



PUTUSAN

Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rica Irma Dhiyanti, beralamat di telaga mas, RT. 002/005, sungai lakam timur, kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AHMADI, ST., SH., dkk**, para Advokat pada **Kantor Hukum "DTH & Co."**, beralamat di Ruko B III/9, Mall Ciplaz Klender, jalan I Gusti Ngurah Rai, Klender, Duren Sawit, Jakarta Timur, Provinsi DKI JAKARTA, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2021 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT. Permata Sakti Mandiri, berkedudukan di Jalan Raya Bogor KM 30 N0 67 RT 007/ RW 013, Kel. Mekarsari, Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Agus susilo selaku Direktur yang memberikan kuasa kepada Erwin Kallo, S.H., M.H. dkk, Advokat dan Konsultan Hukum, pada Kantor ERWIN KALLO & Co, Property Lawyer, yang beralamat kantor di Epiwalk Office Suite No. 703A, Jl. HR. Rasuna Said, Kawasan Rasuna Epicentrum, Jakarta 12920, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Mei 2021, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Depok pada tanggal 23 Februari 2021 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan september 2018 Penggugat melakukan pemesanan unit Apartemen Cimanggis City terletak di Jl. Raya Bogor KM. 30, Mekar Sari, Cimanggis, Depok, yang dibangun dan dikembangkan oleh Tergugat, dengan kesepakatan harga Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) dan cara pembayaran cash bertahap, sebagaimana Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tertanggal 27 September 2018;
2. Bahwa sampai dengan tanggal 21 Agustus 2020 Penggugat telah melakukan kewajiban pembayaran sebesar Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) atau sedikitnya sebesar 75% dari harga;
3. Bahwa berdasarkan Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018 (vide poin 10.a) disebutkan Tergugat akan menyelesaikan pembangunan UNIT APARTEMEN tersebut terhitung 36 (tiga puluh enam) bulan sejak tanggal penandatanganan SURAT PESANAN, artinya Tergugat harus menyelesaikan pembangunan Unit Apartemen paling lambat pada September 2021;
4. Bahwa melihat keadaan di lokasi pembangunan Apartemen Cimanggis City, faktanya sampai saat ini (saat gugatan a quo diajukan kepada Pengadilan Negeri Depok) lahan pembangunan masih terbengkalai dan tidak ada kegiatan pembangunan apapun, dapat dipastikan MUSTAHIL dalam waktu 7 (tujuh) bulan kedepan (36 (tigapuluh enam) bulan sejak ditandatanganinya Surat Pemesanan Unit) Tergugat dapat menyelesaikan pembangunan Apartemen Cimanggis City sebagaimana site plan dan janji Tergugat dalam surat pemesanan unit;
5. Bahwa Faktanya, Tergugat telah melakukan soft launching penjualan Apartemen Cimanggis City tersebut sejak bulan Januari tahun 2017, yang artinya apabila dihitung selama 36 (tigapuluh enam) bulan, maka seharusnya pada Januari 2020 Apartemen Cimanggis City sudah selesai dibangun oleh Tergugat, akan tetapi hingga saat ini (saat gugatan a quo diajukan kepada Pengadilan Negeri Depok) tidak ada tanda-tanda adanya pembangunan dilokasi Apartemen Cimanggis City tersebut;
6. Bahwa Faktanya, Penggugat baru mengetahui ternyata banyak konsumen/pembeli unit apartemen cimanggis city yang menuntut pemenuhan hak/serah terima unit sejak bulan juni 2020, akan tetapi hal

Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Dpk

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)



tersebut tidak mungkin terjadi dikarenakan kondisi lokasi pembangunan yang saat ini masih terbengkalai;

7. Bahwa Penggugat pernah meminta kejelasan kepada Tergugat tentang nasib pemesanan unit milik Penggugat, akan tetapi Tergugat menyampaikan bahwasannya berdasarkan Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018, Tergugat belum dapat dianggap wanprestasi, dan tidak memberikan solusi dan kejelasan tentang pemenuhan pesanan unit oleh Penggugat;
8. Bahwa cukup beralasan dan masuk akal apabila dilihat dari fakta yang ada, yaitu: **Pertama**, keadaan di lokasi pembangunan Apartemen Cimanggis City yang sampai saat gugatan a quo diajukan kepada Pengadilan Negeri Depok, ternyata lahan pembangunan masih terbengkalai dan tidak ada kegiatan pembangunan apapun; **Kedua**, banyaknya konsumen/pembeli yang ternyata tidak jelas pemenuhan haknya oleh Tergugat, dan tidak adanya serah terima unit kepada konsumen/pembeli unit yang dijanjikan sejak tahun 2017; **ketiga**, Perjanjian Pemesanan Unit Apartemen tersebut secara keseluruhan telah menjadi "*Dolus Malus*" Tergugat, dimana perjanjian disusun sedemikian rupa dengan maksud untuk menjebak dan untuk mengambil keuntungan secara tidak pantas dari Penggugat. berdasarkan ketiga hal tersebut cukup jelas bawasannya Tergugat **tidak punya itikad baik untuk menyelesaikan** pemesanan unit Apartemen Cimanggis City yang dibeli oleh Penggugat;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak, sedangkan berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, Tergugat tidak beritikad baik dalam menjalankan/memenuhi perjanjian pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670, maka sangat beralasan apabila Penggugat meminta pengakhiran/pembatalan pemesanan unit apartemen karena merasa perjanjian pemesanan unit tersebut tidak dijalankan dengan itikad baik oleh Tergugat dan Apartemen Cimanggis City tidak akan ada/dibangun dan diserahkan kepada Penggugat sebagaimana yang telah disepakati didalam Perjanjian Pemesanan Unit;
10. Bahwa Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan "**SUATU PERJANJIAN HARUS DILAKSANAKAN DENGAN ITIKAD BAIK**". secara keseluruhan Pasal 1338 KUHPerdara bermakna: "Perjanjian mengikat Para Pihak, akan tetapi dalam pelaksanaannya, perjanjian harus



memenuhi tuntutan azas ITIKAD BAIK”, pelaksanaannya harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan;

