



PUTUSAN
Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

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 10 Februari 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah register Nomor: 188/SK.Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

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 sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi 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:

1. 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 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

Halaman 2 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



mencewakan, 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 harapkan 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 mencewakan 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 ter bengkalai, 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 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-

Halaman 3 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



- 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;

Halaman 4 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



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) 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

Halaman 5 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



rimbus 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 rimbus 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 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 Pembuatan 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;
- 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

Halaman 7 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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

Halaman 8 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



- 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 ketenangan, 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;

Halaman 9 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



- 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

Halaman 12 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



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 objektif 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 diperoleh (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, 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 mengirim somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat namun tidak ditanggapi oleh Tergugat, sehingga pengabaian tersebut telah membuat Penggugat merasa dihina (drendahkan/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 materil (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 immateril (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 sahnyanya 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 sahnyanya 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;
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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi masing-masing hadir Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr (c). SIENTJE KURNIAWATI, S.H., M.H., Cla., Cmn., Mediator Bersertifikasi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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 (Obscuur 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, ...”
- “Bahwa ternyata ada Perkampungan Warga yang letaknya bersebelahan langsung 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...”

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 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.

Halaman 23 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



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 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, ..."



- “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 di tandatangani 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

Halaman 26 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



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 komplek "Vimala Hills" cluster "Kinabalu", dimana kawasan atau komplek "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 komplek "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 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 setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Halaman 29 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



- 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/pengampuan, 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;

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

Halaman 31 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



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;

- Gugatan Penggugat patut Untuk Ditolak Karena Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
16. Bahwa sangat tidak berdasar 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 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);

- 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 dimin takan 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 setidaknya-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 petitem 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 tuntutan nya 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 dihamburkan.
- 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, Penggugat diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dari syarat-syarat ini sebelum penetapan atas permohonan Penggugat atas Sita Jaminan dikabulkan;

36. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat 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 Penggugat harus ditolak.

• **Permintaan Para Penggugat Atas Uang Paksa (Dwangsom)**

37. Bahwa dalam posita gugatan pada point 30 dan angka 8 pada petitum, Penggugat 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 Penggugat pada dasarnya tidak layak untuk dikabulkan karena tuntutan yang diajukan oleh Penggugat 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 Penggugat.



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 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 luran 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 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);

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

I. DALAM KONVENS

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 dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. DALAM REKONVENS

- Menerima Gugatan Rekonvensi untuk sekurahnya;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 00000239 tanggal 28 September 2013 sah dan berharga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 luran Pengelolaan Lingkungan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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 Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik dalam gugatan Konvensi dan replik dalam Rekonvensi, sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : berupa fotocopy Brosur Pemasaran Vimala Hills dengan judul "FIRST CLASS ENVIRONMENT";
2. Bukti P-2a : berupa foto Maket Pemasaran Vimala Hills;
3. Bukti P-2b : berupa foto Maket Pemasaran Villa NE-21 di Vimala Hills;
4. Bukti P-2c : berupa foto Maket Pemasaran Vimala Hills yang lebih menyeluruh;
5. Bukti P-3a : berupa fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 00000239 tanggal 28/09/2013 ("PPJB NE-21");
6. Bukti P-3b : berupa fotocopy Lampiran 1 PPJB NE-21;
7. Bukti P-4a : berupa fotocopy Tanda Terima Nomor 00000468 dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, tertanggal 21 April 2013 (Booking Fee);
8. Bukti P-4b : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Periode: 31-03-13 s/d 30-04-13 halaman 20 untuk pembayaran DP ke-1;

Halaman 43 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



9. Bukti P-4c : berupa fotocopy rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 30-04-13 s/d 31-05-13) halaman 20 untuk pembayaran DP ke-2;
10. Bukti P-4d : berupa fotocopy rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 30-06-13 s/d 31-07-13) halaman 30 pembayaran DP ke-3 dan angsuran ke-1;
11. Bukti P-4e : berupa fotocopy rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 30-06-13 s/d 31-07-13) halaman 33 untuk pembayaran angsuran ke-2;
12. Bukti P-4f : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-07-13 s/d 31-08-13) halaman 8 angsuran ke-3;
13. Bukti P-4g : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-08-13 s/d 30-09-13) halaman 20 (angsuran ke-4);
14. Bukti P-4h : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 30-09-13 s/d 31-10-13) halaman 21 (angsuran ke-5);
15. Bukti P-4hi : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-10-13 s/d 30-11-13) halaman 20 (angsuran ke-6);
16. Bukti P-4j : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 30-11-13 s/d 31-12-13) halaman 21 (angsuran ke-7);
17. Bukti P-4k : berupa fotocopy rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-12-13 s/d 31-01-14) halaman 20 (angsuran ke-8);
18. Bukti P-4l : berupa fotocopy rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 28-02-14 s/d 31-03-14) halaman 13 (angsuran ke-9);
19. Bukti P-4m : berupa fotocopy rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 28-02-14 s/d 31-03-14) halaman 20 (angsuran ke-10);
20. Bukti P-4n : berupa fotocopy rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-03-14 s/d 30-04-14) halaman 20 (angsuran ke-11);

Halaman 44 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti P-4o : berupa fotocopy rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 30-04-14 s/d 31-05-14) halaman 2 (angsuran ke-12);
22. Bukti P-4p : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-05-14 s/d 30-06-14) halaman 14 (angsuran ke-13);
23. Bukti P-4q : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 30-06-14 s/d 31-07-14) halaman 33 (angsuran ke-14);
24. Bukti P-4r : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-07-14 s/d 31-08-14) halaman 8 (angsuran ke-15);
25. Bukti P-4s : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-08-14 s/d 30-09-14) halaman 21 (angsuran ke-16);
26. Bukti P-4t : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 30-09-14 s/d 31-10-14) halaman 14 (angsuran ke-17);
27. Bukti P-4u : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-10-14 s/d 30-11-14) halaman 1 dan 2 (angsuran ke-18);
28. Bukti P-4v : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 30-11-14 s/d 31-12-14) halaman 24 (angsuran ke-19);
29. Bukti P-4w : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-12-14 s/d 31-01-15) halaman 21 (angsuran ke-20);
30. Bukti P-4x : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-01-15 s/d 28-02-15) halaman 21 (angsuran ke-21);
31. Bukti P-4y : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 28-02-15 s/d 31-03-15) halaman 1 (angsuran ke-22);
32. Bukti P-4z : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-03-15 s/d 30-04-15) halaman 14 (angsuran ke-23);

Halaman 45 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bukti P-4aa : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 30-04-15 s/d 31-05-15) halaman 1 (angsuran ke-24);
34. Bukti P-4av : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-05-15 s/d 30-06-15) halaman 45 (angsuran ke-25);
35. Bukti P-4ac : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 30-06-15 s/d 31-07-15) halaman 13 (angsuran ke-26);
36. Bukti P-4ad : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-07-15 s/d 31-08-15) halaman 14 (angsuran ke-27);
37. Bukti P-4ae : berupa fotocopy Rekening koran atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Periode: 31-08-15 s/d 30-09-15) halaman 29 (angsuran ke-28);
38. Bukti P-5a : berupa Keadaan Lingkungan Villa NE-21;
39. Bukti P-5b : berupa Keadaan Lingkungan Villa NE-21;
40. Bukti P-6a : berupa foto Keadaan Villa NE-21;
41. Bukti P-6b : berupa foto Keadaan Villa NE-21;
42. Bukti P-6c : berupa foto Keadaan Villa NE-21;
43. Bukti P-6d : berupa foto Keadaan Villa NE-21;
44. Bukti P-6e : berupa foto Keadaan Villa NE-21;
45. Bukti P-7a : berupa foto Pemakaman disebelah Villa NE-21;
46. Bukti P-7b : berupa foto Pemakaman disebelah Villa NE-21;
47. Bukti P-7c : berupa foto Pemakaman disebelah Villa NE-21;
48. Bukti P-7d : berupa foto Pemakaman disebelah Villa NE-21;
49. Bukti P-7e : berupa foto Pemakaman disebelah Villa NE-21;
50. Bukti P-8 : berupa fotocopy Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK);
51. Bukti P-9 : berupa fotocopy Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata");
52. Bukti P-10 : berupa fotocopy Buku tulisan Rosa Agustina yang berjudul: Perbuatan Melawan Hukum yang diterbitkan oleh Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, Jakarta tahun 2003;
53. Bukti P-11 : berupa fotocopy Buku tulisan Prof. Subekti yang berjudul: Hukum Perjanjian, Cetakan ke-17, terbitan Intermasa di Jakarta tahun 2001;

