitum 4 s.d. 6 dari penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian”.
- 22.4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dinyatakan bahwa ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tuntutan ganti rugi immaterial yang dituntut oleh Penggugat tidak mempunyai dasar Hukum, dan harus ditolak seluruhnya.

- Permohonan Penggugat Mengenai Sita Jaminan Patut Untuk Ditolak Karena Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku
23. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan pada point 29 dan pada petitum angka 7 yang meminta agar diletakkan sita jaminan tanah beserta bangunan milik Tergugat;
 24. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak memiliki dasar Hukum sebagaimana telah diuraikan Panjang lebar di atas bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan Hukum, sehingga tidak ada alasan sama sekali untuk meletakkan sita jaminan;



25. Disamping itu ketentuan mengenai sita jaminan diatur di dalam Pasal 227 ayat (1) HIR yang menyatakan:

“jika ada sangka yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang sebelum dijatuhkannya keputusan kepadanya, atau sedang keputusan yang dijatuhkan kepadanya, belum dapat dijalankan, berusaha akan menggelapkan atau mengangkut barangnya, baik yang tidak tetap, baik yang tetap, dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka ketua, atas surat permintaan yang dimasukkan untuk itu, oleh orang yang berkepentingan, dapat memberi perintah supaya barang itu di sita akan menjaga hak orang yang meminta itu dan kepadanya hendaklah diberitahukan, bahwa ia akan menghadap persidangan pertama yang akan datang dari pengadilan negeri untuk memajukan tuntutananya dan meneguhkannya.”

26. Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut, sebelum suatu penetapan Sita Jaminan dapat ditetapkan atas aset milik Tergugat, Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan” bahwa:

26.1.1. Tergugat akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya;

26.1.2. Bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat.

Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan salah satu unsur di atas, maka Sita Jaminan tidak dapat dikabulkan.

27. Dalam perkara a quo, Penggugat tidak dapat menunjukkan fakta Hukum atau bukti untuk membuktikan salah satu dari kedua unsur di atas. Karena itu tidak ada “persangkaan yang beralasan” bahwa Tergugat akan menggelapkan atau mengasingkan harta bendanya yang bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat;

28. Bahwa Mahkamah Agung telah menegaskan syarat-syarat permohonan Sita Jaminan, yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 05 tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dikutip sebagai berikut:

“1. a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat



yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg);

- b. agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon.”

29. Begitu pula dalam Lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 05 tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), Mahkamah Agung telah menegaskan:

“10. Pensitaan pendahuluan (conservatoir beslag) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat akan dihancurkan.

Jadi a. harus ada kekhawatiran itu b. barang yang disita itu harus milik tergugat. Hal b. harus sementara dibuktikan oleh karena kalau tidak seorang pemilik sejati (orang ketiga) akan sangat dirugikan”.

30. Demikian juga berdasarkan Hasil Rapat Kerja Nasional Antara Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama Tertentu dari Semua Lingkungan Peradilan di seluruh Indonesia Tahun 2003 yang diadakan di Bandung tanggal 14 sampai dengan tanggal 19 September 2003, telah ditegaskan:

“2) Peletakan Sita Jaminan

Peletakan Sita Jaminan (CB) harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian, dalam arti:

- a. Cukup alasan adanya kekhawatiran bahwa barang di tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan.
b. Obyek sita benar-benar milik tergugat”.

31. Di samping itu, Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 1121K/Sip/1971, tanggal 5 April 1972 telah mempertimbangkan:



“Apabila Para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan”.

32. Bahwa pemenuhan secara mutlak persyaratan yang terdapat dalam Pasal 227 ayat (1) HIR sebelum meletakkan Sita Jaminan telah dipertegas oleh Mahkamah Agung dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 597K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

“Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan”.

33. Bahwa berdasarkan pendapat ahli/doktrin Hukum yang juga seorang mantan Hakim Agung R.I., M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan”, Penerbit Pustaka, Bandung, halaman 36 dan 37 memberikan komentar terhadap Pasal 227 ayat (1) HIR dengan mengatakan:

“Batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah:

- i. Adanya fakta yang mendukung persangkaan;
- ii. atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan;
- iii. dan fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal”.

34. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, terdapat syarat-syarat dan alasan-alasan Hukum yang wajib dipenuhi oleh Penggugat dalam pengajuan permohonan Sita Jaminan, dimana syarat-syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang merupakan satu kesatuan dan bersifat kumulatif serta tidak dapat terpisahkan antara satu dengan yang lainnya, yakni:

- i. adanya cukup alasan adanya kekhawatiran bahwa barang tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan, alasan mana harus didukung bukti-bukti yang kuat dan sah menurut Hukum;
- ii. bahwa Tergugat secara sengaja akan menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya untuk menghindar gugatan Penggugat;
- iii. barang yang diletakkan Sita Jaminan merupakan barang milik tergugat, bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya.

35. Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, Penggugat yang mengajukan permohonan Sita Jaminan harus membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan”, dimana ketiga syarat tersebut di atas terpenuhi.



Penggugat wajib membuktikannya dengan fakta-fakta konkrit dan sesuai dengan Hukum pembuktian menurut Hukum acara perdata yang berlaku. Dengan perkataan lain, Penguat diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dari syarat-syarat ini sebelum penetapan atas permohonan Penguat atas Sita Jaminan dikabulkan;

36. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penguat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, atau bukti apapun, sehingga permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana disebutkan di atas. Dengan demikian, permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penguat harus ditolak.

- **Permintaan Para Penguat Atas Uang Paksa (Dwangsom)**

37. Bahwa dalam posita gugatan pada point 30 dan angka 8 pada petitum, Penguat meminta kepada Majelis Hakim, Tergugat dikenakan uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara ini;

38. Bahwa pada dasarnya permintaan uang paksa (dwangsoom) yang diajukan oleh Penguat pada dasarnya tidak layak untuk dikabulkan karena tuntutan yang diajukan oleh Penguat adalah meminta Tergugat untuk membayar sejumlah uang;

39. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV telah ditentukan bahwa lembaga uang paksa (dwangsoom) tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang. Karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan. Oleh karena lembaga dwangsom dilarang pada diktum mengenai pembayaran sejumlah uang, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penguat.

Bahwa karena berdasarkan uraian alasan-alasan yang telah diuraikan oleh Tergugat, sehingga cukup beralasan oleh karenanya dengan ini Tergugat, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menolak dalil gugatan Penguat atau dinyatakan setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

II. DALAM REKONVENS

1. Bahwa Dalil yang dikemukakan pada jawaban dalam Konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam gugatan Rekonvensi ini.



2. Bahwa kedudukan para pihak dalam gugatan balik (Rekonvensi) aquo adalah sebagai berikut:
 1. PT. PUTRA ADHI PRIMA selaku Tergugat Konvensi merupakan Penggugat Rekonvensi, Dan;
 2. Ir. Johadi Akman selaku Penggugat Konvensi (Penggugat Asal) adalah Tergugat Rekonvensi
3. Bahwa pada dasarnya Gugatan Rekonvensi merupakan gugatan yang memiliki sifat individual yang berdiri sendiri, namun apabila ia diakumulasikan dengan gugatan Konvensi, seolah-olah sifat itu dilebur dan selanjutnya administrasi justisialnya ditumpangkan dan dilekatkan dalam gugatan Konvensi (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan). Oleh karena itu Gugatan Rekonvensi bukanlah asesor dari gugatan Konvensi, dan karenanya eksistensi gugatan Rekonvensi tidak tergantung kepada gugatan Konvensi. Oleh karena itu jikapun gugatan Rekonvensi tidak mempunyai koneksitas dengan gugatan Konvensi, karakter gugatan Rekonvensi sebagai gugatan yang berdiri sendiri harus dipertahankan.
4. Bahwa pada tanggal 28 September 2013 Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 00000239 (selanjutnya disebut "PPJB") atas pemesanan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Kode Unit NE-21 terletak di desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Cluster Kinabalu, Jalan Kinabalu Elok Nomor 21 (selanjutnya disebut "Tanah dan Bangunan Unit NE-21");
5. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) huruf (a) PPJB jo. angka 6 Lampiran I PPJB, Penggugat Rekonvensi akan menyerahkan Tanah dan Bangunan secara fisik selambat-lambatnya dan bertahap dimulai pada tanggal penyelesaian pembangunan, yaitu Desember 2015;
6. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) huruf (b) PPJB, Penggugat Rekonvensi telah memberitahukan untuk serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21 kepada Tergugat Rekonvensi pada tanggal 4 Februari 2016 dan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 21 Februari 2016 telah hadir memenuhi undangan dari Penggugat Rekonvensi



untuk dilakukannya serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21 kepada Tergugat Rekonvensi;