11. Bahwa Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*zij moeten te goeder trouw worden ten uitvoer gebracht*), yang mana itikad baik juga di perlukan dalam proses negosiasi dan penyusunan kontrak. Itikad baik sudah harus ada sejak saat proses negosiasi dan penyusunan kontrak hingga pelaksanaan kontrak;
12. Bahwa pendapat **James Gordley** yang dikutip oleh **Prof. Ridwan Khairandy** dalam buku itikad baik dalam kontrak diberbagai sistem hukum, pada halaman 130 telah memberikan konsepsi mengenai itikad baik dalam hukum kontrak yang mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak. **Pertama**, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya. **Kedua**, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak. **Ketiga**, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan;
13. Bahwa ditegaskan didalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002**, yang kaidah hukumnya sebagai berikut:
 - i. *“Dalam azas kebebasan berkontrak Hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendaknya.”*
 - ii. *“Dalam hal perjanjian yang bersifat terbuka, nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat sesuai dengan kepatutan, keadilan, perikemanusiaan dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian.”*

Berdasarkan hal tersebut, Hakim berwenang menilai apakah perjanjian itu dibuat oleh para pihak dalam keadaan seimbang atau tidak, serta **apakah perjanjian dijalankan dengan itikad baik atau tidak**, oleh karenanya perjanjian yang sudah ditandatangani tidak mutlak sah dan mengikat. Apabila dalam perjanjian tersebut ada kedudukan yang tidak seimbang dan keadaan-keadaan yang tidak bebas, **serta tidak dijalankan dengan itikad baik, maka perjanjian tersebut batal demi hukum**;

14. Bahwa pendapat **J.M.Van Dunne** yang dikutip oleh **Prof. Ridwan Khairandy** dalam buku “Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak” hal.



190, dimana dalam 3 fase perjanjian yaitu: *pre contractuale*, *contractuale fase*, dan *postcontractuale fase*, asas **itikad baik harus melekat pada setiap fase perjanjian tersebut, yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan dan keadilan;**

15. Bahwa **Prof. R. Subekti** dalam buku hukum perjanjian halaman 41 menyatakan “dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata harus dipandang sebagai suatu tuntutan keadilan, sehingga dalam pasal 1338 ayat (3) Hakim diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, jangan sampai pelaksanaannya itu melanggar kepatutan atau keadilan. yang berarti, **Hakim berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya, manakala pelaksanaan menurut huruf itu akan bertentangan menurut itikad baik**”, Hakim memiliki kewenangan untuk mencegah terjadinya pelanggaran rasa keadilan. dengan kewenangannya, Hakim harus mengurangi atau bahkan meniadakan sama sekali suatu kewajiban kontraktual dari suatu kontrak yang mengandung ketidakadilan;
16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, perjanjian Pemesanan Unit Apartemen Cimanggis City *a quo* bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (3) BW, karena tidak ada itikad baik dari Tergugat dalam melaksanakan/ melaksanakan pembangunan Apartemen Cimanggis City dan kegiatan lainnya, oleh karena itu untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan maka terhadap perjanjian tersebut harus dibatalkan dengan segala akibat hukumnya;
17. Bahwa oleh karenanya maka Surat Pesanan Unit A2027 (“unit apartemen”) No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018 antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya;
18. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut menyebabkan Penggugat mengalami kerugian karena telah membayar kepada Tergugat sebesar Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);
19. Bahwa oleh karenanya Tergugat harus dihukum untuk mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);
20. Bahwa Tergugat telah menunjukkan itikad tidak baik dalam melaksanakan isi dari Perjanjian Pemesanan Unit A2027 (“UNIT APARTEMEN”) No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018 dan untuk menjaga Tergugat melaksanakan putusan ini dengan itikad baik maka diperlukan daya paksa kepada Tergugat untuk melaksanakan isi putusan ini. Daya



paksa yang harus diberikan oleh Pengadilan Negeri Depok kepada Tergugat adalah pemberian uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat apabila Tergugat tidak mau melaksanakan isi putusan *a quo*.

21. Bahwa nilai yang pantas pengenaan dwangsom kepada Tergugat adalah sebesar sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat tidak mau/ lalai dalam menjalankan putusan perkara *a quo*.
22. Bahwa gugatan ini dengan alasan-alasan, dasar hukum dan bukti-bukti yang outentik, oleh karenanya mana putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dan serta-merta meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*).
23. Bahwa untuk menjamin pengembalian uang milik Penggugat sebesar 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) maka perlu diletakkan sita jaminan atas harta Tergugat yang berupa Rekening Bank Tabungan Negara (BTN) dengan No. 00173.01.3000.00812 a.n PT. Permata Sakti Mandiri.
24. Bahwa perkara ini timbul dan disebabkan oleh Tergugat yang telah memiliki itikad tidak baik untuk menjalankan perjanjian Pemesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018 oleh karenanya maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Hakim Ketua Pengadilan Negeri Depok melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa dan yang Mengadili Perkara *A quo* agar berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat melakukan itikad tidak baik/ itikad buruk dalam pelaksanaan perjanjian Pemesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018;
3. Menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya Surat Pesanan Unit A2027 ("unit apartemen") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018 antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Penggugat mengalami kerugian karena telah membayar kepada Tergugat sebesar Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat mengembalikan kepada Penggugat uang sebesar Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);