Halaman 46 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

54. Bukti P-12 : berupa fotocopy Buku tulisan Elly Erawati dan Herlien Budiono yang berjudul: Penjelasan Hukum tentang kebatalan Perjanjian, terbitan Nasional Legal Reform Program, cetakan Gramidea Jakarta tahun 2010;
55. Bukti P-13 : berupa fotocopy Buku tulisan R. Wirjono Prodjodikoro, SH. dalam bukunya yang berjudul Azas-Azas Hukum Perjanjian, terbitan Mandar Maju, Bandung, tahun 2011;
56. Bukti P-14 : berupa print out Putusan Nomor 599/Pdt.G/2016/PN Mdn;
57. Bukti P-15 : berupa fotocopy Buku tulisan Purwahid Patrik, yang berjudul: Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang), terbitan CV. Mandar Maju, Bandung, Cetakan I, tahun 1994;
58. Bukti P-16 : berupa fotocopy Buku tulisan J. Satrio yang berjudul: Hukum Perikatan: perikatan pada umumnya, terbitan Alumni bandung, tahun 1999;
59. Bukti P-17a : berupa Prin Out Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 515 K/Pdt/1984;
60. Bukti P-17b : berupa Print Out Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 601 K/PDT/1984;
61. Bukti P-18 : berupa fotocopy Reglemen Acara perdata atau Reglement of de Rechts vordering ("RV");
62. Bukri P-19 : berupa fotocopy Buku tulisan M. Yahya Harahap yang berjudul: Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, Jakarta, Edisi Kedua, tahun 2017;
63. Bukti P-20 : berupa fotocopy Reglemen Buiten Govesten (Selanjutnya disebut "RBg");
64. Bukti P-21 : berupa fotocopy Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) (Selanjutnya disebut "HIR");
65. Bukti P-22 : berupa fotocopy Buku tulisan M.A. Moeqni Djojodirdjo yang berjudul: Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pradnya Paramita, Jakarta Pusat, cetakan Kedua, 1982;
66. Bukti P-23 : berupa fotocopy Buku tulisan Sudikno Mertokusumo yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, terbitan Liberty, Yogyakarta, Edisi kedelapan, 2009;

Halaman 47 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



67. Bukti P-24 : berupa foto Villa NE-21;
68. Bukti P-25a : berupa foto pemakaman samping Villa NE-21;
69. Bukti P-25b : berupa foto pemakaman samping Villa NE-21;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-25b telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti P-5a sampai dengan bukti P-7e, bukti P-14, P-16, P-17a, P-17-b; P-24, P-25a, P-25b;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut:

1. HENDRA GUNAWAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tinggal di Kampung Nagrog sudah lama sejak lahir tahun 1975;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sewaktu dibebaskan untuk Perumahan Vimala Hills masih ada makam terus dipindahkan sebagian, sampai ada yang ketinggalan seperti kain kafan, waktu makam tersebut dipindahkan;
- Bahwa saat ini masih ada makam dan Saksi mengetahui satu persatu makam tersebut benar sesuai bukti P- 2a s/d P-2c;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, saat ini masih ada 40 (empat puluh) makam yang ada dilokasi belakang Vimala Hills;
- Bahwa sebelum dibangun Perumahan Vimala Hills, pihak Vimala sudah mengetahui kalau ada makam karena beberapa kali pihak Vimala sering survei ke lokasi tersebut;
- Bahwa benar masih ada makam dan itu masih makam keluarga, sesuai bukti 7a s/d P-7d dan Saksi hapal satu persatu namanya makam tersebut;
- Bahwa pemakaman dekat dengan rumah warga;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut yang ada makam adalah tanah wakaf;
- Bahwa setahu Saksi sampai sekarang tidak ada pembebasan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tentang makam tersebut;
- Bahwa setahu Saksi selain Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ada juga yang tinggal di dekat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetapi diseberang;
- Bahwa setahu Saksi sekarang sudah ada tembok/pagar pembatas yang ditinggikan antara perumahan Vimala Hills dan perumahan warga sebagaimana bukti P-7;



- Bahwa setahu Saksi ada makam yang dipindah sewaktu pembebasan yang pertama oleh PT Harmoni bukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
 - Bahwa setahu Saksi, pembebasan lahan yang pertama oleh Danamon kemudian oleh PT Harmoni baru kemudian oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
 - Bahwa setahu Saksi dulu kurang lebih ada tujuh puluhan lebih makam yang dibebaskan bahkan ada terlindas truk sampai ada yang kesurupan di tempat tersebut ahli warisnya mungkin belum sempurna akhirnya sudah beres;
 - Bahwa letak makam bersebelahan langsung dengan pagar atau pembatas perumahan Vimala Hills tetapi masih ada jarak sekitar 4 (empat) meteran antara rumah dengan makam dan ada jogging track sekitar 1 (satu) meteran didalam perumahan;
 - Benar itu rumah Saksi disebelah rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan dibatasi oleh pagar pembatas sebagaimana bukti 7a dan 7b;
 - Bahwa setahu Saksi sebelum puasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah datang lagi, saat itu karena ada pohon bambu didekat rumahnya dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merasa terganggu sampai akhirnya pohon bambu ditebang dan ongkos tebang dibayarin oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi
 - Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah datang lagi sama teman-temannya kata teman Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang rumahnya sebelah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ada makam;
 - Bahwa seingat Saksi, makam tersebut sudah ada sebelum Perumahan Vimala Hills dibangun;
2. MAHFUDIN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi sudah lama tinggal di Kampung Nagrog tersebut;
 - Bahwa setahu Saksi sebelum dibangun Perumahan memang sudah ada Makam;
 - Bahwa setahu Saksi tanah makam tersebut adalah tanah wakaf dan Saksi tinggal didekat makam tersebut dari rumah Saksi dengan makam jaraknya dekat;
 - Bahwa setahu Saksi tidak ada pembebasan makam, dekat rumah Saksi yang berbatasan dengan perumahan Vimala Hills;



- Bahwa setahu Saksi antara perumahan dengan rumah warga ada tembok pembatas dan sekarang sudah ditambah lebih tinggi lagi temboknya;
 - Bahwa setahu Saksi sebelum dibangun Perumahan sudah dibangun tembok atau pembatas lebih dulu;
3. A SUPARMAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa setahu Saksi Makam tersebut sudah lama yaitu dari Nenek sampai Cucu;
 - Bahwa setahu Saksi di Vimala Hills banyak Makam yang betebaran sekitar 150 (seratus lima puluh) lebih makam;
 - Bahwa setahu Saksi proses pengangkatan makam memakan waktu sekitar 4 (empat) tahunan sekitar tahun 2015 dan setahu Saksi waktu pengangkatan makam dengan Beko/boldozer, bahkan ada kain kafan yang tersangkut dan terangkat ke permukaan tanah;
 - Bahwa yang dimaksud ada makam adalah yang ada didalam kawasan Vimala Hills sekarang sudah dipindahkan, tinggal sedikit saja yang ada pohon bambu dekat rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa setahu Saksi pembebasan lahan tahun 1996 sedangkan dipindahkannya makam tersebut setelah masuk pembangunan Vimala Hills tahun 2015, dan seingat Saksi pembebasan tanahnya tidak selesai setahun dua tahun;
 - Bahwa Saksi pernah bekerja untuk proyek pembangunan Perumahan Vimala Hills;
 - Bahwa seingat Saksi, awalnya Saksi mendapat kontrak dalam pembangunan 85 (delapan puluh lima) Ha untuk membangun perumahan Vimala Hills, itupun prosesnya pemindahan beberapa makam lama sampai beberapa tahun belum beres, sampai terjadi pendozeran makam-makam tersebut pada tahun 2014;
 - Bahwa setahu Saksi, kalau yang didalam tembok dulunya ada makam lebih dari 20 (dua puluh) makam kalau sekarang seingat Saksi ada sekitar 7 (tujuh) Makam dan kalau yang diluar tembok ada sekita 35 (tiga puluh lima) makam;
 - Bahwa setahu Saksi, itu pemakaman umum bukan pemakaman keluarga;
 - Bahwa setahu Saksi sekarang temboknya tinggi sekitar 5 (lima) meteran panjangnya sekitar 20 (dua puluh) meteran;
 - Bahwa seingat Saksi, kalau yang ditinggikan temboknya baru-baru ini awalnya tingginya sekitar 2 (dua) meteran;