7. Bahwa pada tanggal 21 Februari 2016 tersebut Tergugat Rekonvensi telah melakukan Checklist Visit/Serah Terima Unit atas Tanah dan Bangunan Unit NE-21 (selanjutnya disebut "Check List/Serah Terima") dan Check List/Serah Terima tersebut telah di tandatangi oleh Tergugat Rekonvensi;
8. Atas dasar Check List/Serah Terima yang telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi berdasarkan PPJB yaitu Pasal 6 mengenai Masa Garansi dan Pemeliharaan telah melakukan perbaikan bangunan unit NE-21 beberapa kali yaitu perbaikan berdasarkan Check List/Serah Terima dan atas itikat baik Penggugat Rekonvensi memelihara bangunan unit NE-21 pada 15 April 2016 dan 10 Maret 2017 dan Penggugat Rekonvensi telah menghubungi Tergugat Rekonvensi untuk serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21, setelah dilakukan perbaikan pertama kali sesuai dengan Check List/Serah Terima, namun Tergugat Rekonvensi baru hadir untuk serah terima pada tanggal 20 Maret 2018;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (2) huruf (b) PPJB, menyatakan:
"Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Tanah dan Bangunan ternyata Pihak Kedua tidak datang dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima, karena sebab/alasan apapun, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Tanah dan Bangunan telah dilakukan..."

Bahwa jelas Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan oleh sikap dan tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak berdasar Hukum sama sekali menolak untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST) dalam serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21 kepada Tergugat Rekonvensi;

10. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik Tergugat Rekonvensi menandatangani Berita Acara Serah Terima dan menolak menerima Tanah dan Bangunan Unit NE-21, maka berdasarkan Pasal 5 ayat (2) huruf (b) PPJB Tergugat Rekonvensi dianggap menyetujui bahwa penyerahan Tanah dan Bangunan telah dilakukan;
11. Oleh karena Tanah dan Bangunan dianggap telah disetujui walaupun Tergugat Rekonvensi tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima,



maka Tergugat Rekonvensi harus tetap melakukan kewajibannya-kewajibannya antara lain Iuran Pengelolaan Lingkungan (biaya pemeliharaan/maintenance fee) tiap bulannya yaitu sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

12. Bahwa dengan tidak dibayarkannya Iuran Pengelolaan Lingkungan oleh Tergugat Rekonvensi semenjak Maret 2016 sampai dengan gugatan ini diajukan yaitu sampai bulan Februari 2021, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil yang diperkirakan dan diperhitungkan sebagai berikut:

Rp. 2.500.000,- x 60 bulan = Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan dan fakta-fakta Hukum yang dikemukakan oleh Tergugat baik dalam Konvensi maupun Rekonvensi, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim berkenan memutuskan:

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM REKONVENSI

- Menerima Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 00000239 tanggal 28 September 2013 sah dan berharga;
- Menyatakan Serah Terima sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Kode Unit NE-21 terletak di desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Cluster Kinabalu, Jalan Kinabalu Elok Nomor 21 kepada Tergugat Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi adalah sah dan berharga
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau : Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik sekaligus jawaban atas gugatan Rekonvensi sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selama Persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama Tergugat tidak hadir walau telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan tanggal 28 Juli 2021 dan Panggilan Sidang dapat dilihat pada e-Cour Mahkamah Agung RI pada Menu Detil dalam Perkara Nomor : 57/Pdt.G/2021 PN Cbi;

Mengutip dan memperhatikan tentang hal hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 26 Juli 2021, Nomor 57/Pdt.G/2021/PN.Cbi, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

- DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

- DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi adalah konsumen yang berhak mendapatkan perlindungan Hukum;
3. Menyatakan Hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat Hukumnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
4. Menegaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 00000239 tanggal 28/09/2013 secara hukum memang batal demi Hukum;
5. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa pengembalian atas pembayaran Villa NE-21 sebesar Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah) dan membayar ganti rugi sebesar Rp.



5.112.963.009,- (lima milyar seratus dua belas juta sembilan ratus enam puluh tiga ribu sembilan rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 1.755.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai Akta Permohonan Banding Nomor . No.57/Pdt.G/2021/PN.Cbi. yang dibuat oleh, Plh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 10 Agustus 2021 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 26 Juli 2021, Nomor 57/Pdt.G/2021/PN.Cbi, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 23 Agustus 2021 ;

Menimbang bahwa Surat Keterangan Nomor : 57/Pdt.G/2021/PN Cbi Tanggal 10 Agustus 2021 yang ditanda tangani oleh Plh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan bahwa permohonan upaya banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat telah melampoi atau melewati batas yang ditetapkan oleh Undang-undang yang berlaku (telah lampau) ;

Menimbang bahwa Surat Keterangan Nomor : 57/Pdt.G/2021/PN Cbi Tanggal 10 Agustus 2021 yang ditanda tangani oleh Plh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan bahwa Pembanding semula tergugat tidak belum mengajukan Memori Banding ;

Menimbang bahwa surat tanda terima memori Banding No 57/Pdt G/2021/PN Cbi yang di tanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 22 September 2021 menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori Banding tertanggal 22 September 2021;

Menimbang bahwa surat tanda terima kontra memori Banding No 57/Pdt G/2021/PN Cbi yang di tanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibinong tanggal 7 Oktober 2021 menerangkan bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori Banding tertanggal 7 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing Nomor 57Pdt.G/2021/PN.Cbi. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 dan 24 Agustus 2021 kepada terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula tergugat telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung secara patut dan seksama,;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa Permohonan Banding dari Pembanding menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta mematuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang walaupun ada catatan Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan sudah lewat waktu hal ini sangat yakin dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh Undang-undang dan perhitungannya adalah hari kerja bukan hari kalender oleh karena itu Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa kuasa hukum Pembvanding mengajukan memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut ;

BAHWA ADAPUN “ALASAN-ALASAN KEBERATAN PEMOHON BANDING TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR 57/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 26 JULI 2021 TERSEBUT”, adalah sebagaimana tersebut di bawah ini:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- A. BAHWA PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA (MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI CIBINONG) PADA HALAMAN 63 ALINEA KEDUA SAMPAI DENGAN HALAMAN 64 ALINEA KEDUA DALAM PUTUSAN NOMOR 57/Pdt.G/2021/PN Cbi TANGGAL 26 JULI 2021 TERSEBUT ADALAH MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG TIDAK SESUAI**

Halaman 46 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



DENGAN ATURAN NORMA HUKUM YANG BERLAKU ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG KELIRU, dengan alasan:

1. Bahwa segala sesuatu/dalil-dalil Eksepsi yang pernah diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat Konvensi dalam "JAWABAN" pada Pengadilan tingkat pertama, adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Memori Banding ini;
2. Bahwa *Judex Factie* telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dalam putusan *a quo* pada halaman 63 dan halaman 64 dari Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 57/Pdt.G/2021/PN.Cbi tanggal 26 Juli 2021 (selanjutnya disebut "**Putusan Judex Factie**") menyatakan :

"... apakah tuntutan agar PPJB Tanah dan Bangunan unit NE-21 batal demi hukum dapat dituntut atau tidak dalam gugatan perbuatan melawan hukum, harus dipertimbangkan dalam materi pokok perkara dengan alat bukti yang diajukan oleh para pihak, oleh karenanya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut.

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat Konvensi tidak berdasar menurut Hukum sehingga harus ditolak."