6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat tidak mau/ lalai dalam menjalankan putusan perkara *a quo*.
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dan serta-merta meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*).
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan harta tergugat yang berupa Rekening Bank Tabungan Negara (BTN) dengan No. 00173.01.3000.00812 a.n PT. Permata Sakti Mandiri.
9. Membebaskan seluruh biaya yang timbul akibat perkara *a quo* kepada Tergugat;

Apabila Yang Mulia Hakim Ketua Pengadilan Negeri Depok melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain maka Penggugat Mohon perkara ini diputus dengan seadil-adilnya (***Ex aequo et bono***).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir kuasanya ;

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 Yuarne Marietta R.M, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:
sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI DEPOK TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA *A QUO* (***ABSOLUT COMPETENCY***);

1. Bahwa sebelum tergugat mendalilkan terkait dengan Pengadilan Negeri Depok Tidak Mempunyai Kewenangan Mengadili Perkara *A quo*, maka Tergugat perlu sampaikan fakta yang sebenarnya berdasarkan hubungan hukum yang terjadi secara actual yang tidak



hanya berdasarkan Surat Pesanan Unit A2707 No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018 semata. Bahwa selain setelah penandatanganan Surat Pesanan Unit tersebut, Penggugat dan Tergugat terikat dalam Suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Satuan Apartemen Cimanggis City, yang di tandatangani di Jakarta tertanggal 27 Februari 2020, dimana di dalam PPJB tersebut para pihak telah sepakat **jika terjadi perselisihan akan diselesaikan di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). (vide Pasal 24 PPJB)**

2. Bahwa jika yang menjadi obyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018 terkait permasalahan penyelesaian pembangunan unit apartemen yang Tergugat merasa akan telat dari yang diperjanjikan sehingga Penggugat mengajukan Gugatan pembatalan perjanjian Ini pada Pengadilan Negeri Depok, maka **Tergugat merasa Penggugat tidak cermat dalam membaca Surat Pesanan Unit tersebut atau terindikasi sengaja menutup-nutupi dari fakta yang sebenarnya**, mengingat dalam hal terjadinya perselisihan terkait pembangunan apartemen tersebut telah diatur didalam Perjanjian Pengikat Jual Beli atau yang selanjutnya disebut PPJB, yang dalam Surat Pesanan Unit dalam poin 14 bertuliskan:

" hal – hal yang tidak atau belum cukup diatur dalam SURAT PESANAN ini akan diatur lebih lanjut dalam PPJB dan perjanjian-perjanjian lain yang dibuat sehubungan dengan Unit Apartemen"

3. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang tertulis:

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

4. Kemudian dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang tertulis:

- (1) *" adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri"*
- (2) *"Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui*



Arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan Undang-Undang ini.”

Bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas maka sangatlah beralasan hukum Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, karena perkara ini seharusnya diselesaikan di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (“BANI”), Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Pengugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

B. PENGAJUAN GUGATAN CACAT FORMIL;

1. Bahwa mengutip pada paragraf pertama gugatan Penggugat, yang ditandatangani oleh Ahmid, ST.,SH.,MH dan Hendara Elnusana, SH.,SE.,M.Hum., terdapat kalimat:

*“berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Februari 2021, bertindak untuk dan atas nama : **RICA IRMA DHIYANTI**, Warga Negara Indonesia, NIK: 2102045512830003, beralamat di telaga mas, RT.002/005, sungai lakam timur, kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, Selanjutnya disebut sebagai : - **PENGGUGAT**”*

2. Namun faktanya sampai dengan Jawaban atas gugatan ini dibuat, Tergugat tidak pernah melihat ataupun membaca surat kuasa yang dimaksud tersebut, yang terbit tertanggal 18 February 2021 bahkan pada **aplikasi e-court** surat kuasa khusus Penggugat yang terdaftar adalah **surat kuasa khusus tertanggal 15 February 2021**, sehingga atas hal tersebut gugatan dari Penggugat patut dinyatakan cacat formil **karena diajukan/ditandatangani oleh orang/pihak yang tidak berkepentingan dalam perkara a quo;**
3. Bahwa menurut M.Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata pada halaman 55 bertuliskan :

*“Mengenai tanda tangan dengan tegas disebut sebagai syarat formil surat gugatan. **Pasal 118 ayat (1) HIR** menyatakan:*

- *Gugatan perdata harus dimasukkan ke PN sesuai dengan kompetensi relative, dan*
- *Dibuat dalam bentuk surat permohonan (surat permintaan) yang **ditandatangani oleh Penggugatnya atau oleh wakilnya(kuasanya).**”*



4. Bahwa dengan tidak ditandatanganinya gugatan Penggugat oleh Penggugat yang berkepentingan dalam perkara *a quo*, melainkan ditandatangani oleh pihak yang mengaku sebagai kuasa hukumnya tapi tidak pernah memperlihatkan surat kuasa yang sesuai dengan gugatan sehingga hal ini menimbulkan pengajuan gugatan yang cacat formil, maka sangat beralasan oleh hukum untuk Majelis yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ont vankelijk verklaard*).

C. GUGATAN OBSCUUR LIBEEL YANG DISEBABKAN PETITUM YANG CACAT HUKUM.

5. Bahwa jenis-jenis putusan yang ditinjau dari sifatnya dapat dikategorikan sebagai berikut :

(i) Putusan deklarator

Putusan deklarator adalah putusan yang berisi pernyataan atau penegasan tentang atau kedudukan hukum semata-mata, misalnya putusan yang menyatakan seseorang dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau telah melakukan perbuatan Wanprestasi.