- Bahwa rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdampingan dengan rumah adik Saksi, terhalang tembok, sedangkan rumah Saksi dekat lokasi itu juga;
- Bahwa benar dibelakang rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ada makam disitu ada makam Kakek dan Nenek Saksi juga ada Paman Saksi;
- Bahwa makam tersebut sudah lama ada, bahkan sebelum ada pembebasan lahan untuk perumahan Vimala Hills sudah ada, sebenarnya waktu pembebasan makam tersebut tidak di jual karena makam keluarga;
- Bahwa waktu itu yang memindahkan makam setahu Saksi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa sekarang makam yang ada ditempat tersebut masih ada sekitar 35 (tiga puluh lima);
- Bahwa akhir-akhir ini masih ada yang dimakamkan di tempat tersebut walau sudah ada Vimala Hills karena itu makam keluarga terakhir masih ada yang dimakamkan di tempat tersebut setahun yang lalu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga mengajukan Ahli, yaitu Dr. I KETUT WESTRA, S.H., M.H., dibawah sumpah yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pemberlakuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 di Indonesia, sangat penting atau sangat urgent dengan sejumlah dasar pertimbangan, yaitu bahwa dalam mengkonsumsi barang atau jasa, Konsumen di Indonesia belum mendapat perlindungan yang maksimal, sehingga perlu diberi pemahaman akan hak-hak dari Konsumen, agar menjadi Konsumen yang bermartabat, jujur dan cerdas dalam rangka memberikan perlindungan baik secara materiil maupun immateriil kepada Konsumen serta agar Pelaku Usaha beritikad baik menjunjung tinggi harkat dan martabat dari Konsumen, sehingga tidak terjadi pelanggaran-pelanggaran kepada Konsumen;
- Bahwa konsumen berhak atas kenyamanan, keamanan, & keselamatan, sebagai hak yang sangat mendasar bagi Konsumen dalam menempati Villa yang dibelinya, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 4 huruf (a) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999;
- Bahwa rasa nyaman, aman dan keselamatan merupakan rasa yang ada pada subjektivitas Konsumen itu sendiri, karena berbicara tentang hak adalah menyangkut hak perorangan, hak subjektif dari Konsumen;



- Bahwa rasa aman menyangkut masalah secara psikologis dan secara fisik saat berada di dalam Villa, kalau rasa nyaman, berarti tidak ada gangguan atau tekanan secara psikologis saat menempati Villa itu ;
- Bahwa kemudian keselamatan berkaitan dengan jiwa dan raga, keselamatan jiwa artinya bahwa jiwa tidak terancam oleh hal-hal yang lain dan raga tidak terancam oleh sesuatu baik yang berasal dari dalam maupun dari luar villa itu sendiri;
- Bahwa seperti halnya asas itikad baik (good faith), rasa nyaman, rasa aman, dan keselamatan tersebut dalam tataran 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 adalah bicara subjektivitas, tentang orang per orang yang mengacu pada rasa pribadi secara subjektif dari diri Konsumen itu sendiri;
- Bahwa yang dimaksudkan dalam Pasal 4 huruf b dan huruf (c) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, bahwa apabila dikaitkan dengan tanah, bangunan atau dalam hal ini Villa, maka kata “kondisi” dalam kedua ketentuan tersebut dengan sendirinya berkenaan dengan keadaan secara fisik dari bangunan Villa itu sendiri (internal) serta keadaan lingkungan disekitar Villa tersebut secara menyeluruh (eksternal), artinya antara fisik bangunan dengan lingkungan tidak dapat dipisahkan karena merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, yang melekat;
- Bahwa keadaan lingkungan akan mempengaruhi, bahkan menentukan nilai komersial tanah dan bangunan, baik secara finansial maupun secara pribadi Konsumen itu sendiri sebagai pemiliknya, misalnya rumah atau villa yang ada di lingkungan yang tidak baik, tidak nyaman, atau lingkungan yang kumuh dibandingkan dengan rumah atau villa (dengan kualitas fisik bangunan yang sama) namun ada pada lingkungan yang baik dengan pemandangan (view) yang bagus (misalkan laut), tentu akan memiliki nilai komersial yang berbeda, karena Konsumen akan berani membeli dengan nilai yang lebih tinggi. Inilah dampak faktor lingkungan, membeli view (pandangan), membeli lingkungan dan membeli posisi (lokasi);
- Bahwa Pelaku Usaha harus memberikan informasi keadaan bangunan dan lingkungan yang benar, jelas dan jujur, apa adanya, baik dalam mempromosikan maupun menjualnya kepada Konsumen agar tidak ada yang ditutup-tutupi dan tidak ada yang dimanipulasi, sehingga Konsumen dapat



menggunakan haknya untuk memilih dengan benar, baik dari aspek finansial maupun aspek kenyamanan, keamanan dan keselamatan;

- Bahwa opini umum tentang keberadaan pemakaman adalah angker, auranya sangat negatif dan membawa suasana mistis yang sangat kental, sehingga berbicara tentang pemakaman menyangkut 2 (dua) aspek, yaitu aspek nyata dan aspek religius magis, sebab bila di siang hari melihat pemakaman, rasanya aman-aman saja, tetapi apabila di malam hari, apalagi ketika ada jenazah yang baru saja dimakamkan, tentu suasananya sangat berbeda;
- Bahwa inilah yang mempunyai direct kausalitas, berhubungan langsung terhadap rasa nyaman dan aman Konsumen;
- Bahwa dengan demikian, keberadaan pemakaman dalam lingkungan Villa, apalagi letaknya bersebelahan dengan Villa adalah cacat bagi Villa itu, sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf (f) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, yaitu bahwa dalam hal ini Pelaku Usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan Villa secara tidak benar, dan seolah-olah Villa tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi, sehingga dalam hal ada cacat tersebut, Pelaku Usaha wajib beritikad baik, memberitahukannya kepada Konsumen, agar Konsumen memiliki pilihan untuk membeli atau tidak;
- Bahwa karena tembok pembatas itu hanya mengatasi pandangan mata secara fisik (nyata) sedangkan keberadaan pemakaman yang telah diketahui itu, membawa suasana mistis yang sangat kental, menyebarkan aura yang sangat negatif, gaib, yang sifatnya mengganggu rasa nyaman, aman dan keselamatan secara psikologis;
- Bahwa ketentuan dalam Pasal 7 huruf (b) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 secara imperative menegaskan bahwa Pelaku Usaha wajib memberikan informasi yang baik, benar, jelas dan jujur mengenai kondisi barang;
- Bahwa inilah yang menjadi patokan sehingga apabila cacat itu tidak diinformasikan alias disembunyikan, maka Ahli menegaskan bahwa itulah yang di maksud sebagai cacat tersembunyi sesuai Pasal 9 ayat (1) huruf (f) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999;
- Bahwa apabila Pelaku Usaha memasarkan Villa yang mengandung cacat tersembunyi itu, baik dengan cara menyembunyikannya secara visual, menyembunyikannya pada brosur dan alat pemasaran lainnya, ataupun tidak memberitahukan Konsumen secara langsung saat pemasaran, sehingga menimbulkan kerugian pada Konsumen sebagaimana ditentukan dalam



Undang-Undang, tentu itu adalah pelanggaran terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, yang apabila dibawa kepada KUH Perdata, maka ini adalah Onrechtmatige Daad dalam Pasal 1365 KUH Perdata atau Perbuatan Melawan Hukum, yaitu dalam hal ini, ada perbuatan, perbuatan itu melawan Hukum, ada kerugian, ada kausalitas dan ada kelalaian;