3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie tingkat pertama* tersebut bertentangan dengan fakta dan dasar hukum gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat, karena perikatan yang lahir karena persetujuan berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara sedangkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah perikatan yang lahir karena undang-undang, berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata;
4. Bahwa Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat mengakui terikat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 (**Vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**), dengan adanya bukti-bukti dan pengakuan Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 (selanjutnya disebut "**PPJB NE-21**") tersebut, dan sampai saat ini Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat terikat dan tunduk pada PPJB NE-21 tersebut, karena PPJB NE-21 belum dibatalkan oleh para pihak, dengan demikian sudah seharusnya *Judex Factie tingkat pertama* memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat terikat dengan perikatan yang lahir karena persetujuan sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdara, maka gugatan yang diajukan seharusnya gugatan wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 tersebut telah sesuai dan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara, sehingga mengikat dan merupakan Undang-undang bagi Pembanding dan Terbanding yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak (Pembanding dan Terbanding); Jika ada kewajiban yang tidak atau belum dilakukan/dipenuhi oleh pihak-pihak (Pembanding dan/atau Terbanding), maka seharusnya jenis atau kualifikasi gugatannya adalah 'Wanprestasi' bukan mengenai 'Perbuatan Melawan Hukum';



6. Bahwa Terbanding/Penggugat juga telah mencampur-adukkan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur oleh KUHPerdara (Pasal 1365) dengan Sengketa Konsumen yang diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UU No.8 Tahun 1999), hal ini jelas terlihat dari Posita angka 9 sampai dengan angka 28 Surat Gugatan Terbanding/Penggugat);
7. Bahwa karena Terbanding/Penggugat mendasarkan tuntutan/gugatannya kepada UU No.8 Tahun 1999, selayaknya Terbanding/Penggugat haruslah terlebih dahulu menempuh Penyelesaian Sengketa Konsumen berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) jo. Pasal 47 jo. Pasal 48 UU No.8 Tahun 1999, tidak langsung mengajukan gugatan kepada Badan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri). Oleh karena itu jelas terlihat itikad buruk dari Terbanding/Penggugat.

B. ADANYA KUMULASI GUGATAN YANG TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM ACARA DAN TIDAK SESUAI DENGAN PRAKTEK PERADILAN, dengan alasan:

1. Bahwa karena Terbanding/Penggugat mendasarkan gugatan/tuntutannya mengenai Perbuatan Melawan Hukum (yang diatur dalam KUHPerdara), dan juga disatu sisi mendasarkan gugatan/tuntutannya sebagai Wanprestasi, dan disisi lain mendasarkan gugatan/tuntutannya sebagai Sengketa Konsumen yang diatur dalam UU No.8 Tahun 1999, maka selayaknya dan berdasar hukum Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama secara *ex officio* menyatakan "gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena telah terdapat "kumulasi gugatan" dalam Surat Gugatan Penggugat/Terbanding;
2. Bahwa dengan adanya kumulasi gugatan dalam Surat Gugatan Penggugat/Terbanding, mengakibatkan Surat Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Terbanding dapat dikategorikan sebagai Gugatan yang kabur/tidak jelas (*Obscuur libel*);

3. Oleh karena itu Pembanding memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim *Judex Factie* tingkat banding untuk “Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima (*niet ontvantkelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- I. BAHWA UNTUK JELASNYA DUDUK PERKARA/DUDUK SENGKETA AQUO DAN UNTUK TIDAK MENGULANG-ULANG DALIL-DALIL TERGUGAT/PEMOHON BANDING YANG TELAH DIKEMUKAKAN PADA PENGADILAN TINGKAT PERTAMA, MAKA DALIL-DALIL SURAT JAWABAN TERGUGAT/PEMOHON BANDING, DUPLIK DAN KESIMPULAN ADALAH MERUPAKAN SATU-KESATUAN YANG TIDAK TERPISAHKAN (*MUTATIS MUTANDIS*) DENGAN MEMORI BANDING INI;
- II. BAHWA PUTUSAN NOMOR 57/Pdt.G/2021/PN Cbi TANGGAL 26 JULI 2021 TERSEBUT ADALAH BATAL DEMI HUKUM ATAU SETIDAK-TIDAKNYA HARUSLAH DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM OLEH MAJELIS HAKIM TINGKAT BANDING, dengan alasan:

Bahwa diktum/amar Putusan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 26 Juli 2021 pada angka 3 berbunyi, dikutip:

“3. Menyatakan Hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat Hukumnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;”

(Hal ini sesuai dengan Salinan resmi Putusan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 26 Juli 2021 yang diterima oleh Pembanding/Tergugat).

Jelas-jelas dinyatakan bahwa yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) adalah Tergugat Rekonvensi, yang hal itu berarti bahwa yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah pribadi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

- III. BAHWA PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA PADA HALAMAN 66 ALINEA TERAKHIR SAMPAI DENGAN HALAMAN 67 ALINEA PERTAMA DALAM PUTUSAN NOMOR 57 /Pdt.G/2021/PN Cbi TANGGAL 26 JULI 2021 tersebut:

“Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum bahwa hubungan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat

Halaman 50 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah hubungan penjual dan pembeli Villa NE-21, yang mana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli dalam hal ini Konsumen Villa NE-21 sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam hal ini selaku Pelaku Usaha, masing-masing tidak hanya mempunyai kewajiban hak dan kewajiban sebagaimana kesepakatan yang tertuang pada PPJB No.00000239 tanggal 28 September 2013, begitu pula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Konsumen juga memiliki 9 (sembilan) hak dasar Konsumen yang diatur Pasal 4 Undang-undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dengan demikian dari pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum angka 2 berdasar Hukum sehingga dikabulkan;"

ADALAH MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG SALAH ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG KELIRU, dengan alasan:

1. Bahwa Pembanding/Tergugat telah memenuhi seluruh kewajibannya sesuai dan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 (**Vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**);
2. Bahwa Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat adalah mengakui dan terikat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 (**Vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) tersebut, dengan adanya bukti-bukti dan pengakuan Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 ("**PPJB NE-21**") tersebut dan sampai saat ini Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat masih terikat dengan PPJB NE-21 tersebut, maka tampak jelas bahwa *Judex Factie* tingkat pertama selain tidak dipertimbangkan fakta penting dalam gugatan *aquo*, diketahui juga dalam Putusan *aquo Judex Factie* tingkat pertama telah mengesampingkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";
3. Bahwa Pembanding/Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak pernah melakukan wanprestasi atas PPJB

Halaman 51 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



NE-21 dan khususnya ketentuan Pasal 4 UU No.8 Tahun 1999 (UUPK), terkait dengan Hak dan Kewajiban Konsumen, yang menetapkan Hak Konsumen adalah:

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

karena hak-hak Konsumen (Terbanding/Penggugat) sebagaimana tersebut di atas telah dipenuhi oleh Pembanding/Tergugat. Bahwa adapun alasan Terbanding/Penggugat yang menyatakan bahwa ia (Terbanding/Penggugat) merasa tidak nyaman dengan adanya "Perkampungan Penduduk dan Pemakaman" yang agak jauh dari lokasi Villa Vimala Hills (Villa NE-21) tersebut, hal itu adalah alasan yang mengada-ada, tidak masuk akal dan tidak berdasarkan hukum, karena pernyataan Terbanding/Penggugat "merasa tidak nyaman" tersebut adalah alasan yang sangat subjektif dan berbau mistis; Dan pula Terbanding/Penggugat sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2015 tidak pernah survey melihat lokasi tanah/Villa yang dibelinya; Selain itu tidak ada Konsumen/Pembeli lain yang komplain dan merasa tidak nyaman dengan eksistensi Perkampungan Penduduk dan Pemakaman dimaksud;

4. Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dalam perkara *aquo* yaitu, karena



Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat tunduk pada PPJB NE-21 (**Vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**), maka tidak dapat dipisahkan dengan ketentuan Pasal 4 dari Undang-undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Maksudnya adalah Terbanding/Penggugat harus membuktikan bahwa Pembanding/Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam PPJB NE-21 dan ketentuan Pasal 4 UUPK; Dan dalam kenyataannya Pembanding/Tergugat tidak pernah melakukan wanprestasi;

5. Bahwa Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat menandatangani PPJB NE-21 ditandatangani pada tanggal 28 September 2013, kemudian dilakukan serah terima fisik Unit NE-21 pada tanggal 15 April 2016 (**vide Bukti T-3**) dan 10 Maret 2017 dan Pembanding/Tergugat telah menghubungi Terbanding/Penggugat untuk serah terima Unit NE-21, setelah dilakukan perbaikan pertama kali sesuai dengan Check List/Serah Terima, namun Terbanding/Penggugat baru hadir untuk serah terima pada tanggal 20 Maret 2018;

6. Bahwa Pembanding/Tergugat telah melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (2) huruf (b) PPJB NE-21, yang menyatakan:

"Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Tanah dan Bangunan ternyata Pihak Kedua tidak datang dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima, karena sebab/alasan apapun, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Tanah dan Bangunan telah dilakukan..."