Yahya Harahap di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 975 menyebutkan pada dasarnya, tidak ada putusan yang tidak bersifat deklarator apabila gugatan dikabulkan. **Misalnya pada sengketa perkara Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata. Jika gugatan dikabulkan, putusan didahului dengan amar deklarator berupa pernyataan, bahwa tergugat terbukti bersalah melakukan perbuatan melawan hukum.**

(ii) Putusan konstitutif

Putusan konstitutif adalah putusan yang memastikan suatu keadaan hukum, baik yang bersifat meniadakan suatu perbuatan hukum atau yang menimbulkan suatu keadaan hukum baru

(iii) Putusan condemnatoir

Putusan condemnatoir adalah putusan yang memuat amar menghukum salah satu pihak yang berperkara. Putusan condemnatoir adalah putusan yang tidak dapat berdiri sendiri dan tidak terpisahkan dari putusan deklaratif atau putusan konstitutif.



6. Bahwa apabila diteliti pada Surat Gugatan Penggugat pada petitumnya **tidak satupun yang memohon kepada majelis untuk menyatakan tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum/Wanprestasi**, namun Para Penggugat langsung memohon kepada majelis untuk menghukum Tergugat untuk dihukum melakukan sesuatu.
7. Bahwa petitum tersebut cacat formil, mengingat **tidak memungkinkan apabila seseorang dihukum melakukan sesuatu namun tidak dinyatakan bersalah sebelumnya**, namun dilain sisi Penggugat tidak memohonkan hal tersebut. Tentunya petitum tersebut tidak dapat dikabulkan oleh Majelis mengingat **putusan yang bersifat condemnatoir tidak dapat berdiri sendiri tanpa putusan yang bersifat deklaratif**.
8. Bahwa Yahya Harahap di dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 976 menjelaskan terhadap putusan condemnatoir :
 - **Merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan amar deklaratif, sehingga amar deklarator merupakan *conditio sine qua non* atau merupakan syarat mutlak untuk menjatuhkan putusan condemnatoir**
 - **Dan penempatan amar deklarator dalam putusan yang bersangkutan, mesti ditempatkan mendahului amar kondemnator.**
9. Bahwa sebagaimana pada **Pasal 178 ayat (3) HIR** dimana **hakim tidak dapat mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan di pengadilan**, yang apabila dipersesuaikan dengan surat gugatan Para Penggugat yang tidak mengandung permohonan putusan yang bersifat deklaratif maka sangat jelas petitum yang dimohonkan adalah petitum yang secara hukum tidak dapat dikabulkan, dan secara nyata petitum tersebut cacat formil ;
10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sangat beralasan hukum untuk Majelis yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara aquo untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijc*)

D. GUGATAN PREMATUR

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sangatlah Prematur mengingat Penggugat dalam mengajukan gugatan ini, Penggugat belum mempunyai hak untuk melakukan atau menuntut pembatalan



pembelian atau pembatalan perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat. Hak penggugat untuk menuntut pembatalan pembelian sejatinya telah diatur secara tegas dan terang benderang di dalam PPJB Pasal 7 Poin 1, Poin 2, Poin 3 yang berbunyi :

Pasal 7 Poin 1 :

“Pihak Pertama (Tergugat) wajib menyerahkan unit apartemen kepada pihak kedua (Penggugat) selambat-lambatnya dalam waktu 180 (seratus delapan puluh hari) Kerja terhitung sejak tanggal selesai pembangunan serta SLF yang dibutuhkan telah terbit dari instansi pemerintah yang berwenang (selanjutnya disebut tanggal serah terima) dengan ketentuan pihak kedua (Penggugat) tidak lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian dan telah melunasi seluruh harga jual sesuai dengan Surat Pesanan”

Pasal 7 Poin 2 :

“Bilamana oleh sebab apapun, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana ketentuan Pasal 22 Perjanjian ternyata Pihak Pertama (Tergugat) tidak dapat menyerahkan unit apartemen pada tanggal serah terima, maka Pihak Pertama dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 per mil per hari dari sisa nilai keterlambatan dengan jumlah denda maksimal sebesar 3% dari pembayaran harga jual yang telah diterima oleh Pihak Pertama (denda Pihak Pertama). Denda Pihak Pertama dibayarkan setelah pihak kedua melunasi seluruh pembayaran harga jual”

Pasal 7 Poin 3 :

“bilamana Pihak Pertama belum juga menyerahkan unit apartemen hingga denda pihak pertama mencapai 3% dari pembayaran harga jual yang telah diterima oleh Pihak Pertama, maka Pihak Kedua berhak memutuskan perjanjian, dengan pemberitahuan tertulis kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 14 hari kalender sebelum pemutusan tersebut berlaku efektif dengan ketentuan sebagaimana ketentuan Pasal 19.2 Perjanjian”

- Selanjutnya, berdasarkan Surat Pesanan unit Apartemen Penggugat, telah diatur 2 (dua) janji dari Tergugat, yaitu janji penyelesaian bangunan dan janji penyerahan unit pesanan Penggugat, sebagaimana yang diatur di dalam syarat dan ketentuan di dalam Surat Pesanan No. 10 huruf A dan C yang berbunyi :
Syarat dan ketentuan pembelian Poin 10 huruf A :



*“Penjual dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menyelesaikan pembangunan unit apartemen terhitung **36 bulan sejak tanggal penandatanganan Surat Pesanan (tanggal selesai pembangunan)**”*

Syarat dan ketentuan pembelian Poin 10 huruf C :

*“Penjual akan menyerahkan fisik unit apartemen kepada pembeli selambat-lambatnya **180 hari kerja terhitung sejak tanggal selesai pembangunan** (perkiraan tanggal serah terima), dengan ketentuan pembeli tidak lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan surat pesanan dan telah melunasi seluruh harga jual”*