- Bahwa kerugian yang nyata-nyata sebagai akibat dari perbuatan melawan Hukum itulah yang harus diganti oleh Pelaku Usaha, tetapi kembali kepada pihak untuk kesepakatannya;
- Bahwa perjanjian dianggap tidak pernah ada dan keadaan dikembalikan seperti semula, artinya karena Perjanjian dianggap tidak pernah ada, maka tidak ada klausul dari Perjanjian itu yang memiliki kekuatan daya mengikat sehingga keadaan dikembalikan seperti semula yaitu apa yang telah terjadi harus dikembalikan kepada keadaan seperti semula dan apabila berkenaan dengan pengembalian sejumlah uang, sudah tentu disini memang perlu adanya penyetaraan agar benar-benar nilai intrinsiknya kembali pada keadaan seperti semula, karena nilai mata uang secara intrinsik akan berbeda yang dahulu dengan yang sekarang;
- Bahwa jadi maknanya disini adalah bahwa apa yang sudah dilakukan karena perjanjian itu, harus dikembalikan seperti semula;
- Bahwa dalam hal Villa itu sebagai obyek Perjanjian mengandung cacat tersembunyi, maka dengan sendirinya mengakibatkan adanya cacat pada Obyek Perjanjian, sehingga tidak memenuhi unsur syarat sah Obyektif berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu tentang Suatu Hal tertentu;
- Bahwa sedangkan perihal tindakan Pelaku Usaha menyembunyikan cacat atas Villa tersebut dan selanjutnya Pelaku Usaha menjual Villa yang mengandung cacat tersembunyi tersebut dengan membuat dan menandatangani PPJB itu tadi, maka Pelaku Usaha telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dalam hal ini melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999;
- Bahwa dengan demikian telah melanggar unsur syarat sah Obyektif yang lainnya berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu tentang Kausa (Sebab) yang Halal, karena PPJB tersebut timbul dari sebab-sebab yang bertentangan dengan Undang-Undang, yaitu Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, sehingga karena tidak memenuhi syarat obyektif berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, maka PPJB tersebut dikatakan error in objecto yang akibat Hukumnya adalah PPJB tersebut batal demi Hukum;



- Bahwa brosur adalah salah satu alat untuk mempromosikan seperti apa yang dituangkan didalam brosur tetapi kalau ada cacat tidak dituangkan dalam brosur maka melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999;
- Bahwa tentang Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian, itu tidak bisa melewati Pasal 1320 KUH Perdata yang merupakan dasar untuk menentukan sahnya perjanjian, pertama kesepakatan, yang sepakat para pihak, subyek perjanjian dan kedua kecakapan, yang berjanji cakap, ini syarat subyektif;
- Bahwa kemudian yang ketiga, hal tertentu, ada obyek yang diperjanjikan, sudah jelas obyeknya, kemudian yang keempat, yaitu adanya kausa yang halal;
- Bahwa apabila perjanjian itu tidak terdapat kecacatan baik secara subyektif maupun obyektif, baru perjanjian itu sah secara Hukum;
- Bahwa ketika sah secara Hukum, maka berlaku ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, yaitu bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, artinya, setiap persetujuan harus terlebih dahulu dibuat secara sah dan telah memenuhi keempat syarat tadi, agar dapat berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak, hal ini jelmaan dari Asas Pacta Sunt Servanda, yaitu perjanjian mengikat dan asas Freedom of Contract;
- Bahwa kemudian ayat duanya, setiap perjanjian dibuat dengan itikad baik dan selanjutnya perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, dengan demikian, Pasal 1338 KUH Perdata merupakan Pasal yang menentukan dasar kepastian Hukum mengikatnya dari suatu perjanjian;
- Bahwa Perjanjian telah batal demi Hukum, bahwa penyelesaian untuk “dikembalikan kepada keadaan seperti semula“ ditentukan oleh Para Pihak itu sendiri, apakah akan diselesaikan dengan melakukan semacam upaya negosiasi atau kesepakatan-kesepakatan untuk mencapai win-win solution dalam penggantian kerugian atau akan diselesaikan melalui Gugatan Perbuatan melawan Hukum di Pengadilan Negeri, yang mana dalam surat gugatannya akan dicantumkan apa-apa yang menjadi tuntutan ganti ruginya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu bahwa ganti rugi yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan adalah kerugian yang secara langsung nyata-nyata terjadi;
- Bahwa jadi kerugian yang nyata-nyata benar, dan berapa kerugiannya yang timbul sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum itu, inilah yang harus diberikan kompensasi, ganti rugi oleh Pelaku Usaha dan bila itu menyangkut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian uang yang telah terjadi dalam rentang waktu yang lama, maka dalam pengembaliannya harus ada penyetaraan terhadap kerugian yang dialami oleh Konsumen tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya dan gugatan Rekonvensinya, mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti T-1A : berupa fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan Di Vimala Hills Nomor 00000239, tanggal 28 September 2013 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Bukti T-1B : berupa fotocopy Data-data Perjanjian (PPJB) Nomor 00000239 antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
3. Bukti T-2 : berupa fotocopy Surat Pemberitahuan Untuk Serah Terima Resort Vimala Hills dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Nomor 357/CR-MKT/STR/II/2016 Tanggal 04 Februari 2016;
4. Bukti T-3 : berupa fotocopy Cheklist Visit/Serah Terima Unit, Tanggal 21 Februari 2016 oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
5. Bukti T-4 : berupa fotocopy Peta Lokasi Cluster Kinabalu, Jalan Kinabalu Elok Nomor 21;
6. Bukti T-5 : berupa Print Out Foto Bagian Luar (Eksterior) Tanah dan Bangunan Penggugat yang berlokasi di Jalan Kinabalu Elok Kode Unit Nomor 21 E;
7. Bukti T-6 : berupa Print Out Foto Bagian Dalam (Interior) Tanah dan Bangunan Penggugat yang berlokasi di Jalan Kinabalu Elok Kode Unit Nomor 21 E;
8. Bukti T-7 : berupa Print Out Foto Pagar Kawasan atau Komplek Vimala Hills dengan Perumahan Warga khususnya yang berlokasi di Jalan Kinabalu Elok Kode Unit Nomor 21 E;
9. Bukti T-8 : berupa brosur Vimala Hills edisi September 2013;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut yaitu bukti T-1A sampai dengan T-8 telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti T-4 sampai dengan T-7, tidak diperlihatkan aslinya;

Halaman 56 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Saksi, yaitu ZALDI WIHARDJA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa biasanya memasarkan properti lewat materi promosi salah satunya melalui brosur kalau sekarang secara online, pameran, gambar-gambar dan kalau sebagian besar melalui brosur kita bagikan kepada konsumen;
- Bahwa diawal pertama Saksi jadi marketing Head di Vimala Hills;
- Bahwa biasanya brosur yang dibuat itu menampilkan produk yang dijual;
- Bahwa selain produk yang dijual sekarang juga jual rumah serta ukuran tanah disamping itu didalam brosur terpampang master plane kawasan, batas-batas, ada juga fasilitas-fasilitas yang Saksi tawarkan sama spesifikasi prudok yang Saksi jual;
- Bahwa biasanya Saksi menjelaskan yang ada di master plane secara internal saja yaitu tentang fasilitas didalam Perumahan Vimalla Hills yaitu dekat rumah sakit, sekolah-sekolah sedangkan yang diluar dari kawasan yang Saksi jual tidak detail Saksi jelaskan tapi kalau yang detail yang didalam kawasan Perumahan Vimala Hills;
- Bahwa spesifikasi bangunan terlampir didalam brosur dan spesifikasi ada didalam PPJB, spesifikasi bangunan lay out bangunan dan ukuran tanah;
- Bahwa fasilitas seperti danau atau sungai tidak masuk kedalam PPJB;
- Bahwa didalam brosur biasanya didepan ada Logo dan gambar-gambar yang masih bersifat dalam pengembangan kalau pengembangan yang seluas ratusan Hektar biasanya ada perubahan dan biasanya ditaruh disclaimer bahwa semuanya ini bukan merupakan ketentuan yang pasti dan kemungkinan masih ada perubahan dan semuanya itu masih dalam persiapan;
- Bahwa Developer sama dengan yang menjual itu tidak bertanggung jawab atas ketidak tepatan, tetapi semuanya itu dianggap benar tetapi tidak dianggap sebagai fakta yang mewakili pasti jadi karena semua gambar belum jadi, memang kita membuat brosur ada pengembangan beberapa kali;
- Bahwa semua harus sama terutama yang masuk kedalam PPJB seperti spesifikasi sudah sama persis dan layout bangunan juga sama kurang lebih kalau dalam brosur sudah sama;
- Bahwa yang tertuang dalam PPJB adalah produk yang dijual, ukuran tanah, ukuran bangunan, dan spesifikasi,dan serah terima;
- Bahwa setahu Saksi kalau dari pusat belum ada serah terima kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetapi dulu pernah sempat



dipanggil biasanya kalau sudah selesai membangun biasanya konsumen dipanggil secara bertahap untuk serah terima untuk kelanjutannya tersedia check list mengenai komplain dari pembeli dan apabila sudah fixed baru dibuatkan Berita Acara Serah Terima;