7. Bahwa Terbanding/Penggugat mendalilkan pada bulan Maret 2020 kembali ke lokasi Unit NE-21 dan mendalilkan Unit NE-21 tidak layak untuk diserahkan dan bersebelahan dengan perkampungan warga setempat dan kawasan pemakaman, dimana tindakan Terbanding/Penggugat sangat merugikan Pembanding/Tergugat, karena Terbanding/Penggugat menunda serah terima Unit NE-21 sampai dengan bulan Maret 2020 yang seharusnya dilaksanakan pada tanggal 10 Maret 2017. Jelas bahwa Terbanding/Penggugat mengada-ada dengan menyatakan bahwa tidak pernah diberitahukan bahwa Unit NE-21 bersebelahan dengan perkampungan warga dan kawasan pemakaman, karena Terbanding/Penggugat sudah mengetahui lokasi Unit NE-21 setidaknya pada tanggal 15 April 2016 pada saat dilakukan serah terima Unit NE-21, namun Terbanding/Penggugat menyatakan keberatan Unit NE-21 bersebelahan dengan kampung warga dan kawasan pemakaman baru pada bulan Maret 2020;
8. Bahwa Unit NE-21 berlokasi di kawasan atau kompleks "Vimala Hills" di Cluster "Kinibalu", khusus di Cluster "Kinabalu" terdapat 21 (dua puluh satu) unit tanah dan bangunan lainnya yang berbatasan dengan kampung dan ada beberapa tanah dan bangunan yang bersebelahan dengan Unit NE-21 serta berbatasan juga dengan perkampungan dan pemakaman (*vide Bukti T-4*), namun demikian, **para pemilik tanah dan bangunan yang berlokasi di Cluster "Kinabalu" dan telah menempati atau tinggal di kompleks "Vimala Hills", Cluster "Kinabalu" yang bersebelahan dengan Tanah dan Bangunan Unit NE-21 dan berbatasan dengan kampung dan pemakaman, tidak pernah merasa terganggu dengan adanya kampung warga dan pemakaman yang berdekatan dengan cluster "Kinabalu";**
9. Berdasarkan fakta di atas, para pemilik tanah dan bangunan dalam Cluster Kinabalu yang bersebelahan dengan Unit NE-21, tidak keberatan atau tidak mempermasalahkan keberadaan perkampungan warga dan pemakaman yang berada di luar kawasan Vimala Hills,



maka pelaksanaan ketentuan Pasal 4 UUPK tidak dapat diterapkan secara umum atau general kepada konsumen. Oleh karenanya ketidaknyamanan Terbanding/Penggugat atas keberadaan perkampungan warga dan pemakaman menjadi pertimbangan Terbanding/Penggugat yang sangat subyektif, maka sewajarnya Terbanding/Penggugat yang harus menyampaikan kepada Pembanding/Tergugat atas ketidaknyamanan Terbanding/Penggugat sebelum penanda-tanganan PPJB, bila kawasan Vimala Hills berdampingan atau bersebelahan dengan perkampungan warga atau pemakaman. Sehingga Pembanding/Tergugat dapat mengantisipasinya pada saat melakukan Penawaran tanah dan bangunan di kawasan Vimala Hills;

10. Bahwa tolok ukur (patokan) pelaksanaan Pasal 4 ayat (1) UUPK yang menetapkan ***"kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa"*** ***sangat subyektif***, sesuai dengan keterangan Ahli, yaitu Dr. I. Ketut Westra, S.H., M.H., pada halaman 51 dari Putusan Judex Factie tingkat pertama, menyatakan: ***"Bahwa rasa nyaman, aman dan keselamatan merupakan rasa yang ada pada subyektivitas konsumen itu sendiri, karena berbicara tentang hak adalah menyangkut hak perorangan, hak subyektif dari Konsumen"***. Kemudian pada halaman 52 dari Putusan Judex Factie tingkat pertama, menyatakan: ***"Bahwa seperti halnya asas itikad baik (good faith), rasa nyaman, rasa aman dan keselamatan tersebut dalam taraf normatif akan sangat general dan universal, dalam hal menyangkut fisik, psikologis dan jiwa raga, namun rasa nyaman dan aman antara seorang dengan yang lain tidak bisa dibandingkan, karena masing-masing akan memiliki rasa aman dan nyaman tersendiri yang tidak sama, sehingga Ahli perlu menegaskan kembali bahwa berbicara tentang hak itu berbicara subyektivitas, tentang orang perorangan yang mengacu pada rasa Pribadi sangat subyektif dari diri Konsumen itu sendiri"***; Oleh karena itu alasan subyektif pribadi Terbanding/Penggugat tidak boleh lagi menjadi dasar/alasan pembatalan PPJB karena PPJB NE-21 tersebut sudah secara resmi dan sah ditanda-tangani;



11. Bahwa dengan memperhatikan hal tersebut di atas, Pembanding/Tergugat tidak pernah wanprestasi atas PPJB NE-21 dan tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dan khususnya pelaksanaan ketentuan Pasal 4 UUPK yang sangat subyektif, maka terbukti Terbanding/Penggugat beritikad tidak baik dengan menyatakan keberatan Unit NE-21 bersebelahan dengan kampung warga dan kawasan pemakaman setelah hampir 4 (empat) tahun sejak serah terima Unit NE-21 tanggal 15 April 2016 dan Terbanding/Penggugat tidak menyampaikan kepada Pembanding/Tergugat dari awal yaitu pada saat penawaran Unit NE-21 tersebut;

IV. BAHWA PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA PADA HALAMAN 69 ALINEA KETIGA SAMPAI DENGAN HALAMAN 72 ALINEA KEDUA DALAM PUTUSAN NOMOR 57/Pdt.G/2021/PN Cbi TANGGAL 26 JULI 2021 TERSEBUT:

"Menimbang, bahwa fakta perkampungan warga dan pemakaman yang telah ada sejak Vimala Hills belum berdiri/dibangun artinya sebelum Villa NE-21 dibangun dan fakta tersebut telah diketahui oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejak awal, maka seharusnya fakta tersebut disampaikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi saat memasarkan Villa NE-21, namun sesuai bukti P-1, yaitu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mempromosikan Vimala Hills sebagai kawasan "First Class Enviroment" dan bukti P-2a, P-2b, P-2c, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tampak pepohonan yang rimbun dan hijau sehingga terkesan asri dan benar-benar "First Class Environment", tidak tampak adanya perkampungan warga dan pemakaman dengan pepohonan pada P-2a, P-2b, P-2c maupun dalam lampiran PPJB (vide bukti P-3B) tidak satupun keterangan tertulis mengenai adanya pemakaman dan perkampungan warga dibelakang Villa NE-21"

"Menimbang, bahwa mengenai disclaimer yang tertera pada bukti T-8 dibuat dalam bentuk baku yang tercetak dalam bahasa Inggris, yang maksudnya adalah "pengalihan tanggung jawab Pelaku Usaha" dan dicetak dengan ukuran yang sangat kecil, sehingga letak dan bentuknya tidak terbaca dengan jelas dan kasat mata serta penggunaan Bahasa Inggris dalam bukti T-8 tersebut menyebabkan Konsumen tidak mengerti/multitafsir dan memahami disclaimer tersebut, yang mana hal tersebut bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen";



"Menimbang, bahwa berdasarkan di atas, Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah dengan sengaja tidak menginformasikan dan menjelaskan/menyembunyikan fakta mengenai perkampungan warga dan pemakaman sekitar Villa NE-21 saat memasarkan Villa NE-21, sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersedia membeli Villa NE-21 dengan menandatangani PPJB No.00000239 tanggal 28 September 2013 dan telah membayar lunas Villa NE-21 kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.4.208.200.008,- (empat miliar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah) pada tanggal 25 September 2015, namun sampai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat menikmati dan kehilangan profit/nilai ekonomis atas uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi jelas melanggar pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan Pasal 7 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian petitum angka 3 dinilai cukup berdasar sehingga sudah sepatutnya dikabulkan;"

ADALAH JUGA MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG SALAH ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG KELIRU DAN TIDAK MENCERMINKAN RASA KEADILAN, dengan alasan:

1. Bahwa dasar timbulnya hubungan hukum dan dasar timbulnya hubungan jual-beli Unit NE-21 antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 (**Vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**);
2. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 (**Vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) tersebut telah dibuat berdasarkan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara; Dan juga seluruh kewajiban Pembanding/Tergugat sebagaimana tersebut dalam PPJB tersebut telah dipenuhi dengan seksama oleh Pembanding/Tergugat; Dengan demikian PPJB tersebut adalah berlaku sebagai Undang-undang bagi Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat (*Facta sun Servanda*); Oleh sebab itu



Pembanding/Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Terbanding/Penggugat;

3. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama sebagaimana juga Terbanding/Penggugat mendalilkan dan mendasarkan gugatan/sengketa *aquo* sebagai Sengketa Perlindungan Konsumen, seharusnya sengketa *aquo* diajukan dan diselesaikan terlebih dahulu oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen di luar Pengadilan sebagaimana ditentukan dan diatur oleh UU No.8 Tahun 1999;
4. Bahwa tidak ada cacat tersembunyi dalam penjualan Villa NE-21 tersebut, karena segala sesuatu sudah dimuat/tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 (***Vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b***) tersebut; Bahwa mengenai eksistensi Perumahan/Perkampungan Warga/Penduduk dan Pemakaman yang ada diseberang (dibatasi dengan Tembok tinggi) Villa Vimala Hills tersebut adalah merupakan fakta yang sudah diketahui oleh umum (***facta notoir***), sehingga dalil atau alasan Terbanding/Penggugat yang menyatakan “tidak merasa nyaman” adalah tidak berdasar; Dan pula sesuai fakta “Pemeriksaan Setempat” yang dilakukan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, letak Pemakaman tersebut tidak percis diseberang Unit NE-21 tersebut;
5. Bahwa kewajiban Pembanding/Tergugat selaku Pelaku Usaha sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 UU No.8 Tahun 1999 telah dilakukan dan dipenuhi oleh Pembanding/Tergugat, terbukti bahwa Unit NE-21 tersebut sudah diserahterimakan, namun Terbanding/Penggugat yang tidak bersedia dengan alasan yang tidak berdasar (hanya karena adanya Perkampungan Warga dan



Pemakaman); Seharusnya kalau Terbanding/Penggugat tidak suka dan merasa tidak nyaman akan adanya Perkampungan Warga dan adanya Pemakaman, seyogyanya sejak semula sebelum ditandatangani PPJB Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 (Vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b) tersebut sudah disampaikan atau ditanyakan oleh Terbanding/Penggugat kepada Pembanding/Tergugat; Dengan demikian keberatan Terbanding/Penggugat yang baru disampaikan kepada Pembanding/Tergugat setelah serah terima Unit NE-21, menunjukkan bahwa Terbanding/Penggugat adalah Pembeli yang beritikad buruk;

6. Bahwa satu-satunya Konsumen/Pembeli yang komplain dan merasa tidak nyaman adalah Terbanding/Penggugat, sedangkan Konsumen/Pembeli yang lain tidak ada yang komplain, maka dalil-dalil dan posita gugatan Terbanding/Penggugat adalah alasan yang dicari-cari dan tidak berdasarkan hukum;
7. Bahwa Brosur dan Pengiklanan yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat sudah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebiasaan dalam praktik dunia usaha; Dengan demikian tidak dimuatnya aksistensi "Pemakaman" yang ada diseberang Perumahan Villa Vimala Hills tersebut bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa asas keamanan dan keselamatan Konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada Konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan (Vide: Penjelasan Pasal 2 angka 4 UU No.8 Tahun 1999); Bukan mengenai perasaan mistis/magis (horor) atas diri Konsumen;



9. Bahwa Terbanding/Penggugat tidak bertanya, tidak meminta informasi dan tidak melakukan klarifikasi kepada Pembanding/Tergugat tentang ketidaksukaan dan/atau ketidaknyamanannya atas adanya Pemukiman Warga dan Pemakaman adalah merupakan kelalaian dari Terbanding/Penggugat sendiri yang tidak bisa ditimpakan kelalaiannya tersebut kepada Pembanding/Tergugat (Vide: Pasal 27 huruf 'd' UU No.8 Tahun 1999; Oleh karena itu dalam sengketa ini berlakulah asas **Exemptio non adimpleti contractus** (bahwa pihak Terbanding/Penggugat lalai, maka dengan demikian Terbanding/Penggugat tidak dapat menuntut Pembanding/Tergugat);
10. Bahwa Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat mengakui terikat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) tersebut, dengan adanya bukti-bukti dan pengakuan Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 tersebut dan sampai saat ini Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat terikat dan tunduk pada PPJB NE-21 (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) tersebut, dengan demikian *Judex Factie* tingkat pertama tidak mempertimbangkan fakta penting dalam gugatan *aquo*, diketahui juga dalam Putusan *aquo Judex Factie* tingkat pertama telah mengesampingkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya*" (*Facta sun Servanda*);
11. Bahwa Pembanding/Tergugat dalam menawarkan Unit NE-21 sebagaimana termaktub dalam brosur (**vide Bukti T-8**) dan pemasangan unit NE-21 sebagaimana termaktub dalam PPJB NE-21 f (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) adalah kesepakatan antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat terkait dengan kawasan Vimala Hills, dengan demikian tidak ada



kesepakatan antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat terkait diluar kawasan Vimala Hills. Oleh karenanya antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat haruslah tunduk pada PPJB NE-21 tersebut dan berlaku ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara;

12. Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dalam perkara *aquo* yaitu karena Pembanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat tunduk pada PPJB NE-21 (**Vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) tersebut, maka tidak dapat dipisahkan dengan ketentuan Pasal 4 dari Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ("UUPK"). Maksudnya adalah Terbanding/Penggugat harus membuktikan bahwa Pembanding/Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam PPJB NE-21 dan ketentuan Pasal 4 UUPK;

13. Bahwa Pembanding/Tergugat tidak pernah wanprestasi atas PPJB NE-21 dan khususnya ketentuan Pasal 4 UUPK, terkait dengan Hak dan Kewajiban Konsumen, yang menetapkan Hak Konsumen adalah:

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;



- f. hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sebelum dan sesudah lebih 3 (tiga) tahun PPJB NE-21 tersebut disetujui dan ditanda-tangani, Terbanding/Penggugat sama sekali tidak pernah ada keluhan atau komplain, sehingga tuntutan dan gugatan Terbanding/Penggugat menjadi tidak berdasar dan tidak beralasan lagi;

14. Bahwa Unit NE-21 berlokasi di kawasan atau kompleks "Vimala Hills" di Cluster "Kinibalu", khusus di Cluster "Kinabalu" terdapat 21 (dua puluh satu) unit tanah dan bangunan lainnya yang berbatasan dengan kampung dan ada beberapa tanah dan bangunan yang bersebelahan dengan Unit NE-21 berbatasan dengan pemakaman (**Vide Bukti T-3**), namun demikian, para pemilik tanah dan bangunan yang berlokasi di Cluster "Kinabalu" dan telah menempati atau tinggal di komplek "Vimala Hills", Cluster "Kinabalu" yang bersebelahan dengan Tanah dan Bangunan Unit NE-21 dan berbatasan dengan kampung dan pemakaman, tidak pernah merasa terganggu dengan adanya kampung warga dan pemakaman yang berbatasan dengan tembok Cluster "Kinabalu";
15. Berdasarkan fakta di atas, para pemilik tanah dan bangunan dalam Cluster Kinabalu yang bersebelahan dengan Unit NE-21, tidak keberatan atau tidak mempermasalahkan keberadaan perkampungan warga dan pemakaman yang berada diluar kawasan Vimala Hills, maka pelaksanaan ketentuan Pasal 4 UUPK tidak dapat diterapkan secara umum atau general kepada konsumen. Oleh karenanya ketidaknyamanan Terbanding/Penggugat atas keberadaan perkampungan warga dan pemakaman menjadi pendapat pribadi



Terbanding/Penggugat yang sangat subyektif dan bersifat *mistis*, sehingga komplain Terbanding/Penggugat tidak dapat menjadi alasan untuk membatalkan PPJB Unit NE-21 tersebut;

16. Bahwa Pembanding/Tergugat dalam menawarkan Unit NE-21 sebagaimana termaktub dalam brosur (**vide Bukti T-8 dan vide Bukti P-2a, P-2b dan P-2c**), dimana tercantum *disclaimer* sebagai berikut:

"While every reasonable care has been taken in preparation of this brochure and information document, the developer and its agent cannot be held responsible for any inaccuracies. All elements are believed to be correct but are not to be regarded as statement or representation of fact, Rendering and illustrations are artist impressions for presentation purpose only, cannot be regarded as representation of fact."

Adapun terjemahannya adalah:

"Meskipun setiap tindakan atau upaya yang wajar telah dilakukan dalam mempersiapkan brosur dan dokumen informasi ini, pengembang dan agennya tidak bertanggung jawab atas ketidakakuratan atas brosur dan informasi ini. Semua bagian brosur dan informasi diyakini benar, tetapi tidak dianggap sebagai pernyataan atau jaminan atas faktanya, lukisan dan ilustrasi adalah karya seniman untuk tujuan presentasi saja, tidak dapat dianggap sebagai representasi atas fakta";

Bahwa seandainya Terbanding/Penggugat kurang memahami atau tidak dapat membaca *disclaimer* tersebut dengan baik, seharusnya Terbanding/Penggugat menanyakannya kepada pihak Pembanding/Tergugat;

17. Bahwa Pembanding/Tergugat tidak pernah wanprestasi atas PPJB NE-21 dan khususnya ketentuan Pasal 18 UUPK, terkait dengan



Ketentuan Pencantuman Klausula Baku, yang menetapkan sebagai berikut:

- (1). 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:
 - a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
 - b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
 - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;
 - h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- (2). Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
- (3). 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.
- (4). Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

Halaman 64 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



Bahwa PPJB NE-21 tersebut telah dipahami dengan sempurna dan disetujui serta ditanda-tangani oleh Terbanding/Penggugat, sehingga tidak ada alasan Terbanding/Penggugat untuk membatalkan PPJB NE-21 tersebut apalagi dengan alasan diluar substansi PPJB NE-21 tersebut;

18. Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dalam perkara *aquo* yaitu, *disclaimer* pada brosur Vimala Hills (**vide Bukti T-8 dan Bukti P-2a, P-2b, P-2c**) merupakan klausula baku yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 UUPK. Karena tidak adanya fakta atau akibat hukum berupa "*pengalihan tanggung jawab Pelaku Usaha*" kepada Terbanding/Penggugat selaku Konsumen, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 18 UUPK, maka dalil Terbanding/Penggugat tidak berdasar bahwa *disclaimer* pada brosur Vimala Hills berakibat "*pengalihan tanggung-jawab Pelaku Usaha*" kepada Terbanding/Penggugat;
19. Bahwa Pembanding/Tergugat pada saat menawarkan Unit NE-21 sebagaimana termaktub dalam brosur (**vide Bukti T-8**) dan pemesanan unit NE-21 sebagaimana termaktub dalam PPJB NE-21 f (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) adalah kesepakatan antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat terkait dengan kawasan Vimala Hills, dengan demikian tidak ada kesepakatan antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat terkait diluar kawasan Vimala Hills. Oleh karenanya antara Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat tunduk pada PPJB NE-21 dan berlaku ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata bagi kedua belah pihak;
20. Bahwa Pembanding/Tergugat tidak pernah wanprestasi atas PPJB NE-21 dan khususnya ketentuan Pasal 7 UUPK, terkait dengan Kewajiban Pelaku Usaha, yang menetapkan sebagai berikut: beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;



- a. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- b. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- c. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- d. memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- e. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- f. memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Karena Pembanding/Tergugat telah memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam PPJB NE-21 tersebut, sehingga Pembanding/Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan wanprestasi dan tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum;

21. Bahwa tolok ukur pelaksanaan Pasal 4 ayat (1) UUPK yang menetapkan **"kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa"** sangat subyektif, sesuai dengan keterangan Ahli, yaitu Dr. I. Ketut Westra, S.H., M.H. pada halaman 51 dari Putusan Judex Factie tingkat pertama, yang menyatakan: *"Bahwa rasa nyaman, aman dan keselamatan merupakan rasa yang ada pada subyektivitas konsumen itu sendiri, karena berbicara tentang hak adalah menyangkut hak perorangan, hak subyektif dari Konsumen"*.

Dengan melihat hal tersebut di atas, maka tuntutan/gugatan Terbanding/Penggugat menjadi tidak berdasar menurut hukum.



22. Kemudian pada halaman 52 dari Putusan Judex Factie, menyatakan:
"Bahwa seperti halnya asas itikad baik (good faith), rasa nyaman, rasa aman dan keselamatan tersebut dalam taraf normatif akan sangat general dan universal, dalam hal menyangkut fisik, psikologis dan jiwa raga, namun rasa nyaman dan aman antara seorang dengan yang lain tidak bisa dibandingkan, karena masing-masing akan memiliki rasa aman dan nyaman tersendiri yang tidak sama, sehingga Ahli perlu menegaskan kembali bahwa berbicara tentang hak itu berbicara subyektivitas, tentang orang perorangan yang mengacu pada rasa Pribadi sangat subyektif dari diri Konsumen itu sendiri";

Bahwa alasan keberatan/komplain dari Terbanding/Penggugat adalah alasan yang sangat subyektif, sehingga merupakan alasan yang tidak kuat untuk membatalkan PPJB NE-21 tersebut;

23. Memperhatikan hal tersebut diatas, Pembanding/Tergugat tidak terbukti menyembunyikan informasi atau fakta mengenai perkampungan warga dan pemakaman di sekitar Unit NE-21 saat memasarkan Unit NE-21 sebagaimana dimanatkan oleh Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan Pasal 7 Undang-undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, karena informasi tersebut terkait dengan ketentuan Pasal 4 huruf "a" dari UUPK yang tolok ukurnya sangat subyektif, sehingga Terbanding/Penggugat seharusnya menyampaikan kepada Pembanding/Tergugat sejak awal sebelum penanda-tanganan PPJB NE-21 tersebut atas ketidaknyamanan Terbanding/Penggugat terkait Unit NE-21 yang berbatasan dengan perkampungan warga dan pemakaman dimaksud, karena ketidaknyamanan Terbanding/Penggugat sangat subyektif, dibandingkan dengan kenyamanan pemilik unit lainnya yang tidak keberatan bersebelahan dengan Unit NE-21 dan berbatasan juga dengan perkampungan warga dan pemakaman;

V. BAHWA JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH KELIRU DALAM MEMPERTIMBANGKAN EKSISTENSI (KEBERADAAN) PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN NO.00000239 TANGGAL 28 SEPTEMBER 2013, YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM, BERDASARKAN ADANYA PAKSAAN, PENYESATAN ATAU PENIPUAN SERTA PASAL 18 AYAT (3)

Halaman 67 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



**UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN.**

Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dalam perkara *aquo* yaitu pada halaman 73 dari Putusan *Judex Factie* tingkat pertama, yaitu dikutip:

"Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya, yaitu perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak memberitahukan/menginformasikan adanya perkampungan dan pemakaman dibelakang Villa NE-21 ketika mempromosikan Villa NE-21 kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan Hukum, maka berpedoman pada Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 1452 KUHPerdara, maka perbuatan yang dibuat/timbul berdasarkan brosur Vimala Hills edisi September sebagaimana bukti P-1/T-8 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berdasar menurut hukum untuk dinyatakan secara hukum batal demi hukum";

ADALAH JUGA MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG SALAH ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG KELIRU DAN TIDAK MENCERMINKAN RASA KEADILAN, dengan alasan:

1. Bahwa *Judex Factie* tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dalam perkara *aquo*, yaitu Pembanding/Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, karena dengan sengaja tidak menginformasikan dan menjelaskan/menyembunyikan fakta mengenai perkampungan warga dan pemakaman yang berbatasan dengan kawasan Vimala Hills saat memasarkan Unit NE-21, sehingga melanggar Pasal 1452 KUHPerdara dan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
2. Bahwa Pembanding/Tergugat pada saat menawarkan atau mempromosikan Unit NE-21 pada kawasan Vimala Hills, sebagaimana termaktub dalam brosur (**vide Bukti T-8**). Dimana pertimbangan *judex factie* terkait dengan *"tidak memberitahukan/menginformasikan*



adanya perkampungan dan pemakaman dibelakang Villa NE-21 ketika mempromosikan Villa NE-21.....; Dengan demikian pertimbangan Judex Factie terkait dengan disclaimer dalam brosur Vimala Hills (**vide Bukti T-8**) bukan dengan PPJB NE-21 (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**);

3. Bahwa *disclaimer* pada brosur Vimala Hills (**vide Bukti T-8 dan Bukti P-2a, P-2b, P-2c**) tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 UU No.8 Tahun 1999 (UUPK), karena tidak adanya fakta atau akibat hukum berupa “*pengalihan tanggung jawab Pelaku Usaha*” kepada Terbanding/Penggugat selaku Konsumen, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 18 UUPK, maka dalil Terbanding/Penggugat tidak berdasar bahwa *diclaimer* pada brosur Vimala Hills berakibat “*pengalihan tanggung jawab Pelaku Usaha*” kepada Terbanding/Penggugat;
4. Bahwa ketentuan Pasal 18 ayat (3) UUPK, terkait dengan Ketentuan Pencantuman Klausula Baku, yang menetapkan sebagai berikut: “*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*”. Oleh karenanya perlu **Pembanding/Tergugat tegaskan bahwa yang dinyatakan batal demi hukum adalah klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha, bukan seluruh isi dan ketentuan dari PPJB NE-21 yang telah ditandatangani oleh Para Pihak**. Dengan demikian pertimbangan Judex Factie terkait dengan PPJB NE-21 batal demi hukum adalah pertimbangan hukum yang salah;



5. Memperhatikan poin 4 tersebut di atas PPJB NE-21 (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) tidak melanggar ketentuan Pasal 1452 KUHPerdara dan Pasal 18 ayat (3) UUPK, karena PPJB NE-21 telah ditandatangani para pihak dalam PPJB NE-21 (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**), maka tunduk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, serta memenuhi syarat perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karenanya Pembanding/Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum atas PPJB NE-21 (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) adalah tidak berdasar, sehingga PPJB NE-21 (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) tidak batal demi hukum;

6. Bahwa **PPJB NE-21** (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) dibuat dan ditanda-tangani oleh kedua belah pihak adalah dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani dan dilandasi itikad baik, sama sekali tidak ada unsur penipuan, sama sekali tidak ada unsur paksaan, dan juga sesuai dan berdasarkan ketentuan Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdara sehingga untuk implementasinya **berlakulah asas Facta sun Servanda** (*Perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya*); Bertitik tolak dari **asas Facta sun Servanda** tersebut, baik Pembanding/Tergugat maupun Terbanding/Penggugat haruslah memenuhi prestasi termasuk kewajiban dan hak yang termuat/tercantum di dalam **PPJB NE-21** (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) tersebut, dengan demikian tidak ada dasar dan alasan untuk membatalkan **PPJB NE-21** (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) tersebut;

VI. **JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH KELIRU DALAM MEMPERTIMBANGKAN GANTI RUGI BERUPA BUNGA 1,5% PER BULAN SELAMA 81 BULAN, KARENA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN NO.00000239 TANGGAL 28 SEPTEMBER 2013 BATAL DEMI HUKUM, SEJAK TANGGAL PELUNASAN CICILAN UNIT NE-21 PADA OKTOBER 2015.**

Bahwa *Judex Factie* telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dalam perkara *aquo* yaitu pada halaman 76 dari Putusan *Judex Factie* tingkat pertama, yaitu dikutip:

Halaman 70 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa perhitungan bunga 1,5% dihitung sejak lunas pada bulan 25 September 2015, maka dihitung sejak Oktober 2015 sampai dengan Juni 2022 atau selama 81 (delapan puluh satu) bulan 1,5% X Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah) = Rp. 5.112.963.009,- (lima milyar seratus dua belas juta sembilan ratus enam puluh tiga ribu sembilan rupiah)";

ADALAH JUGA MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG SALAH ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG KELIRU DAN TIDAK MENCERMINKAN RASA KEADILAN, dengan alasan:

1. Bahwa pertimbangan PPJB NE-21 (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**) batal demi hukum adalah tidak berdasar, karena PPJB NE-21 tidak melanggar ketentuan Pasal 1452 KUHPdata dan Pasal 18 ayat (3) UUPK, terkait dengan Ketentuan Pencantuman Klausula Baku, yang menetapkan sebagai berikut: *"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"*. Mengingat tidak adanya pencantuman klausula baku dalam PPJB NE-21 antara Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat yang telah ditandatangani oleh Para Pihak (**vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b**), sehingga para pihak terikat dan tunduk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, yang mana PPJB NE-21 telah memenuhi syarat perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPdata;
2. Bahwa ketentuan Pasal 18 ayat (3) UUPK, terkait dengan Ketentuan Pencantuman Klausula Baku, yang menetapkan sebagai berikut: *"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"*. Oleh karenanya perlu Pembanding/Tergugat tegaskan bahwa yang dinyatakan batal demi hukum adalah klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha, bukan seluruh isi dan ketentuan dari PPJB NE-21 yang telah ditandatangani oleh Para Pihak. Dengan demikian pertimbangan Judex Factie terkait dengan PPJB NE-21 batal demi hukum adalah pertimbangan hukum yang salah;

Halaman 71 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



3. Bahwa pertimbangan Judex Factie tingkat pertama terkait dengan denda, karena PPJB NE-21 batal demi hukum berdasarkan Pasal 18 ayat (3) UUPK, bertentangan dengan ketentuan syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata dan akibat perjanjian batal demi hukum menurut Prof. R. Subekti, S.H. dalam buku *Hukum Perjanjian*, cetakan X, PT Intermedia, menjelaskan akibat perjanjian batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat obyektif pada halaman 20 dan halaman 22, berturut-turut sebagai berikut:
- a. ***Dalam hal syarat obyektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum.*** Artinya: dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka ***tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim;***
 - b. Bahwa apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau causa yang halal), maka perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian, secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Tujuan para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat mereka satu sama lain, telah gagal. Tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain di depan hakim, karena dasar hukumnya tidak ada. Hakim ini diwajibkan karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.
4. Memperhatikan hal tersebut di atas PPJB NE-21 (***vide Bukti T-1A, T-1B dan Bukti P-3a, P-3b***) tidak melanggar ketentuan Pasal 1452 KUHPdata dan Pasal 18 ayat (3) UUPK, **karena PPJB NE-21 telah disetujui dan ditandatangani para pihak dan telah memenuhi syarat perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPdata, maka Para Pihak tunduk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPdata.** Oleh karenanya



Pembanding/Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum oleh Judex Factie atas PPJB NE-21 adalah pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasar hukum, sehingga PPJB NE-21 tidak patut dinyatakan batal demi hukum oleh Judex Factie.

5. Bahwa dengan tidak patut dinyatakan batal demi hukum PPJB NE-21 tersebut, maka tidak berdasar Terbanding/Tergugat dikenakan denda bunga sebagaimana pertimbangan hukum Judex Factie dalam Putusannya halaman 76;

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa dalil-dalil posita gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*) dengan Memori Banding *aquo*;
2. Bahwa pada dasarnya Gugatan REKONVENSİ merupakan gugatan yang memiliki sifat individual yang berdiri sendiri, namun apabila ia diakumulasikan dengan gugatan KONVENSİ, seolah-olah sifat itu dilebur dan selanjutnya administrasi justisialnya ditumpangkan dan dilekatkan dalam gugatan KONVENSİ (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan). Oleh karena itu Gugatan REKONVENSİ bukanlah asesor dari gugatan KONVENSİ, dan karenanya eksistensi gugatan REKONVENSİ tidak tergantung kepada gugatan KONVENSİ. Oleh karena itu jikapun gugatan REKONVENSİ tidak mempunyai koneksitas dengan gugatan KONVENSİ, karakter gugatan REKONVENSİ sebagai gugatan yang berdiri sendiri harus dipertahankan;
3. Bahwa pada tanggal 28 September 2013 PENGGUGAT REKONVENSİ dengan TERGUGAT REKONVENSİ telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 (selanjutnya disebut "PPJB") atas pemesanan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Kode Unit NE-21 terletak di desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Cluster Kinabalu, Jalan Kinabalu Elok No. 21 (selanjutnya disebut "Tanah dan Bangunan Unit NE-21");



4. Bahwa sesuai dengan pasal 5 ayat (2) huruf (a) PPJB jo. angka 6 Lampiran I PPJB, PENGGUGAT REKONVENSI akan menyerahkan Tanah dan Bangunan secara fisik selambat-lambatnya dan bertahap dimulai pada tanggal penyelesaian pembangunan, yaitu Desember 2015;
5. Bahwa sesuai dengan pasal 5 ayat (2) huruf (b) PPJB, PENGGUGAT REKONVENSI telah memberitahukan untuk serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21 kepada TERGUGAT REKONVENSI pada tanggal 4 Februari 2016 dan TERGUGAT REKONVENSI pada tanggal 21 Februari 2016 telah hadir memenuhi undangan dari PENGGUGAT REKONVENSI untuk dilakukannya serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21 kepada TERGUGAT REKONVENSI;
6. Bahwa pada tanggal 21 Februari 2016 tersebut TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan Checklist Visit/Serah Terima Unit atas Tanah dan Bangunan Unit NE-21 (selanjutnya disebut "*Check List/Serah Terima*") dan Check List/Serah Terima tersebut telah ditandatangani oleh TERGUGAT REKONVENSI;
7. Atas dasar Check List/Serah Terima yang telah ditandatangani oleh TERGUGAT REKONVENSI, maka PENGGUGAT REKONVENSI berdasarkan PPJB yaitu pasal 6 mengenai Masa Garansi dan Pemeliharaan telah melakukan perbaikan bangunan unit NE-21 beberapa kali yaitu perbaikan berdasarkan Check List/Serah Terima dan atas itikat baik PENGGUGAT REKONVENSI memelihara bangunan unit NE-21 pada 15 April 2016 dan 10 Maret 2017 dan PENGGUGAT REKONVENSI telah menghubungi TERGUGAT REKONVENSI untuk serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21, setelah dilakukan perbaikan pertama kali sesuai dengan Check List/Serah Terima, namun TERGUGAT REKONVENSI baru hadir untuk serah terima pada tanggal 20 Maret 2018;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (2) huruf (b) PPJB, menyatakan: "***Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Tanah dan Bangunan ternyata Pihak Kedua tidak datang dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima, karena sebab/alasan apapun, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Tanah dan Bangunan telah dilakukan...***"

Bahwa jelas PENGGUGAT REKONVENSI sangat dirugikan oleh sikap dan tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang tidak berdasar hukum sama sekali menolak untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST) dalam serah terima Tanah dan Bangunan Unit NE-21 kepada TERGUGAT REKONVENSI;



9. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik TERGUGAT REKONVENSI menandatangani Berita Acara Serah Terima dan menolak menerima Tanah dan Bangunan Unit NE-21, maka berdasarkan Pasal 5 ayat (2) huruf 'b' PPJB TERGUGAT REKONVENSI dianggap menyetujui bahwa penyerahan Tanah dan Bangunan telah dilakukan;
10. Bahwa oleh karena Tanah dan Bangunan dianggap telah disetujui walaupun TERGUGAT REKONVENSI tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima, maka TERGUGAT REKONVENSI harus tetap melakukan kewajibannya-kewajibannya antara lain **luran Pengelolaan Lingkungan (biaya pemeliharaan/maintenance fee) tiap bulannya yaitu sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);**
11. Bahwa dengan tidak dibayarkannya luran Pengelolaan Lingkungan oleh TERGUGAT REKONVENSI semenjak Maret 2016 sampai dengan gugatan ini diajukan yaitu sampai bulan Februari 2021, maka PENGGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian materiil yang diperkirakan dan diperhitungkan sebagai berikut:
Rp.2.500.000,- x 60 bulan = Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
12. Bahwa tampak jelas *Judex factie* (Majelis Hakim tingkat pertama) yang menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak cermat dalam memeriksa dan mempertimbangkan perkara *aquo*, juga Majelis Hakim tingkat pertama terkesan tidak adil dalam menilai dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak (Pembanding dan Terbanding) dimana Majelis Hakim tingkat pertama lebih condong membela dan memihak Terbanding/Penggugat Konvensi dan mengesampingkan itikad baik dan bukti-bukti Penggugat Rekonvensi yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, sehingga Putusan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama dapat dikategorikan sebagai telah melanggar **asas *Audiet et alteram partem*** (Kedua belah pihak yang berperkara/bersengketa haruslah didengar).

Berdasarkan dalil-dalil/alasan-alasan keberatan tersebut di atas, maka pertimbangan hukum *Judex Factie* (Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*) yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat Konvensi/sekarang Termohon Banding dan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/sekarang Pemohon Banding adalah merupakan pertimbangan hukum yang salah atau setidaknya merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasarkan hukum;

Oleh karena itu Pemohon Banding/semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mulia untuk: **"Menerima permohonan banding dari**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Banding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi” dan “Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 26 Juli 2021 tersebut”, dan berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima permohonan banding dari Pemohon Banding/semula Tergugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 57/Pdt.G/2021/PN. Cbi tanggal 26 Juli 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menolak gugatan Termohon Banding/Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.00000239 tanggal 28 September 2013 sah dan mengikat dan berharga;

Halaman 76 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.

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)



3. Menyatakan Serah Terima sebidang tanah berikut bangunan diatasnya dengan Kode Unit NE-21 terletak di Desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Cluster Kinabalu, Jalan Kinabalu Elok No.21 kepada TERGUGAT REKONVENSİ oleh PENGGUGAT REKONVENSİ adalah sah, mengikat dan berharga;
4. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Termohon Banding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara disemua tingkat peradilan;

Atau:

Apabila yang mulia Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara yang dimohonkan banding ini berpendapat lain, maka Pemohon Banding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon Putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa kuasa hukum Terbanding juga mengajukan kontra memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa pada pokoknya TERBANDING menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam MEMORI BANDING dari PEMBANDING kecuali terhadap hal-hal yang telah dinyatakan diakui dan dibenarkan oleh TERBANDING dan selanjutnya semua dalil-dalil TERBANDING yang telah diuraikan dalam Gugatan, Replik Konvensi dan Jawaban Rekonvensi terdahulu, Daftar Bukti, Tanggapan Bukti serta Kesimpulan dalam Persidangan Judex Facti Tingkat Pertama berlaku secara mutatis mutandis dan digunakan kembali sebagai dalil

Halaman 77 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bantahan, tanggapan maupun jawaban terhadap MEMORI BANDING dari PEMBANDING;

Yang pada akhirnya memohon kepada Majelis Hakim Tinggi untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut;

1. Menolak permohonan banding dari PEMBANDING untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 26 Juli 2021 dalam Perkara Nomor: 57/Pdt.G/2021/PN.CBI.
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada PEMBANDING.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat putusan a quo, maka seluruh alasan-alasan keberatan yang dimuat dalam kontra memori banding Terbanding semula Penggugat dianggap termaktub pula dalam putusan ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara berserta turunannya putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 26 Juli 2021 Nomor : 57/Pdt.G/2021/PN Cfbi, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh pihak Tergugat dalam sedangkan Penggugat /Terbanding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang mengabulkan Gugatan Penggugat /Terbandingn untuk sebagian telah berdasarkan alasan-alasan yan tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Hakim tingkat pertama tersebut harus diperbaiki Khusus mengenai ganti rugi immateril dimana pihak Tergugat /Pembanding tidak dikenakan kewajiban untuk itu,karena sebagai pembeli pihak Penggugat/Terbanding harus hati-hati dan yang lainnya harus dikuatkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka amar putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal, 26 Juli 2021 Nomor ; 57/Pdt.G/2021/PN Cbi, tentang ganti rugi harus ditiadakan;

Menimbang bahwa Tergugat/Pembanding tetap dipihak yang kalah maka itu harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan ditingkat banding ditetapkan sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Mengingat peraturan dari Perundang –undangan yang berlaku, kghususny Undang-undang No 14 Tahun 1970 Jo Undang-undang No: 2

Halaman 78 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1986 Serta Rbg,HIR dan Peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No: 57/Pdt.G/2021/PN.Cbi yang dimohonkan Banding tersebut sepanjang ganti rugi sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi ;

- Menolak Eksepsi tergugat Konvensi //Pembanding ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/ Terbanding untuk sebagian;
- Menyatakan Hukum bahwa Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi /Terbanding adalah konsumen yang berhak mendapatkan perlindungan hukum ;
- Menyatakan hukum tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibatnya hukumnya kepada Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi /Terbanding ;
- Menegaskan bahwa perjanjian dengan ikatan jual beli tanah dan bangunan No : 00000239 tanggal 28/09/2013 secara hukum memang batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa pengembalian atas pembayaran Villa NE-21 sebesar Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Halaman 79 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan rekonsvensi dari Penggugat Rekonsvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsvensi/Pembanding untuk membayar perkara di kedua tingkat peradilan dan ditingkat Peradilan dan ditingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 .- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin , tanggal 11 Oktober 2021 oleh kami **Zaherwan Lesmana, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Imam Syafii, S.H.,M.Hum** dan **Dr Subiharta, S.H.,M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 September 2021 Nomor : 488/PDT/2021/PN BDG, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding dan putusan tersebut hari Senin tanggal 18 Oktober 2021 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Dede Parjaman , S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

TTD

Imam Syafii, S.H.,M.Hum

TTD

Zaherwan Lesmana, S.H.

TTD

Dr Subiharta, S.H.,M.Hum

Panitera Pengganti,

TTD

Dede Parjaman , S.H.

Halaman 80 dari 74 halaman Putusan Nomor 488/PDT/2021/PT BDG.



Perincian biaya perkara :

- | | |
|------------------------------|---------------|
| 1. Biaya meterai | Rp. 10.000.00 |
| 2. Biaya redaksi putusan... | Rp. 10.000.00 |
| 3. Biaya proses lainnya | Rp.130.000.00 |
| Jumlah | Rp.150.000.00 |

(Seratus lima puluh ribu rupiah)