3. Maka apabila berdasarkan ketentuan yang tercantum di dalam Surat Pesanan dan PPJB antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat seharusnya baru mempunyai hak untuk melakukan pembatalan PPJB dan Surat Pesanan / Pembatalan Pembelian setelah 36 bulan ditambah 180 hari kerja yang dihitung dari tanggal penandatanganan Surat Pesanan (tanggal 27 September 2018), atau secara kesimpulannya Tergugat baru dapat dikatakan telah gagal memenuhi janjinya melakukan pembangunan apabila Tergugat tidak dapat melakukan penyelesaian pembangunan pada 27 September 2021 dan tidak dapat menyerahkan fisik unit 180 hari kerja yang dihitung semenjak 27 September 2021 ;
4. Bahwa atas hal tersebut, gugatan ini patut dan tepat jika dikatakan Prematur mengingat Penggugat mengajukan gugatan sebelum kewajibannya jatuh tempo janji Tergugat dapat dipenuhi sesuai ketentuan yang diatur di dalam PPJB dan Surat Pesanan, yang mana tentunya hal tersebut telah diketahui oleh Penggugat sendiri, Oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

II. Dalam Jawaban.

Bahwa Pada pokoknya Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat secara keseluruhan kecuali, hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam jawaban ini;

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini



A. PENGGUGAT TIDAK JUJUR DALAM PENYUSUNAN POSITANYA.

1. Bahwa dalam isi gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara *a quo* berkenaan dengan jual beli unit A 2027 Unit apartemen Cimanggis City yang terletak di Jl. Raya Bogor KM 30, Mekarsari, Cimanggis, Depok, dengan dasar Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018, dalam gugatannya Penggugat tidak pernah sedikitpun menyinggung Perjanjian yang lahir atas surat Pesanan unit tersebut yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Apartemen "Cimanggis City" tertanggal 27 Februari 2020 dengan Pihak Pertama PT. Permata Sakti Mandiri dan pihak kedua Rica Irma Dhiyanti (Penggugat) dengan obyek unit apartemen tersebut.
2. Bahwa Tergugat menganggap ini suatu ketidakjujuran Penggugat dalam menyampaikan isi gugatan dalam perkara *a quo* ini, dengan maksud menutupi hal-hal yang menjadi poin penting dalam sengketa ini seperti halnya dalam PPJB yang mengatur terkait Pemutusan perjanjian oleh pihak kedua yang tertuang dalam pasal 10 ayat 10.4 yang berbunyi :

" Bilamana Pihak Kedua memutuskan PERJANJIAN secara sepihak sebagai mana ketentuan Pasal 7.3 Perjanjian, maka PIHAK Pertama wajib mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertamaberikut denda keterlambatan kepada pihak kedua tanpa disertai Bunga dan anti rugi lainnya, setelah dikurangi dengan biaya administrasi dan pajak yang timbul atas unit apartemen."

Pasal 7.3 Perjanjian yang tersebut diatas bertuliskan:

"bila mana pihak pertama belum juga menyerahkan unit apartemen hingga denda pihak pertama mencapai 3% (tiga persen) dari pembiayaan harga jual yang telah diterima oleh pihak pertama, maka pihak kedua berhak memutus perjanjian, dengan pemberitahuan tertulis kepada pihak pertama selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum pemutusan tersebut berlaku efektif dengan ketentuan sebagai mana ketentuan Pasal 10.2 PERJANJIAN"

3. Bahwa salah satu poin penting dalam 2 pasal tersebut diatas adalah Tergugat menjamin jika Tergugat melakukan wanprestasi seperti yang tertuang dalam pasal-pasal tersebut Tergugat berkewajiban melakukan pengembalian secara penuh uang yang



telah masuk kepada Tergugat dari Penggugat berkenaan dengan jual-beli unit apartemen tersebut, sehingga sangat tidak benar dan sesat jika Penggugat mengatakan perjanjian disusun dengan maksud untuk menjebak dan untuk mengambil keuntungan secara tidak pantas dari Penggugat seperti yang tertuang dalam dalil gugatan Penggugat pada poin 8, mengingat tidak mungkin adanya klausula tersebut dalam perjanjian jika dari awal Tergugat memang beritikad tidak baik mengingat meskipun perjanjian tersebut dibuat dibawah tangan namun tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku untuk parapihak yang membuatnya berdasarkan pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata:

“semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang undang, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

4. Bahwa selain itu, Penggugat dengan ketidakjujurannya dengan tidak menyebutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat sangat terlihat menghindari atau mencoba mengelabui ketentuan penyelesaian sengketa yang muncul dari adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, dimana sebelumnya telah bersama-sama disepakati untuk diselesaikan melalui BANI. Ketidakjujuran tersebut tentunya tidak hanya mencoreng wajah peradilan khususnya Pengadilan Negeri Depok yang mana tentunya sangat beralasan hukum Pengadilan Negeri Depok tidak mempunyai wewenang untuk memutus, memeriksa serta mengadili perkara a quo ;
5. Bahwa atas hal tersebut juga membuktikan bahwa Tergugat beritikad baik dalam menyusun perjanjian dengan Penggugat, Sehingga dapat disimpulkan dengan Penggugat yang tidak pernah menyebutkan atau menerangkan adanya perjanjian setelah terbitnya surat Pesanan tersebut, hal ini merupakan upaya Penggugat supaya terlihat benar dan menghindar dari fakta yang sebenarnya agar bisa melakukan pembatalan unit sebelum terjadinya pelunasan dengan menganggap Tergugat beritikad tidak baik dengan menampilkan dalil-dalil semu yang tidak bisa dibuktikan kebenarannya.



B. TIDAK ADA PERJANJIAN PESANAN UNIT DALAM PERKARA A QUO;

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat meminta **pembatalan perjanjian Pesanan unit apartemen cimanggis City**, dan didalam gugatan Penggugat dalam poin 9 halaman 2 tersirat yang dimaksud perjanjian oleh Penggugat adalah Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018, yang hal ini dapat di simpulkan bahwa Penggugat telah salah atau keliru dalam dalam menilai obyek gugatan, mengingat perjanjian yang dimaksud dalam gugatan adalah surat Pesanan unit dan hal tersebut bukan lah suatu perjanjian, hal ini dapat dilihat dari paragraph terakhir sebelum penandatanganan Surat Pesanan Unit tersebut yang bertuliskan:

"Dengan ditandatanganinya surat Pesanan ini maka pembeli mengakui dan menyetujui segala syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana terlampir dalam Surat Pesanan ini"

2. Bahwa jelas obyek perkara a quo yang dimaksud oleh Penggugat bukanlah perjanjian melainkan surat Pesanan adapun hal-hal yang dipermasalahkan Penggugat dalam gugatan ini adalah lampiran dari surat Pesanan Unit tersebut, yang hal ini dipertegas dalam Paragraf terakhir setelah penandatanganan surat Pesanan unit yang bertuliskan:

"Syarat-Syarat dan ketentuan pembelian terlampir sebagai kesatuan dan bagian integral yang tidak bisa dipisahkan dari Surat Pesanan"

3. Bahwa yang menjadi lebih jelas terkait obyek sengketa bukanlah suatu perjanjian jika melihat dari lampiran Surat Pesanan tersebut yang berupa syarat-syarat dan ketentuan pembelian, dalam poin 13 tertulis :

" Pembeli Wajib menandatangani PPJB (Perjanjian Pendahuluan Jual Beli) selambat-lambatnya 60(enam puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal SURAT PESANAN, apabila dengan alasan apapun juga pembeli tidak/belum menandatangani PPJB, maka pembeli tidak diperkenankan melakukan serah terima fisik unit apartemen, mengalihkan hak, dan kewajiban kepada pihak lain dan menandatangani AJB atas unit apartemen, dalam hal ini



pembeli menyatakan setuju dan sepakat untuk terikat pada semua ketentuan yang ada di PPJB.”

4. Sehingga jelas Penggugat telah keliru dalam mengajukan obyek gugatan dalam perkara *a quo* karena Penggugat menyamakan antara surat Pesanan dengan perjanjian sehingga wajar jika Penggugat tersesat dalam memahaminya atas ketidak cermatan Penggugat dalam mengajukan perkara ini, mengingat Perjanjian berkenaan dengan surat Pesanan tersebut adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Apartemen “Cimanggis City” tertanggal 27 Februari 2020 dengan Pihak Pertama PT. Permata Sakti Mandiri dan pihak kedua Rica Irma Dhiyanti yang dalam perjanjian tersebut telah diatur dengan jelas hak dan kewajiban baik penjual maupun pembeli, jika terjadi keterlambatan penyerahan unit sampai dengan penyelesaian sengketa;

C. TERGUGAT MELAKUKAN PEMBANGUNAN.

Bahwa tidak benar dan suatu fitnah yang menyesatkan, dan pasti tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, jika Penggugat mengatakan tidak adanya tanda-tanda adanya pembangunan dilokasi Apartemen Cimanggis City pada saat gugatan ini diajukan seperti yang tertulis dalam poin 5 gugatan Penggugat, mengingat pada tanggal didaftarkan gugatan ini pembangunan Apartemen Cimanggis City sudah mencapai 20%, adapun pembangunan sempat terhenti karena sedang terjadi peralihan penunjukan kontraktor, namun saat ini pembangunan sudah mulai dilakukan kembali sejak awal bulan Maret 2021 dan dapat kami buktikan.

D. DALIL-DALIL GUGATAN PENGGUGAT HANYA BERISIKAN ASUMSI.

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya berisikan asumsi-asumsi yang sangat menyesatkan hal ini bisa dilihat dalam beberapa dalilnya seperti halnya pada poin 5 yang menyatakan “*tidak ada tanda-tandanya adanya pembangunan dilokasi Apartemen Cimanggis City tersebut*” sedangkan faktanya bangunan Apartemen yang dimaksud sudah terbangun 20 %, kemudian dengan asumsi sesatnya yang pasti tidak akan bisa dibuktikan yang mana Penggugat dalam poin 8 dalil gugatannya yang menyatakan “*perjanjian disusun sedemikian rupa dengan maksud untuk menjebak dan untuk mengambil keuntungan secara tidak pantas dari Penggugat*”



merupakan dalil yang mengada-ada dan terlalu dini untuk disimpulkan secara sepihak oleh Penggugat karena jika hal itu Tergugat lakukan maka sudah pasti Tergugat dilaporkan dan diproses secara pidana, namun sampai dengan saat ini tidak ada satupun pengadilan Negeri yang memutus Tergugat melakukan hal-hal yang difitnahkan Penggugat kepada Tergugat, itu adalah bukti bahwa Penggugat hanya berasumsi dalam mengajukan gugatan ini.

E. PERJANJIAN DILAKSANAKAN DENGAN ITIKAD BAIK

Bahwa sampai dengan jawaban ini dibuat Tergugat masih berpegang teguh pada Perjanjian Pengikat Jual Beli Unit Apartemen Cimanggis City yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018, dan sebagai bukti perjanjian ini dibuat dan dijalankan dengan itikad baik, sampai dengan saat ini pembangunan masih berjalan meskipun sempat tersendat dan Tergugat bertanggung jawab jika dikemudian hari Tergugat melakukan wanprestasi.

F. TIDAK ADA WANPRESTASI DALAM PERKARA A QUO DAN PENGGUGAT BELUM MEMILIKI HAK UNTUK MENERIMA UNIT;

Bahwa jika yang melatar-belakangi timbulnya gugatan ini salah satunya adalah Penggugat merasa Tergugat tidak bisa menyelesaikan kewajibannya tepat waktu dan Penggugat merasa Tergugat beritikad tidak baik hal ini sangatlah aneh dan tidak masuk akal mengingat:

- a. Dalam hal Perjanjian Tergugat Tidak pernah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat, sampai dengan jawaban ini dibuat, adapun dalil-dalil gugatan Penggugat pun tidak ada yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
- b. Penggugat belum melunasi unit yang disengketakan, adapun berkaitan dengan belum lunasnya pembayaran Penggugat hal tersebut diakui Penggugat dalam dalil gugatannya pada poin 2;
- c. Penggugat belum berhak atas serah terima unit apartemen hal ini berdasar pada Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018 *jo* Perjanjian Pengikat Jual Beli Apartemen Cimanggis City sehingga



sangat aneh jika Penggugat merasakan telah dirugikan padahal belum adanya wanprestasi atas perjanjian;

- d. Ada sanksi yang berlaku untuk Tergugat sesuai PPJB jika melakukan keterlambatan yang mana sanksi itu belum bisa diajukan oleh Penggugat karena memang belum adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat

Demikian Eksepsi dan Jawaban Tergugat dalam Perkara a quo, dan berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut di atas, mohon kepada Majelis yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara a quo sekiranya berkenan untuk memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang muncul dalam perkara a quo ;

ATAU

Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan itu telah mengemukakan dalil-dalil didalam Replik sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Negeri Depok berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo, dikarenakan yang menjadi dasar dan pokok gugatan adalah pembatalan perjanjian pesanan unit Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tertanggal 27 September 2018 pada Apartement cimanggis city;
- Bahwa Penggugat telah memesan unit apartemen yang telah disetujui oleh Tergugat yang kemudian ditindaklanjuti dengan kesepakatan yang menjadi lampiran dalam pesanan unit tersebut dan kemudian untuk meyakinkan Penggugat, atas pesanan unit tersebut haruslah ditindaklanjuti oleh Penggugat dan Tergugat harus membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk masalah pembayaran dan penyerahan unit;



- Bahwa faktanya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut hanyalah untuk menjadikan nyata itikad tidak baik dari Penggugat untuk mengambil uang dari Penggugat;
- Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah pembatalan Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tertanggal 27 September 2018. Karena Tergugat berkedudukan di Depok, maka gugatan harus di alamatkan pada Pengadilan di wilayah Tergugat berada, oleh karenanya maka Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil eksepsinya tersebut, maka Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Permata Sakti Mandiri No.47 tanggal 9 September 2009 yang dibuat oleh Robert Purba, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-48037.AH.01.01.Tahun 2009 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 07 Oktober 2009, diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Permata Sakti Mandiri No. 32 tanggal 11 Agustus 2017 yang dibuat oleh Diana, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Depok, diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0016732.AH.01.02.Tahun 2017 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Permata Sakti Mandiri tanggal 15 Agustus 2017, diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Surat Pemesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No.PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018, diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun Milik Apartemen "Cimanggis City" tanggal 27 Februari 2020, diberi tanda T-6;

Surat bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan aslinya kecuali bukti T-1.T-2,T-3,T-4 dan T-5 fotokopi tanpa asli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil bantahan terhadap eksepsi Tergugat, maka Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Print out dari portal berita <https://www.antvklik.com/headline/konsumen-apartemen-cimanggis-city-menuntut-kejelasan-pembangunan> mengenai pembangunan Apartemen Cimanggis City yang belum dibangun, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Print out dari portal berita <https://www.gardaindonews.com/ribuan-pembeli-apartemen-cimanggis-city-terancam-rugi-tertipu-ratusan-miliar/> mengenai pembangunan Apartemen Cimanggis City yang belum dibangun, diberi tanda P-2;
3. Video lokasi pembangunan Apartemen Cimanggis City tanggal 24 Januari 2021, diberi tanda p-3;
4. Foto lokasi pembangunan Apartemen Cimanggis City tanggal 3 Agustus 2021, diberi tanda P-4a;
5. Foto lokasi pembangunan Apartemen Cimanggis City tanggal 3 Agustus 2021, diberi tanda P-4b

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup P-1 dan P-2 berupa Print out, P-3 berupa Foto / video dalam Flasdisk dan P-4a dan P-4b berupa Foto;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan september 2018 Penggugat melakukan pemesanan unit Apartemen Cimanggis City terletak di Jl. Raya Bogor KM. 30, Mekarsari, Cimanggis, Depok, yang dibangun dan dikembangkan oleh Tergugat, dengan kesepakatan harga Rp. 515.000.000,- (lima ratus lima belas juta rupiah) dan cara pembayaran cash bertahap, sebagaimana Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tertanggal 27 September 2018;

Halaman 21 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Dpk



2. Bahwa sampai dengan tanggal 21 Agustus 2020 Penggugat telah melakukan kewajiban pembayaran sebesar Rp. 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) atau sedikitnya sebesar 75% dari harga;
3. Bahwa berdasarkan Surat Pesanan Unit A2027 (“UNIT APARTEMEN”) No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018 (vide poin 10.a) disebutkan Tergugat akan menyelesaikan pembangunan UNIT APARTEMEN tersebut terhitung 36 (tiga puluh enam) bulan sejak tanggal penandatanganan SURAT PESANAN, artinya Tergugat harus menyelesaikan pembangunan Unit Apartemen paling lambat pada September 2021;
4. Bahwa melihat keadaan di lokasi pembangunan Apartemen Cimanggis City, faktanya sampai saat ini (saat gugatan a quo diajukan kepada Pengadilan Negeri Depok) lahan pembangunan masih terbengkalai dan tidak ada kegiatan pembangunan apapun, dapat dipastikan MUSTAHIL dalam waktu 7 (tujuh) bulan kedepan (36 (tigapuluh enam) bulan sejak ditandatanganinya Surat Pemesanan Unit) Tergugat dapat menyelesaikan pembangunan Apartemen Cimanggis City sebagaimana site plan dan janji Tergugat dalam surat pemesanan unit;
5. Bahwa Penggugat pernah meminta kejelasan kepada Tergugat tentang nasib pemesanan unit milik Penggugat, akan tetapi Tergugat menyampaikan bahwasannya berdasarkan Surat Pesanan Unit A2027 (“UNIT APARTEMEN”) No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018, Tergugat belum dapat dianggap wanprestasi, dan tidak memberikan solusi dan kejelasan tentang pemenuhan pesanan unit oleh Penggugat;
6. Bahwa cukup beralasan dan masuk akal apabila dilihat dari fakta yang ada, yaitu: **Pertama**, keadaan di lokasi pembangunan Apartemen Cimanggis City yang sampai saat gugatan a quo diajukan kepada Pengadilan Negeri Depok, ternyata lahan pembangunan masih terbengkalai dan tidak ada kegiatan pembangunan apapun; **Kedua**, banyaknya konsumen/pembeli yang ternyata tidak jelas pemenuhan haknya oleh Tergugat, dan tidak adanya serah terima unit kepada konsumen/pembeli unit yang dijanjikan sejak tahun 2017; **ketiga**, Perjanjian Pemesanan Unit Apartemen tersebut secara keseluruhan telah menjadi “*Dolus Malus*” Tergugat, dimana perjanjian disusun sedemikian rupa

Halaman 22 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Dpk



dengan maksud untuk menjebak dan untuk mengambil keuntungan secara tidak pantas dari Penggugat. berdasarkan ketiga hal tersebut cukup jelas bawasannya Tergugat **tidak punya itikad baik untuk menyelesaikan** pemesanan unit Apartemen Cimanggis City yang dibeli oleh Penggugat;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak, sedangkan berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, Tergugat tidak beritikad baik dalam menjalankan/memenuhi perjanjian pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670, maka sangat beralasan apabila Penggugat meminta pengakhiran/pembatalan pemesanan unit apartemen karena merasa perjanjian pemesanan unit tersebut tidak dijalankan dengan itikad baik oleh Tergugat dan Apartemen Cimanggis City tidak akan ada/dibangun dan diserahkan kepada Penggugat sebagaimana yang telah disepakati didalam Perjanjian Pemesanan Unit;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat terikat dalam Suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Satuan Apartemen Cimanggis City, yang di tandatangani di Jakarta tertanggal 27 Februari 2020, dimana di dalam PPJB tersebut para pihak telah sepakat **jika terjadi perselisihan akan diselesaikan di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). (vide Pasal 24 PPJB)**
2. Bahwa jika yang menjadi obyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Surat Pesanan Unit A2027 ("UNIT APARTEMEN") No. PSM/SPU/A/18/IX/00670 tanggal 27 September 2018 terkait permasalahan penyelesaian pembangunan unit apartemen yang Tergugat merasa akan telat dari yang diperjanjikan sehingga Penggugat mengajukan Gugatan pembatalan perjanjian Ini pada Pengadilan Negeri Depok, maka **Tergugat merasa Penggugat tidak cermat dalam membaca Surat Pesanan Unit tersebut atau terindikasi sengaja menutup-nutupi dari fakta yang sebenarnya**, mengingat dalam hal terjadinya perselisihan terkait pembangunan apartemen tersebut telah diatur didalam Perjanjian Pengikat Jual Beli atau yang selanjutnya disebut PPJB;
3. Bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas maka sangatlah beralasan hukum Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa,

Halaman 23 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili dan memutus perkara aquo, karena perkara ini seharusnya diselesaikan di Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("BANI");

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 134 HIR Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil eksepsi tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-6 yang diajukan oleh Tergugat maka terbukti antara Penggugat dan Tergugat terdapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun Milik Apartemen "Cimanggis City" tanggal 27 Februari 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam PASAL 24 pada perjanjian tersebut tercantum klausul terkait penyelesaian perselisihan sebagai berikut: "Setiap perselisihan yang timbul akibat PERJANJIAN dan/atau pelaksanaannya yang tidak dapat diselesaikan oleh PARA PIHAK secara musyawarah maka PARA PIHAK setuju dan mufakat dan karenanya diselesaikan di dan berdasarkan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia atau disingkat BANI";

Menimbang, bahwa pada prinsipnya suatu perjanjian adalah kesepakatan diantara kedua belah pihak untuk melakukan sesuatu hal tertentu dan kesepakatan tersebut haruslah dipatuhi para pihak yang membuatnya dan berlaku selayaknya Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa sehingga menurut Majelis Hakim, berdasarkan bukti T-6 maka pada pokoknya antara Penggugat dan Tergugat terdapat kesepakatan atau perjanjian jika terdapat perselisihan diantara Penggugat dan Tergugat maka akan diselesaikan di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI);

Menimbang, bahwa mencermati bukti-bukti P-1 sampai dengan P-4b yang diajukan oleh Penggugat, maka menurut Majelis Hakim tidak terdapat bukti yang diajukan oleh Penggugat, untuk membantah dalil Tergugat tersebut sehingga menurut Majelis Hakim Tergugat dapat membuktikan dalilnya yang menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara aquo, dengan demikian eksepsi Tergugat haruslah dikabulkan;

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

Memperhatikan Pasal 134 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 24 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.985.000,00 (Sembilan ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Senin tanggal 16 Agustus 2021 oleh kami, Dr. Eko Julianto, S.H., MM., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H. dan Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 25 Agustus 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Saudur Derit Krisyanna, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H.

Dr. Eko Julianto, S.H., MM., M.H.

Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Saudur Derit Krisyanna, S.H., M.H.

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2021/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNBP	:	Rp10.000,00;
5. Panggilan	:	Rp815.000,00;
6. Pendaftaran/PNBP	:	Rp30.000,00;
7. Penggandaan	:	Rp35.000,00;
Jumlah	:	Rp985.000,00;

(Sembilan ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

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)