- Bahwa pada ditunjukkan check list serah terima Saksi menanyakan mana bangunannya yang jelek yang tidak sesuai dengan bestek dan juga Saksi lihat mengenai tanahnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dulu pernah terima laporan kalau Pengugat Konvensi sudah ada komplain dari Penggugat Konvensi sebagaimana checklist;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Sales pemasaran saat menjual Villa NE-21 ada menerangkan mengenai kondisi diluar kawasan Vimala Hills atau belum, Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah sebelum pembelian Villa NE-21 tersebut, apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah datang dan melihat lokasinya Villa NE-21 ataukah hanya komunikasi melalui email;
- Bahwa memang kadang kala dimungkinkan transaksi melalui elektronik dan komunikasi melalui email dikarenakan memang konsumen ada diluar kota;
- Bahwa ketika penandatanganan PPJB Saksi tidak mengetahui apakah dilakukan dikantor pemasaran atau kirim berkas;
- Bahwa ketika ada komplain dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi saat itu, Saksi juga tidak memanggil sales yang menjual villa ke Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saat ini Saksi bekerja di Kota Podomoro Tenjo dengan posisi asisten Vice President;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, kalau Kota Podomoro Tenjo tersebut adalah anak Perusahaan dari Agung Podomoro Land dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga anak Perusahaan dari Agung Podomoro Land;
- Bahwa Saksi dahulu dipindahkan tugaskan/dimutasi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ke PT Kota Podomoro Tenjo;
- Bahwa saat penjualan Perumahan Vimala Hills saat itu Saksi mengkoordinir sebagai Head Marketing;
- Bahwa Saksi pernah meninjau lokasi Vimala Hills yang di Megamendung dan mengetahui dengan persis lokasi tersebut;
- Bahwa pada saat itu Saksi tidak mengetahui disisi Vimala Hills ada pemakamam setahu Saksi ada perkampungan karena sebelum Vimala Hills



dibangun itu sudah dikasih pembatas semua ada yang ditembok jadi marketing tidak tahu diluar dari kawasan tersebut;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau ada makam yang dipindahkan dari Vimala Hills yang Saksi tahu ada makam cuma tidak didalam area dan biasanya Marketing masuk setelah ada pembebasan lahan setelah sudah siap marketing baru masuk;
- Bahwa Saksi mengetahui posisi obyek sengketa, yang Saksi ingat hanya Villa di NE-21 di Cluster Kinabalu;
- Bahwa Saksi tidak pernah di informasikan disamping ada pemukiman warga ada pemakaman karena waktu pemasaran sudah ada tembok mengelilingi batas perumahan;
- Bahwa Saksi pernah dengar ada Makam di Vimala Hills namun setahu Saksi makam-makam kecil atau makam keluarga bukan pemakaman umum;
- Bahwa yang Saksi promosikan hanya yang dalam kawasan Vimala Hills diluar kawasan tidak dijelaskan;
- Bahwa pada waktu itu Marketing hanya menerima gambar dari planning, didalam brosur ada penjelasan tentang spesifikasinya dan biasanya ada batas antara lahan sama rumah itu biasanya Deplover dibangun lagi sekitar 1,5 (satu setengah) meter dari tanah rumah supaya orang untuk inpeksi dan untuk menghindari juga unit yang dibeli tersebut bisa di luaskan ke daerah tetangga;
- Bahwa jarak antara tembok pembatas dengan rumah sekitar 1 m (satu meter) sampai dengan 1,5 m (satu setengah meter);
- Bahwa ada beberapa jenis brosur selain dari Vimala Hills ada brosur yang diberikan kepada konsumen langsung dan ada juga brosur utama seperti buku dan setahu Saksi brosur berbahasa Inggris semua;
- Bahwa namun Saksi kurang ingat tahun 2013 apakah brosur Vimala Hills berbahasa Indonesia atau Bahasa Inggris;
- Bahwa seingat Saksi kalau yang Vimala Hill, Saksi tidak pernah melihat brosur yang menggunakan Bahasa Indonesia;
- Bahwa kalau Selling Point (daya Tarik) Vimala Hills sesuai dengan profile pada brosur yang ditonjolkan dalam pemasaran yang pertama adalah pemandangan ada tiga gunung yang mengelilingi, arsitektur Indonesian Tropical, seperti rumah-rumah tropis kemudian fasilitas, ada danau, dan sungai;



- Bahwa seingat Saksi, alasannya karena dari Pemda Bogor sudah ada lahan hijau yang besar maksudnya penghijauan didalam kawasan tersebut atau lahan hijau besar lebih dari 60 % (enam puluh persen);
- Bahwa didalam promosi tidak ada disampaikan kepada konsumen kalau jauh dari pemukiman karena saat memilih lokasi konsumen bisa lihat sendiri waktu datang agak di tengah pemukiman dan itu kelemahannya;
- Bahwa setahu Saksi kalau masuk ke Vimala Hills waktu kemarin sudah bisa lewat depan cuma waktu di depan aja sudah banyak kampung dan itu emang kelemahannya tetapi lokasi di depan pintu tol;
- Bahwa setahu Saksi, Vimala Hills masih ada sisa yang belum terjual;
- Bahwa setahu Saksi untuk Vimala Hills karena harganya yang sudah tinggi maka konsumen yang akan membeli selalu melihat lokasi dan didampingi oleh Sales nya langsung;
- Bahwa Saksi lupa siapa sales yang mendampingi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi saat itu;
- Bahwa setahu Saksi, berdasarkan laporan sebenarnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah memilih di bagian depan cuma katanya mau pindah kebelakang katanya lebih tenang dan setahu Saksi itu saja dan itu permintaan sendiri dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa namun Saksi tidak tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah datang atau belum untuk meneliti langsung lokasi tersebut;
- Bahwa benar itu sesuai P-5a dan P-5b, dan T-7 batas baring atau inpeksi ada didalam kawasan dan milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan lebarnya tergantung ada yang lebar dan ada yang kecil;
- Bahwa marketing tidak mengetahui kalau dibelakang tembok perumahan ada pemakaman karena marketing tidak sedetail itu;
- Bahwa Saksi pernah bekerja di Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tahun 2013;
- Bahwa setahu Saksi, tembok pembatas yang dibangun oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kondisi awalnya tingginya sekitar 2 (dua) meteran dan setahu Saksi belakangan ini tembok tersebut sudah diperbaiki dan pas ada masalah ini Saksi sudah dipindah tugaskan;
- Bahwa sewaktu Saksi masih bekerja di Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sewaktu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melihat lokasi dan ada Komplain, saat itu Saksi juga terima laporan costumer service kata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agak mepet kelihatan kampung dan biasanya dibuatkan tembok tinggi, namun pending karena



Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta sound barrier (penahan suara) agak mahal dan budgetnya tidak tersedia akhirnya disetujui Management dibuatkan yang standar tetapi Saksi tidak tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi setuju atau tidak;

- Bahwa Saksi kurang mengetahui proses pemasarannya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Saksi baru tahu tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah menggugat;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 4 Juni 2021 sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Para Pihak masing-masing telah mengajukan Kesimpulan sebagaimana Berita Acara Sidang;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Peggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar Tergugat Konvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Peggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi, dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa Gugatan Peggugat tidak jelas dan pasti, objek sengketa PPJB atas Tanah dan Bangunan Unit NE 21 pada posita gugatannya kabur, karena Peggugat mendalilkan "bahwa hingga saat ini villa NE-21 masih dalam keadaan yang tidak layak untuk diserahkan,...", dimana posita Peggugat 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;
- Bahwa Peggugat dalam gugatannya pada point 20 menyatakan "PPJB atas Tanah dan Bangunan Unit NE-21 telah batal demi Hukum walaupun tanpa diminta pembatalan...";

Halaman 61 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



- 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;
 - 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.
- Memperhatikan hal tersebut di atas, dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum tidak jelas dan kabur, karena tidak ada dasar para pihak untuk saling menuntut, bila PPJB atas Tanah dan Bangunan Unit NE-21 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;
- Tidak tepat jika gugatan mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan peristiwa yang terjadi secara realistis adalah gugatan wanprestasi;
- 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.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat Konvensi tersebut, Penggugat Konvensi menanggapi dalam Repliknya, pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat Konvensi, dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa PPJB NE-21 bukan merupakan Dasar Utama dari gugatan Penggugat, sebab dasar utama Gugatan Penggugat adalah adanya



Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat saat pemasaran Villa NE-21 hingga pembuatan serta penandatanganan PPJB NE-21, yaitu bahwa Tergugat telah memasarkan Villa NE-21 kepada Penggugat dengan mempergunakan dan menunjukkan brosur serta maket pemasaran yang menyesatkan karena tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;

- Bahwa Gugatan Penggugat untuk menuntut ganti rugi atas sejumlah uang yang telah Penggugat serahkan kepada Tergugat sebagaimana telah Penggugat nyatakan dalam Posita Gugatan angka (4), yang harus dikembalikan dalam nilai yang Setara (Equivalen) sehingga dapat memulihkan/mengembalikan kerugian Penggugat hingga sebisa mungkin dikembalikan pada keadaan semula, sehingga setidaknya pada saat gugatan dikabulkan, Penggugat dapat mencapai suatu keadaan yang Setara (equivalent) seandainya tidak menjadi korban perbuatan melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat Konvensi dan tanggapan Penggugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa menurut teori Hukum Perdata yaitu Pasal 1233 KUH menyebutkan perikatan lahir, karena persetujuan atau karena Undang-Undang, dengan demikian jenis ada 2 (dua) yaitu gugatan wanprestasi lahir dari perjanjian (Pasal 1243 KUH Perdata) sedangkan gugatan perbuatan melawan Hukum lahir dari Undang-Undang (Pasal 1365 KUH Perdata);
- Bahwa materi pokok gugatan Penggugat Konvensi adalah tuntutan agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan Hukum, oleh karenanya apakah benar dasar diajakannya gugatan adalah pemenuhan klausul telah disepakati oleh Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi dalam klausul PPJB atas tanah dan bangunan NE-21 ataukah dasar gugatan adalah kewajiban Undang-Undang/diluar klausul PPJB tanah dan bangunan NE-21, hal tersebut harus dibuktikan dengan alat bukti surat dengan memeriksa PPJB tanah dan bangunan NE-21 tersebut, dan hal tersebut sudah memasuki materi pokok gugatan Penggugat Konvensi bukan lagi hal yang sifatnya eksepsional, oleh karenanya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;
- Bahwa mengenai dalil Penggugat Konvensi angka 20 yaitu mengenai PPJB Tanah dan Bangunan Unit NE-21 batal demi Hukum sejak awal, yang menurut Tergugat Konvensi merupakan gugatan wanprestasi, bukan perbuatan melawan Hukum, terkait hal tersebut Majelis Hakim berpendapat mengenai apakah tuntutan agar PPJB Tanah dan Bangunan Unit NE-21 batal



demikian Hukum dapat dituntut atau tidak dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum, harus dipertimbangkan dalam materi pokok perkara dengan alat bukti yang diajukan pihak, oleh karenanya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Tergugat Konvensi tidak berdasar menurut Hukum sehingga harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak tuntutan agar dinyatakan melakukan perbuatan melawan Hukum;
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan No. 00000239 tanggal 28 September 2013 telah sah menurut Hukum;
- Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah beritikad baik berdasarkan Check List Visit/Serah terima tanggal 21 Februari 2016 telah beberapa kali melakukan perbaikan dan memelihara bangunan Villa NE-21;
- Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil, uang paksa (dwangsoom);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut Hukum harus dianggap terbukti hal-hal yang tidak disangkal tersebut, dan menjadi dalil tetap, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak kedua alias Pembeli bersama dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Pertama alias Penjual, menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan No. 00000239 tanggal 28 September 2013 untuk pembelian 1 (satu) unit Villa di Cluster Kinabalu Jalan Kinabalu Elok dengan kode unit NE-21 yang terletak di Desa Sukamahi Kecamatan Mega Mendung Kabupaten Bogor;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas dasar PPJB No. 00000239 tanggal 28 September 2013 tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran secara bertahap dengan sistem angsuran sejak April 2013 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);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan Hukum, yaitu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan sengaja telah menyembunyikan cacat pada Villa NE-21 tersebut dengan tidak memberitahukan/menginformasikan/menerangkan adanya perkampungan warga dan pemakaman tepat disebelah Villa NE-21 tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baik pada saat pemasaran Villa NE-21 maupun hingga pembuatan serta penandatanganan PPJB NE-21, sehingga melanggar Pasal 4, Pasal 7, Pasal 8 ayat (1) huruf (f), Pasal 9 ayat (1) huruf f dan k, Pasal 10 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengakibatkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menderita kerugian karena telah mentransfer sejumlah uang untuk membeli Villa NE-21 yang tidak sesuai dengan apa yang ditawarkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena terdapat cacat tersembunyi, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menuntut ganti rugi atas sejumlah uang yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serahkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikembalikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan nilai setara sehingga sebisa mungkin dikembalikan kepada keadaan semula, sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyangkalnya, pada pokoknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan Hukum karena saat menjual Villa NE-21 kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melanggar Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Villa NE-21 sah dan sesuai dengan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada para pihak, yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut di atas, dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berkewajiban membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil tetap, yaitu:

Halaman 65 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak kedua alias Pembeli bersama dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Pertama alias Penjual, menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan No. 00000239 tanggal 29/09/2013 untuk pembelian 1 (satu) unit Villa di Cluster Kinabalu Jalan Kinabalu Elok dengan kode unit NE-21 yang terletak di Desa Sukamahi Kecamatan Mega Mendung Kabupaten Bogor;
- Bahwa atas dasar PPJB No. 00000239 tanggal 29/09/2013 tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran secara bertahap dengan sistem angsuran sejak April 2013 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);

Menimbang, bahwa hak Konsumen Indonesia diatur pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terdapat 9 (sembilan) hak Konsumen, antara lain:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapat dispensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum bahwa hubungan hukum antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah hubungan penjual dan pembeli Villa NE-21, yang mana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli dalam

Halaman 66 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



hal ini disebut Konsumen Villa NE-21 sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam dal ini selaku Pelaku Usaha, masing-masing tidak hanya mempunyai 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 Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dengan demikian dari pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum angka 2 berdasar menurut Hukum sehingga dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, yakni apakah benar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum?:

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati gugatan Penggugat Konvensi, maka untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo Majelis Hakim berpedoman pada beberapa teori, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

1. Perbuatan yang melanggar Hukum;

Perbuatan melanggar Hukum disini tidak terbatas hanya Hukum tertulis (Undang-Undang) namun juga Hukum yang tidak tertulis, sehingga yang dikategorikan perbuatan yang melanggar Hukum sebagai berikut:

- Melanggar Undang-Undang;
- Melanggar hak subyektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh Hukum;
- Bertentangan dengan kewajiban Hukum si pelaku baik yang tertulis maupun tidak tertulis;
- Bertentangan dengan kesusilaan (Pasal 1335 KUH Perdata dan Pasal 1337 KUH Perdata);
- Bertentangan dengan sifat kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, kriteria ini bersumber pada Hukum tidak tertulis (bersifat relatif), perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan orang lain;

2. Kesalahan, ada 2 (dua) yaitu bisa karena kesengajaan atau kealpaan;



- Kesengajaan maksudnya kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensinya dari perbuatannya tersebut akan menimbulkan kerugian bagi yang lain;
 - Kealpaan maksudnya perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, maksudnya kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melanggar Hukum;
4. Ada kerugian, baik kerugian materiil maupun immaterial;
- Menimbang, bahwa dalam membuat kesepakatan dikenal asas itikad baik sebagaimana Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyebutkan: "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";
- Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUH Perdata, menyebutkan: "Jual Beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditetapkan";
- Menimbang, bahwa Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyebutkan kewajiban Pelaku Usaha, antara lain:
1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
 2. Memberi informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
 3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
 4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
 5. 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 diperdagangkan;
 6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
 7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang/jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian;



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat tanggal 4 Juni 2021, yang ternyata isinya saling bersesuaian, oleh karenanya diperoleh fakta hukum, dibelakang obyek jual beli yaitu Villa NE-21 berjarak 0,5 meter yang dibatasi tembok, adalah benar terdapat perkampungan warga yaitu kampung Nagrog dan pemakaman warga;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1, P-2a, P-2b, P-2c, dikuatkan dengan keterangan Saksi HENDRA GUNAWAN, Saksi MAHFUDIN, Saksi A. SUPARMAN yang menerangkan yang sama, yaitu pemakaman disamping Villa NE-21 telah ada sejak lama jauh sebelum Vimalla Hills berdiri bahkan pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang juga telah memindahkan beberapa makam saat pembangunan Villa di kawasan Vimalla Hills;

Menimbang, bahwa fakta kondisi perkampungan warga dan pemakaman yang telah ada sejak Vimalla 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-2, namun sesuai bukti P-1, yaitu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang mempromosikan Vimalla 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 ada perkampungan warga dan pemakaman dengan pepohonan pada P-2a, P-2b, P-2c maupun dalam lampiran PPJB (vide bukti P-3b) tidak ada satupun keterangan tertulis mengenai adanya pemakaman dan perkampungan warga dibelakang Villa NE-21;

Menimbang, bahwa Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan: "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/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 dibelinya;
- 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;

Menimbang, bahwa Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan “Pelaku Usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti”;

Menimbang, bahwa sedangkan dari alat bukti yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yaitu dari bukti surat T-1A sampai dengan bukti T-8 dikaitkan dengan keterangan Saksi ZALDI WIHARDJA yang pada pokoknya menerangkan Saksi merupakan mantan Head Marketing Vimalla Hill, seingat Saksi benar disamping Villa NE-21 adalah perkampungan warga dan Saksi tidak pernah melihat brosur Vimalla Hill yang menggunakan Bahasa Indonesia, tidak ada satupun bukti surat kesepakatan berupa Surat Pemesanan Villa NE-21 yang telah ditandatangani Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi isinya menerangkan mengenai adanya perkampungan warga dan pemakaman disamping Villa NE-21 dengan kata lain kondisi pemakaman warga dan pemakaman telah diterangkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi saat pemesanan Villa NE-21 sebelum penandatanganan PPJB Nomor 000000239, sedangkan bukti T-8 berupa brosur Vimalla Hills edisi September 2013 berupa surat pernyataan sepihak yang harus didukung dengan bukti lainnya dan apa yang dipromosikan dalam T-8 tersebut berbanding terbalik dengan fakta adanya perkampungan warga dan pemakaman dibelakang Villa NE-21;

Menimbang, bahwa mengenai disclaimer yang tertera pada bukti T-8 dibuat dalam bentuk baku yang tercetak dalam 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 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan atas alat bukti Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi justru sebaliknya semua alat bukti yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu bukti surat T-1A sampai dengan bukti T-8, dan keterangan Saksi ZALDI WIHARDJA tidak mematahkan kekuatan pembuktian dari bukti-surat dari pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah dipertimbangkan diatas, malah justru mendukung dari bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan menguatkan dalil surat gugatannya dan isinya telah menjadi fakta hukum mengenai adanya perkampungan dan pemakaman dibelakang Villa NE-21, oleh karenanya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan Pasal 7 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka seharusnya kesepakatan yang tertuang pada PPJB No. 00000239 tanggal 28 September 2013 diawali dengan itikad baik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukan hanya terbatas pada apa isi kesepakatan namun juga kewajiban yang digariskan oleh Undang-Undang, itikad baik bukan hanya setelah penandatanganan PPJB No. 00000239 tanggal 28 September 2013, namun juga harus dimulai sebelum detik tercapainya kesepakatan, memberikan informasi dengan jelas tidak hanya mengenai apa yang dijual atau selling point yang dimiliki oleh Vimalla Hills namun juga fakta materiil disekitar Vimalla Hills tepatnya kondisi/fakta materiil disekitar lokasi Villa NE-21 juga harus dijelaskan dan diinformasikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengingat Vimalla Hills adalah kawasan hunian premium, dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku Pelaku Usaha mengidentifikasi Vimalla Hills sebagai hunian "First Class Environment" sebagaimana bukti P-1, maka Majelis Hakim berpendapat siapapun yang membaca brosur tersebut (vide bukti P-1/T-8) akan berasumsi Vimalla Hills sebagai kawasan yang bebas polusi, tenang, sepi, lingkungan dengan kadar oksigen tinggi dan sepi jauh dari keramaian sebagaimana konsep Villa;

Menimbang, bahwa faktanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah lalai dalam melaksanakan asas perjanjian ini dan kewajibannya selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual, yaitu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ketika memasarkan obyek sengketa tidak memberitahukan dan menjelaskan adanya pemukiman warga dan pemakaman dibelakang Villa NE-21, apa yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak menyampaikan informasi dengan benar dan jelas tersebut jelas bertentangan dengan hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli/Konsumen dan kewajiban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku penjual/Pelaku Usaha, yang mana fakta adanya perkampungan warga dan pemakaman dibelakang Villa NE-21 tersebut berbanding terbalik/tidak sesuai dengan yang dipasarkan yaitu kawasan "First Class Environment" sebagaimana bukti P-1/T-8, bukti P-2a, P-2b, P-2c;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, 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 dan telah membayar lunas Villa NE-21 kepada Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah) pada tanggal 25 September 2015, namun sampai sekarang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat menikmati dan kehilangan profit/nilai ekonomis atas uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat Konvensi, perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi jelas melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, Pasal 4 dan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian petitum angka 3 dinilai cukup berdasar sehingga sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, yaitu tuntutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 00000239 tanggal 28 September 2013 secara Hukum memang batal demi Hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 1449 KUH Perdata menyebutkan "Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya";

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pasal 1452 KUH Perdata menyebutkan "Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan yang mengakibatkan barang dan orang-orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat";

Halaman 72 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan “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”;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya, yaitu perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak memberitahukan/menginformasikan/menerangkan 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 dengan berpedoman pada Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 1452 KUH Perdata, 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 Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berdasar menurut hukum untuk dinyatakan secara Hukum batal demi Hukum,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 4 berdasar menurut Hukum sehingga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5, yaitu tuntutan agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah 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 dan berdasarkan tata cara pembayaran yang sah dan patut, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian materiil, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa dikaji dari perspektif Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, maka konsepsi ganti kerugian dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata disamping mengenal ganti kerugian secara materiil juga dikenal ganti kerugian secara immateriil;
- Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata hanya menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan Hukum untuk membayar ganti kerugian namun tidak ada pengaturan lebih lanjut mengenai ganti kerugian tersebut;

Halaman 73 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa selanjutnya konsepsi ganti kerugian Pasal 1365 KUH Perdata, secara implisit mengacu ketentuan Pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata yang menentukan: "Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan" dan ketentuan Pasal 1372 ayat (2) KUH Perdata yang menentukan: "Dalam menilai satu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan pada keadaan";
- Bahwa mengenai besarnya ganti kerugian telah menjadi Yurisprudensi tetap, salah satunya yaitu Yurisprudensi MA RI No. 610K/Sip/1968 tanggal 23 Mei 1978, yang menentukan: "meskipun tuntutan ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas, sedang Penggugat multak menuntut sejumlah itu, Hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepantasnya yang harus dibayar, hal ini tidak melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR;

Menimbang, bahwa Pasal 1453 KUH Perdata menyebutkan "Dalam hal-hal tersebut dalam Pasal 1446 dan Pasal 1449, orang yang terhadapnya tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan dikabulkan wajib juga mengganti biaya, kerugian dan bunga jika ada alasan untuk itu"

Menimbang, bahwa Pasal 1508 KUH Perdata menyebutkan: "Jika penjual telah mengetahui cacat-cacat barang itu, maka selain wajib mengembalikan uang harga barang pembelian yang telah diterimanya, ia juga wajib mengganti segala biaya, kerugian dan bunga";

Menimbang, bahwa untuk tuntutan ganti kerugian materiil yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalil angka 28, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebanyak 30 kali total senilai Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil tetap yang menjadi fakta Hukum, yaitu untuk pembelian Villa NE-21 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membayar lunas kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah), maka dengan telah dinyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan Hukum kepada Penggugat Konvensi, dan PPJB No. 00000239 telah dinyatakan batal demi Hukum maka dengan berpedoman pada Pasal 1453 KUH Perdata dan Pasal 1508 KUH Perdata, maka tuntutan pengembalian uang yang telah dibayarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah) berdasar menurut Hukum, sehingga sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kerugian berupa biaya untuk Lawyer/Pengacara sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan biaya-biaya konsumsi, transportasi dan rapat-rapat dalam rangka melakukan upaya Hukum sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sekalipun Pasal 1453 KUH Perdata dan Pasal 1508 KUH Perdata memberi hak kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menuntut segala biaya, kerugian dan bunga namun tetap harus dibuktikan pengeluaran tersebut dengan alat bukti dipersidangan, yang mana dari bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-25b yang mana tidak ada satupun alat bukti surat baik berupa kuitansi, Bill of Payment, atau bukti surat lainnya berupa pembayaran jasa lawyer/pengacara, biaya konsumsi, transportasi dan rapat-rapat lainnya dalam rangka melakukan upaya Hukum sebagaimana dalil gugatannya, oleh karena tuntutan lawyer/pengacara, biaya konsumsi, transportasi dan rapat-rapat lainnya tidak berdasar menurut Hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1508 KUH Perdata, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat menuntut bunga atas apa yang telah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bayarkan kepada Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan berdasar ketentuan tersebut, Majelis Hakim berpendapat dengan telah dibayarkan sejak September 2019 sampai dengan pada bulan Desember tahun 2015, maka adalah wajar adanya tuntutan bunga mengingat salah satu tujuan dari membeli Villa NE-21 adalah untuk investasi guna mendapatkan profit/keuntungan namun faktanya sejak lunas sampai saat ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bisa juga menempati rumah tersebut, tidak bisa menikmati profit atas investasinya tersebut maka sangat adil apabila Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar bunga dari uang yang dibayarkan sebesar Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah) dengan diasumsikan keuntungan/profit yang seharusnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah mendapatkan profit atas uang yang telah dibayarkan yaitu sebesar Rp. 4.208.200.008,- (empat milyar dua ratus delapan juta dua ratus ribu delapan rupiah);

Halaman 75 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



Menimbang, bahwa mengenai besaran bunga yang dapat dituntut maka dengan berpedoman Pasal 1371 ayat (2) KUH Perdata dan Yurisprudensi MA RI No. 610K/Sip/1968 tanggal 23 Mei 1978 yang memberikan kewenangan dan kebijaksanaan kepada Majelis Hakim dalam hal menilai besarnya ganti kerugian, dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan, yang mana setiap investasi sejalan dengan resiko yang harus ditanggung oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pelaku Usaha, dan sudah menjadi pengetahuan umum apabila nilai properti setiap tahun berbanding terbalik dengan nilai intrinsik dari uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi jelas mengalami penurunan, setidaknya-tidaknya sebesar angka inflasi setiap tahun

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menuntut agar tuntutan berupa kehilangan 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;

Menimbang, bahwa terkait tuntutan bunga tersebut, Majelis Hakim menetapkan besaran ganti rugi berupa bunga dinilai menurut kedudukan dan kemampuan dan keadaan yaitu naiknya nilai properti tiap tahunnya, namun faktualnya setiap investasi selalu sejalan dengan resiko yang harus ditanggung, untuk itu Majelis Hakim menilai sepatutnya menurut Hukum apabila besaran tuntutan ganti rugi berupa bunga dihitung sesuai naiknya nilai properti tiap tahunnya tetap disetarakan dengan suku bunga deposito bank Pemerintah tiap bulannya, yaitu sebesar 1,5 % perbulannya adalah sangat adil dan patut (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1076 K/Pdt/1996 tanggal 6 Maret 2000);

Menimbang, bahwa perhitungan bunga 1,5% tersebut dihitung sejak lunas yaitu oleh karena pembayaran Villa NE-21 lunas pada bulan 25 September 2015, maka dihitung sejak Oktober 2015 sampai dengan 18 (delapan belas) bulan masa persidangan yaitu sejak Januari 2016 sampai dengan Juni 2022 atau selama 81 (delapan puluh satu) bulan x 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);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum 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 ganti rugi berupa bunga kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.112.963.009,- (lima milyar seratus dua belas juta sembilan ratus enam puluh tiga ribu sembilan rupiah), dengan demikian petitum angka 5 beralasan menurut Hukum untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6, yaitu tuntutan agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan seketika dan berdasarkan tata cara pembayaran yang sah dan patut, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut teori memang dimungkinkan diajukan tuntutan kerugian immateriil sebagai konsekuensi Hukum adanya Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan sesuai Yurisprudensi MA RI No. 610K/Sip/1968 tanggal 23 Mei 1978 memberi wewenang kepada Majelis Hakim untuk menetapkan besarnya kerugian, namun tetap harus dibuktikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, oleh karena dari bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-25b dan juga dari keterangan Saksi HENDRA GUNAWAN, Saksi MAHFUDIN, Saksi A. SUPARMAN, yang didengar keterangannya di persidangan tidak ada satupun alat bukti yang dapat membuktikan adanya kerugian immateriil yang diderita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa kondisi mental Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang saat ini sedang dilakukan pengobatan berupa bukti pembayaran biaya konsultasi maupun obat-obatan untuk mengatasi keresahan dan kegelisahan diderita Penggugat Konvensi, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 6 tidak berdasar menurut Hukum sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7, yaitu tuntutan agar sita jaminan 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 dinyatakan sah dan berharga dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena sejak awal persidangan dan sampai dengan Putusan a quo dibacakan tidak pernah diletakkan sita jaminan terhadap



obyek apapun juga, maka petitum angka 7 dinilai tidak cukup berdasar sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8, yaitu tuntutan agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi Putusan perkara ini, Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai ketentuan uang paksa (dwangsom) yang diatur dalam Pasal 606a Rv, yang menyebutkan: "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";

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati materi pokok gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang mana Hukuman pokoknya bukan Hukuman riil seperti penyerahan/pengosongan suatu obyek, namun Hukuman kerugian materiil berupa pembayaran sejumlah uang, oleh karenanya dengan berpedoman Pasal 606a Rv, tuntutan uang paksa tidak berdasar menurut Hukum sehingga sudah sepatutnyalah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian, dan menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonevsi dikabulkan sebagian dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, HIR, RV dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;



MENGADILI:

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);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin tanggal 12 Juli 2021, oleh kami,

Halaman 79 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DARIUS NAFTALI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum dan AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 57/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 11 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 26 Juli 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota, dibantu Sukirno, S.Ip., S.H., Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan tanpa hadirnya Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum

DARIUS NAFTALI, S.H., M.H.

AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SUKIRNO, S.Ip., S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara:

- Biaya pendaftaran gugatan	: Rp.	30.000,00
- Biaya pemberkasan/ATK	: Rp.	75.000,00
- Biaya panggilan	: Rp.	600.000,00
- PNPB Panggilan	: Rp.	20.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.000.000,00
- PNPB pemeriksaan setempat	: Rp.	10.000,00
- Meterai putusan	: Rp.	10.000,00
- Redaksi putusan	: Rp.	<u>10.000,00</u> +
Jumlah	: Rp.	1.755.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah)