



**P U T U S A N**

**Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**FAM A NGO**, beralamat di Perum Tataka Puri J4/3 RT 003 RW 005 Kel. Kadu, Kec. Curug, Kab. Tangerang, Prov. Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aswandy J.Pohan, S.H.,M.H., Shinta Marghiyana, S.H.,M.H., Poppy Yuliarti, S.H.,M.H., dan Riki Zaeni Muroqi, S.H., Advokat dari **LAW FIRM ASWANDY J.POHAN & PARTNERS** beralamat di Ruko The Boulevard Ecopolis, Jl.Ecopolis Boulevard Selatan Blok VD. 03 No. 60 Citra Raya, Cikupa, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. TOKYU LAND INDONESIA**, beralamat di Noble House 33<sup>rd</sup> floor, Jl. DR Ide Anak Agung Gde Agung Lingkar Mega Kuningan No. 2, RT 5/RW 2 Kuningan Timur, Setiabudhi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **KSO PEMBANGUNAN TANGERANG 55F**, beralamat di Jalan Grand Boulevard Kavling 55F BSD City, Pagedangan, Kab. Tangerang, Banten, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **HIDETATSU IKEDA**, beralamat di Noble House 33<sup>rd</sup> floor, Jl. DR Ide Anak Agung Gde Agung Lingkar Mega Kuningan No. 2, RT 5/RW 2 Kuningan Timur, Setiabudhi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;  
Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan kuasa kepada Ahmad Irfan Arifin, S.H.,LL.M., Erwin Darwis Purba, S.H., Tjahyono

*Halaman 1 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



Firmansyah, S.H.,LL.M., M.Ponti Azani, S.H.,M.H., Indra Prawira, S.H., Muhammad Bonar, S.H., Kristian Takasdo, S.H., Para Advokat pada **ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH**, beralamat di Equity Tower Lt.42 Jl. Jenderal Sudirman kav. 52-53, Sudirman Central Business District (SCBD), Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Desember 2021 (untuk Tergugat I dan Tergugat III) dan tanggal 6 Desember 2021 (untuk Tergugat II);

4. **PT. CIMB NIAGA Kantor Cabang Jakarta Tomang Tol**, beralamat di Jalan Taman Kedoya Baru No. 8 Kedoya Selatan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

5. **ALOYSIUS MARIA JASIN, S.H., Notaris & PPAT** di Tangerang Selatan, beralamat di Jl. Kasuari I Blok HB I No. 10 Bintaro Jaya Sektor IX Kelurahan Pd. Pucung, Kecamatan Pd. Aren, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

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 12 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 13 Oktober 2021 dalam Register Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT I) telah menawarkan sebuah hunian mewah dengan Standar Kontruksi, Desainer, **Berteknologi Fitur Premium JEPANG**, sebuah Satuan Rumah Susun/Apartemen Branz BSD ini memberikan investasi yang menjanjikan karena BRANZ BSD ini dilengkapi berbagai fasilitas yang mumpuni yang salahsatunya **sistem plumbing yang berstandar Jepang yaitu over the slab** dimana "*pipa utilitas ditanam diatas plat lantai bukan dibawah plat atau didalam plafon seperti yang umum diterapkan pada apartemen lokal*", bahkan dalam iklannya keuntungan

Halaman 2 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



dari sistem **over the slab** ini apabila terjadi kebocoran pipa maka tidak akan mempengaruhi unit yang ada dibawahnya, serta BRANZ BSD ini memiliki **teknisi yang standby selama 24 jam dari PANASONIC** bahkan sebagai **ciri kualitas Jepang** yang membedakan BRANZ BSD dengan apartemen lokal adanya **Long term Repair Planing**;

2. Bahwa PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT I) juga menawarkan dan menjamin keuntungan **investasi dimasa mendatang yang akan terus meningkat**, karena lokasinya yang dikelilingi perkantoran digadang-gadang Apartemen Branz BSD ini, bisa memberikan **nilai sewa menjanjikan** bahkan deferensiasi yang menonjol dan layanan yang baik bagi penghuni dari Satuan Rumah Susun/Apartemen Branz BSD akan menjadi nilai tambah ketika anda ingin **menyewakan ataupun menjual kembali unit** yang dimilikinya;
3. Bahwa setelah menerima informasi dari PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT I) tentang Satuan Rumah Susun/Apartemen BRANZ BSD yang dibangun dengan kualitas **teknologi JEPANG yang mumpuni** dan memberikan keuntungan investasi yang tinggi serta menawarkan dan menjanjikan nilai investasi yang berlipat bagi pemiliknya, sebagaimana yang selalu dipromosikan dalam iklan PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT I), PENGGUGAT tertarik dan tergiur untuk membeli 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun/Apartemen Branz BSD dengan objek unit sebagai berikut :

Menara	: East Tower
Lantai	01
Nomor Unit	0101
type	: 2BR-E1
Luas Netto	: 110.92 m <sup>2</sup>

dengan harga sebesar Rp. 3.022.800.000,00 (Tiga Milyar Duapuluh Dua Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah);

4. Bahwa PENGGUGAT melakukan Jual Beli pada tanggal 9 Mei 2018 dengan PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT I), dimana hal tersebut tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 33 yang dibuat dihadapan (TURUT TERGUGAT II) ALOYSIUS M JASIN, S.H., Notaris di Tangerang Selatan, PENGGUGAT selaku pembeli 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun/Apartemen Branz BSD, telah melakukan pembayaran langsung terhadap TERGUGAT I berupa Downpayment Sebesar 30% dari harga apartmen, dan sisa pembayaran



yang dilakukan oleh PENGGUGAT adalah berupa Pengajuan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) KPR X-Tra Manfaat dengan besaran fasilitas Kredit yang diberikan oleh (TURUT TERGUGAT I) PT. BANK CIMB NIAGA untuk Satuan Rumah Susun/Apartemen Branz BSD milik PENGGUGAT sebesar Rp. 2.115.960.000,00 (dua milyar seratus lima belas juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor. 010/PK/16033/2/02/19 pada tanggal 22 Februari 2019;

5. Bahwa setelah menerima penyerahan unit pada hari rabu tanggal 20 Maret 2019, ternyata kondisi apartement yang diserahkan tidak sesuai dengan ekspektasi dan harapan PENGGUGAT, sebagaimana yang telah dipublikasikan di media-media promosi Kompas.com, Detik.com serta media-media lainnya yang seakan akan bahwa Apartment BRANZ BSD adalah Apartemen Premium Standart JEPANG terbaik dibandingkan dengan apartemen lokal lainnya, kondisi apartement yang diserahkan milik PENGGUGAT **rusak akibat bocor yang terus menerus**, sehingga berakibat rusaknya segala fasilitas yang berada dan menempel di dinding unit apartemen tersebut, termasuk furniture serta barang-barang milik PENGGUGAT;
6. Bahwa tanggal 15 April 2019 PENGGUGAT pernah mengajukan komplain terhadap pihak pengelola KSO PEMBANGUNAN TANGERANG 55F (TERGUGAT II) dan menjelaskan serta menunjukkan bukti atas kerusakan yang terjadi di unit Menara East Tower Lantai 01 Nomor Unit 0101 type 2BR-E1 Luas Netto 110.92 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT tersebut, selanjutnya pihak KSO PEMBANGUNAN TANGERANG 55F (TERGUGAT II) pada tanggal 10 Juli 2019 pernah mencoba memperbaiki akan tetapi tidak selesai bahkan sampai dengan sekarang masih saja seperti sebelumnya ada rembesan air dan menimbulkan jamur pada dinding sampai dengan sekarang;
7. Bahwa semula PENGGUGAT membeli unit tersebut untuk investasi dengan disewakan/atau dikontrakan kepada pihak lain, PENGGUGAT berharap dengan menyewakan dapat membantu untuk membayar cicilan atau angsuran setiap bulannya, harga sewa unit Apartemen BRANZ BSD yang dimiliki PENGGUGAT perbulan berkisar kurang lebih sebesar Rp. 20.000.000,-(Duapuluh Juta Rupiah per bulan). unit tersebut akhirnya dari awal tidak bisa disewakan atau dinikmati oleh PENGGUGAT karena melihat kondisi unit yang tidak layak huni, terlebih PENGGUGAT malah

*Halaman 4 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



dirugikan karena harus mengeluarkan biaya yang sangat banyak untuk perbaikan unit serta perlengkapan furnitur yang rusak, kerugian PENGGUGAT bukan hanya diperbaiki saja, PENGGUGAT juga harus tetap menanggung bunga Bank yang cukup tinggi dan iuran iuran (iuran Pengelolaan/ Service Charge dan dana Cadangan Pengelolaan/Sinking Fund) dari pihak (TERGUGAT II) KSO PEMBANGUNAN TANGERANG 55F dimana Unit yang dimiliki oleh PENGGUGAT Belum bisa dinikmati sama sekali;

8. Bahwa dikarenakan tidak layak nya unit apartement tersebut untuk ditempati dengan kondisi dinding dan lantai yang selalu lembab dan basah serta sering kali terlihat adanya gerakan atau aliran air dari dinding tersebut, sehingga telah menimbulkan kerugian yang besar bagi PENGGUGAT, kondisi unit apartement yang diserahkan kepada PENGGUGAT berbanding terbalik dengan slogan yang di gadang-gadang sebagai apartemen terbaik dimana "**sistem plumbing yang berstandar Jepang, teknisi yang standby selama 24 jam, ciri kualitas Jepang yang membedakan BRANZ BSD dengan apartemen lokal adanya Long term Repair Planing**" dan promosi promosi yang dilakukan oleh TERGUGAT I merupakan sebagai suatu kebohongan yang dirasakan merugikan PENGGUGAT;
9. Bahwa jelas dan Nyata adanya perbuatan Para TERGUGAT dengan menjual unit yang tidak layak huni jauh dari harapan bahkan tidak sesuai dengan iklan yang digadang gadang bahwa unit apartemen BRANZ BSD tidak akan pernah ada kebocoran dan rusak adalah perbuatan yang jelas-jelas merugikan PENGGUGAT, Para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum **Onrechtmatigdaad**, karena menjual unit Apartemen Branz BSD yang tidak sesuai dengan spesifikasi dan slogan **berteknologi JEPANG yang mumpuni** yang ditawarkan kepada PENGGUGAT, jelas-jelas bertentangan dengan aturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;
10. Bahwa, ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang pada pokoknya berbunyi :  
*"tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*  
Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika memenuhi syarat-syarat:
  - Perbuatan bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;

Halaman 5 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



- Perbuatan bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
- Perbuatan bertentangan dengan kesusilaan;
- Perbuatan bertentangan dengan tata pergaulan yang baik dalam masyarakat;

11. Bahwa, telah jelas perbuatan para TERGUGAT tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang unsur-unsurnya telah terpenuhi sebagai berikut:

- i. Adanya suatu perbuatan dan perbuatan tersebut Melawan Hukum:  
Unsur perbuatan jelas terpenuhi, yaitu Para TERGUGAT telah menjual unit apartemen BRANZ BSD yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan kepada PENGGUGAT;  
Perbuatan Para TERGUGAT tersebut jelas Melawan Hukum, yaitu melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku dan melanggar hak PENGGUGAT serta bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT I sebagai pihak yang telah menjual kepada PENGGUGAT;
- ii. Kesalahan:  
Perbuatan Para TERGUGAT tersebut jelas merupakan kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan, bahwa setiap kali ada kerusakan, Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbaikan malah kerusakan yang sama bahkan lebih parah dari kerusakan sebelumnya muncul kembali, serta Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memberikan solusi atas komplain dari kerusakan/kebocoran yang terjadi di unit apartemen milik PENGGUGAT tersebut;
- iii. Adanya kerugian:  
Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT sebagaimana diuraikan diatas, jelas telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, baik secara materil maupun immaterial, antara lain:  
Bahwa kerugian yang dialami PENGGUGAT atas perbuatan melawan hukum Para TERGUGAT adalah sebagai berikut :
  - a. **Kerugian Materil**, yaitu kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT Terhadap 1 (satu) Unit Satuan Rumah

Halaman 6 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



Susun/Apartemen BRANZ BSD di Menara East Tower, Lantai 01, Nomor Unit 0101, type 2BR-E1, Luas Netto 110.92 m<sup>2</sup> milik FAM A NGO sehingga PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya dan apabila dihitung dengan biaya sewa yang seharusnya PENGGUGAT lakukan tiap bulannya kepada yang lain, selama 2 tahun maka perinciannya sebagai berikut :

- Biaya Pembelian Unit :  
sebesar Rp. 3.022.800.000,00 (Tiga Milyar Dua Puluh Dua Juta Delapan ratus ribu Rupiah);
- Harga Sewa Unit apartemen selama 2 tahun apabila di sewa tiap bulan :  
Harga Sewa sebesar Rp.20.000.000,00 / bulan x 24 Bulan = Rp. 480.000.000,00 (Empat ratus delapan Puluh Juta Rupiah);
- Biaya perbaikan Furnitur dan perawatan Unit setiap Tahun :  
2 Tahun x Rp. 165.000.000,00/th= Rp. 330.000.000,00 (Tiga ratus Tiga puluh Juta Rupiah);
- Maka Totalnya sebesar Rp. 3.832.800.000,00 (Tiga Milyar Delapan Ratus Tigapuluh Dua Juta Delapan ratus Ribu rupiah);

b. **Kerugian immateril**, yaitu kerugian PENGGUGAT atas beban pikiran yang diderita sebagai akibat psikologis yang timbul dari perbuatan melawan hukum Para TERGUGAT, antara lain rasa cape dan lelah atas kerusakan dan perbaikan yang tak kunjung selesai dan tidak bisa di tempatinya unit tersebut dari awal pembelian;

Pada dasarnya kerugian immaterial tidak bisa dihargakan dengan materi/uang. Namun, dikarenakan pengganti atas kerugian immaterial tersebut tidak ada selain uang, maka PENGGUGAT menaksir kerugian immateril itu dengan uang, dengan besaran pengganti atas kerugian immaterial tersebut jika ditaksir dengan uang adalah sebesar **Rp. 20.000.000.000,00 (Dua puluh Milyar Rupiah)**;

*Halaman 7 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



Jumlah kerugian Materil Penguat ditaksir seluruhnya adalah sebesar **Rp. 3.832.800.000,00** (*Tiga Milyar Delapan Ratus Tiga puluh Dua Juta Delapan ratus Ribu rupiah*), oleh karena demikian layak menurut hukum Para TERGUGAT dihukum harus membayar kerugian kepada PENGGUGAT baik materil maupun immateril seluruhnya sebesar sebesar **Rp. 23.832.800.000,00** (*Dua puluh Tiga Milyar Delapan Ratus Tiga puluh Dua Juta Delapan ratus Ribu rupiah*), Secara Tunai, Seketika dan Sekaligus;

- iv. Adanya hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian: Telah terbukti bahwa akibat dari kesalahan yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT, berakibat PENGGUGAT mengalami kerugian baik material maupun immaterial sebagaimana diuraikan diatas, yaitu kerugian a quo timbul karena kesalahan tersebut;
12. Bahwa secara yuridis jelas terdapat hubungan kausal antara kesalahan yang dilakukan oleh Para TERGUGAT dengan kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para TERGUGAT sebagaimana terurai di atas, memberikan cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I A Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara untuk mengembalikan uang pembelian yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT dan mengganti seluruh kerugian baik kerugian materil yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT maupun kerugian immateril dimana PENGGUGAT tidak pernah sama sekali menikmati fasilitas unit dari BRANZ BSD yang dibelinya dari Para TERGUGAT;
13. Bahwa agar dilaksanakannya putusan ini sebagaimana posita tersebut diatas oleh Para TERGUGAT, maka cukup alasan hukum terhadap Para TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan;
14. Bahwa gugatan didasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti yang sah secara hukum, sehingga cukup alasan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali maupun Perlawanan;
- Bahwa berdasarkan alasan- alasan hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada majelis yang memeriksa dan

*Halaman 8 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



mengadili pada Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I A Khusus untuk memutus perkara a quo dan berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang beritikad baik;
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT;
4. Menyatakan PENGGUGAT adalah PEMBELI BERITIKAD BAIK dan berhak atas Pengembalian uang pembelian Unit Apartemen Branz BSD serta kerugian Materil dan Imateril unit secara utuh;
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai, seketika dan sekaligus kerugian Materil PENGGUGAT sebesar Rp. 3.832.800.000,00 (Tiga Milyar Delapan Ratus Tiga puluh Dua Juta Delapan ratus Ribu rupiah);
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai, seketika dan sekaligus segala kerugian Imateril PENGGUGAT sebesar Rp. 20.000.000.000,00 (Dua Puluh Milyar Rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai, seketika dan sekaligus segala kerugian Materil dan Imateril PENGGUGAT sebesar Rp. 23.832.800.000,00 (Duapuluh Tiga Milyar Delapan Ratus Tiga puluh Dua Juta Delapan ratus Ribu rupiah);
8. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun terdapat upaya Verzet, Banding, maupun Kasasi;
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo, terhitung sejak putusan dalam perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap;
10. Memerintahkan kepada Para TURUT TERGUGAT untuk patuh dan taat pada isi putusan;
11. Membebankan biaya perkara, kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II;  
Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Kelas I A Khusus yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

*Halaman 9 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir kuasanya masing-masing dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 3 Desember 2021 dan tanggal 15 Desember 2021 (untuk Turut Tergugat I), tanggal 23 Nopember 2021 dan tanggal 27 Desember 2021 (untuk Turut Tergugat II telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Turut Terguga I dan Turut Tergugat II;

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 Yunihar, S.H.I., Mediator pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang diperbaiki Penggugat sepanjang mengenai alamat Tergugat I dan Tergugat III, selebihnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

Para Tergugat mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut berdasarkan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 134 dan 136 *Het Herziene Indonesisch Reglement* ("HIR"), yang masing-masing mengatur sebagai berikut:

- **Pasal 134 HIR:**

***"Tetapi dalam hal perselisihan itu mengenai suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan pengadilan negeri, maka setiap saat pemeriksaan perkara itu boleh dituntut, supaya hakim sendiri wajib mengakui itu karena jabatannya."***

- **Pasal 136 HIR:**

***"Eksepsi (penangkalan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh orang yang digugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus***

Halaman 10 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng

**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)



*dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara.”*

Merujuk pada ketentuan Pasal 134 dan 136 HIR di atas, maka sebelum memeriksa serta memutus pokok perkara dalam sengketa yang sedang diadili di sini, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Sela terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut yang kami ajukan;

Bahwa dasar dan alasan-alasan yuridis mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini secara mutlak/absolut adalah sebagaimana diuraikan di bawah ini;

**A. PENGADILAN NEGERI TANGERANG TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN SECARA ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI, DAN MEMUTUS PERKARA INI KARENA GUGATAN PENGGUGAT DIDASARKAN PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN BERITA ACARA SERAH TERIMA (BAST) ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT 1 DAN TERGUGAT 2 YANG DI DALAMNYA MEMUAT KLAUSUL ARBITRASE**

**A.1. INTI ATAU POKOK GUGATAN PENGGUGAT ADALAH MENGENAI TUNTUTAN YANG TIMBUL AKIBAT PENYERAHAN UNIT APARTEMEN BRANZ BSD YANG DIBELI OLEH PENGGUGAT DARI TERGUGAT 1 DAN TERGUGAT 2**

1. Tuntutan Penggugat di perkara ini timbul dari tuduhan/dalil Penggugat dalam posita Gugatan bahwa Unit Apartemen Branz BSD Nomor Unit 0101 (“Unit Apartemen”) yang dijual dan diserahkan kepada Penggugat tidak sesuai dengan “ekspektasi” Penggugat. Penggugat menuduh bahwa Unit Apartemen yang dijual dan diserahkan tersebut telah mengalami kerusakan dan kebocoran yang terus menerus sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat (quod non—hal mana ditolak);
2. Hal tersebut sebagaimana didalilkan oleh Penggugat di dalam Gugatan yang dikutip sebagai berikut:

**a. Butir 5 Gugatan:**

*“5. Bahwa setelah menerima penyerahan unit pada hari Rabu tanggal 20 Maret 2019, ternyata kondisi apartement yang diserahkan tidak sesuai dengan ekspektasi dan harapan PENGGUGAT*



----

*kondisi apartement yang diserahkan milik PENGGUGAT rusak akibat bocor yang terus menerus...*

**b. Butir 8 Gugatan:**

*"8. Bahwa dikarenakan tidak layak nya unit apartement tersebut untuk ditempati dengan kondisi dinding dan lantai yang selalu lembab dan basah serta sering kali terlihat adanya gerakan atau aliran air dari dinding tersebut, sehingga telah menimbulkan kerugian yang besar bagi PENGGUGAT, kondisi unit apartement yang diserahterimakan kepada PENGGUGAT berbanding terbalik dengan slogan yang digadang-gadang sebagai apartemen terbaik.."*

**c. Butir 9 Gugatan:**

*"9. Bahwa jelas dan Nyata adanya perbuatan Para TERGUGAT dengan menjual unit yang tidak layak huni jauh dari harapan..."*

3. Berdasarkan hal di atas, maka **TERBUKTI** bahwa objek gugatan **Penggugat di perkara ini adalah mengenai "kondisi dari Unit Apartemen yang telah dijual dan diserahkan kepada Penguugat"**—yang diklaim oleh Penguugat telah mengalami kerusakan dan kebocoran;

**A.2. SEGALA PERSOALAN ATAU KLAIM TERKAIT PENYERAHAN UNIT APARTEMEN BRANZ BSD YANG DIJUAL KEPADA PENGGUGAT TELAH DIATUR DAN DISEPAKATI OLEH PARA PIHAK BERDASARKAN KETENTUAN YANG TERMUAT DI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN BERITA ACARA SERAH TERIMA (BAST)**

4. Bahwa transaksi penjualan dan penyerahan Unit Apartemen kepada pihak Penguugat (termasuk kondisi Unit Apartemen setelah penyerahan) dalam hal ini diatur berdasarkan **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 09 Mei 2018 yang ditandatangani Penguugat bersama-sama dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 dihadapan Aloysius M. Jasin, S.H., Notaris di Kota Tangerang Selatan (Turut Tergugat 2) ("Perjanjian Pengikatan Jual Beli" / "PPJB")**;
5. Secara khusus, ketentuan **Pasal 7 ayat (1) dan (2) PPJB mengatur mengenai mekanisme penyelesaian klaim terkait kondisi Unit**

Halaman 12 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



**Apartemen yang dijual dan diserahkan kepada Penggugat, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada klaim terkait kerusakan, kebocoran maupun mengenai tanggung jawab dan tata cara serta prosedur perbaikan atas kerusakan serta kebocoran Unit Apartemen** yang menjadi objek transaksi dari PPJB tersebut. Berikut kutipannya:

Pasal 7	
MASA GARANSI DAN SANGKALAN TANGGUNG JAWAB	
<p>1. PENGEMBANG bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi dan/atau tidak berfungsinya utilitas dalam Satuan Rumah Susun selama 100 (seratus) hari kalender terhitung sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 5 dan ayat 6 Perjanjian ini ("Masa Garansi"), dengan ketentuan bahwa (i) kewajiban PENGEMBANG dibatasi oleh desain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun, (ii) kerusakan tersebut bukan diakibatkan oleh kesalahan dan/atau kelalaian PEMBELI sendiri, (iii) kerusakan tersebut bukan akibat Force Majeure, dan (iv) PEMBELI belum mengadakan perbaikan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap Satuan Rumah Susun dimaksud. PARA PIHAK sepakat bahwa setelah lewatnya Masa Garansi tersebut, setiap kerusakan dan perbaikannya bukan merupakan tanggung jawab dari PENGEMBANG dan karenanya PEMBELI menanggung segala kerusakan yang timbul di kemudian hari.</p>	<p>2. Permintaan perbaikan atas segala kerusakan akibat kesalahan konstruksi dan/atau tidak berfungsinya utilitas dalam atas Satuan Rumah Susun dalam Masa Garansi wajib diajukan selama berlangsungnya Masa Garansi secara tertulis oleh PEMBELI/ Pemilik/ Penghuni dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh PENGEMBANG dan permintaan tersebut terbatas hanya terkait desain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun yang telah dibangun, dengan ketentuan jika permintaan tersebut disampaikan kepada PENGEMBANG melampaui jangka waktu Masa Garansi, maka garansi atas Satuan Rumah Susun dinyatakan tidak berlaku. PENGEMBANG akan melaksanakan pemeriksaan dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal diterimanya permintaan perbaikan tersebut dan selanjutnya melakukan perbaikan setelah pemeriksaan dimaksud. Apabila PENGEMBANG telah selesai melakukan perbaikan, maka PEMBELI wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh PENGEMBANG. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah diberitahu dari PENGEMBANG bahwa perbaikan telah selesai, PEMBELI tidak menandatangani berita acara perbaikan tersebut, maka PENGEMBANG berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari PEMBELI untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari kalender ke-8 (delapan) tersebut. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, PEMBELI dianggap telah menerima perbaikannya.</p>

6. Merujuk pada uraian-uraian di atas, maka **TERBUKTI** bahwa persoalan yang disengketakan oleh Penggugat di perkara ini tidak lain adalah hal-hal yang pengaturannya telah disepakati oleh para pihak di dalam PPJB. Lebih jauh, hal tersebut juga terbukti berdasarkan fakta-fakta di bawah ini:

a. **Pertama:** Penggugat mengakui bahwa alas hak Penggugat untuk mengajukan Gugatan ini adalah berdasarkan perikatan/hubungan hukum yang diatur berdasarkan PPJB tertanggal 09 Mei 2018. Berikut dikutip dalil Penggugat dalam Butir 4 Gugatan:

"4. Bahwa **PENGGUGAT melakukan Jual Beli pada tanggal 9 Mei 2018 dengan PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT I), dimana hal tersebut tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 33 yang dibuat dihadapan (TURUT TERGUGAT II) ALOYSIUS M JASIN, S.H., Notaris di Tangerang Selatan...."**

Halaman 13 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



b. **Kedua:** Penggugat terbukti telah mengikutsertakan Aloysius M. Jasin, S.H. (selaku Notaris yang membuat PPJB) sebagai pihak Turut Tergugat 2 di dalam Gugatan, yang artinya Penggugat mengakui bahwa objek Gugatan adalah terkait hal yang pengaturannya terdapat di dalam PPJB tersebut;

(i) **Bukti bahwa Turut Tergugat 2 adalah Notaris pembuat PPJB (vide Halaman 1 PPJB):**

<u>PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI</u>
Nomor : 33
- Pada hari ini Rabu, tanggal sembilan bulan Mei tahun dua ribu delapan belas (09 Mei 2018).
- Pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Bagian Barat).
- telah hadir dihadapan saya, ALOYSIUS MARIA JASIN, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Tangerang Selatan, dengan dihadiri oleh saksi

(ii) **Bukti diikutsertakannya Notaris pembuat PPJB sebagai pihak Turut Tergugat 2 di dalam Gugatan Penggugat:**

- Halaman 2 Gugatan:

"5. ALOYSIUS MARIA JASIN, S.H., Notaris & PPAT di Tangerang Selatan Beralamat di Jl. Kasuari I Blok HB No. 10 Bintaro Jaya Sektor IX Kelurahan Pd. Pucung Kecamatan Pd. Aren Kota Tangerang Provinsi Banten;

Untuk selanjutnya Disebut **TURUT TERGUGAT II;**"

- Butir 4 Gugatan:

"4. .... *tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 33 yang dibuat dihadapan (TURUT TERGUGAT II) ALOYSIUS M JASIN, S.H., Notaris di Tangerang Selatan....*";

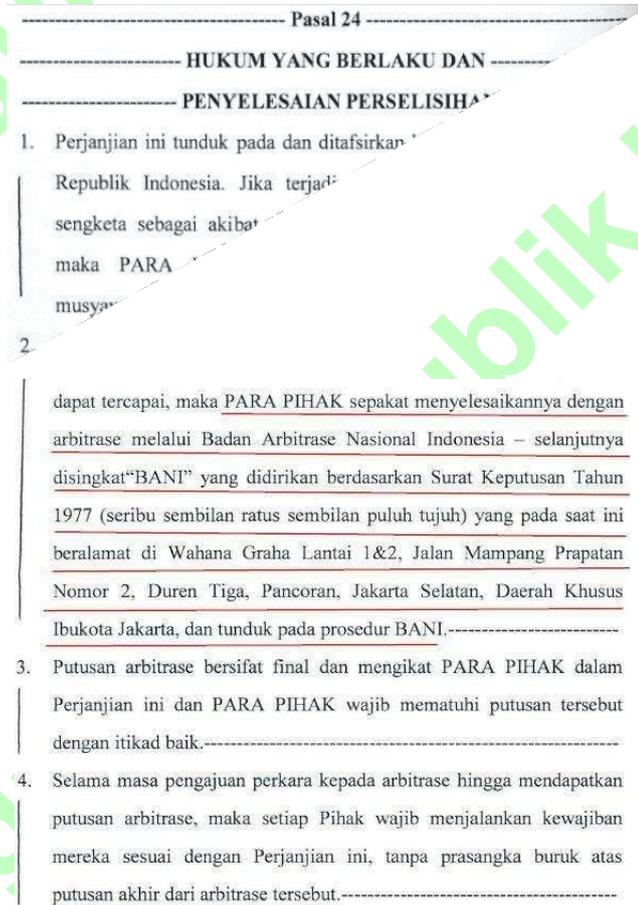
A.3. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN BERITA ACARA SERAH TERIMA (BAST) MEMUAT KLAUSULA ARBITRASE SEBAGAI FORUM PENYELESAIAN SENGKETA YANG DISEPAKATI OLEH PARA PIHAK

**FORUM PENYELESAIAN SENGKETA BERDASARKAN PPJB**

7. PPJB yang telah ditandatangani oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut dalam hal ini **TERBUKTI** memuat **KLAUSUL ARBITRASE** yang secara tegas menyatakan



bahwa setiap perbedaan pendapat, perselisihan, sengketa sebagai akibat dari PPJB termasuk pelaksanaannya harus diselesaikan melalui arbitrase di Badan Arbitrase Nasional Indonesia ("BANI"). Berikut kutipan Klausul Arbitrase sesuai Pasal 24 PPJB:



8. Bahwa Klausul Arbitrase berdasarkan PPJB di atas sama sekali tidak memberikan pengecualian apapun, dan tidak membuka kemungkinan adanya forum penyelesaian sengketa lainnya yang berwenang untuk memeriksa segala bentuk sengketa atau permasalahan yang timbul atau terkait dengan PPJB;
9. Dengan kata lain, ketentuan Pasal 24 PPJB secara tegas **MELARANG** Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk mengajukan Gugatan dan/atau klaim lainnya sehubungan dengan Unit Apartemen yang dijual dan diserahkan kepada Penggugat (termasuk kondisi Unit Apartemen setelah penyerahan) di forum Pengadilan Negeri, sebab baik pihak

Halaman 15 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



Penggugat maupun Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah sepakat bahwa forum Arbitrase di BANI adalah satu-satunya forum yang berwenang untuk mengadili perkara ini dalam tingkat pertama dan terakhir;

10. Dengan demikian mengingat hal yang dipersoalkan/pokok Gugatan Penggugat di perkara ini tidak lain adalah hal-hal yang pengaturannya telah disepakati oleh para pihak di dalam PPJB, maka **DEMI HUKUM sengketa perdata ini harus diselesaikan melalui forum yang telah disepakati oleh para pihak di dalam PPJB, yaitu melalui forum Arbitrase di BANI; dan BUKAN melalui Pengadilan Negeri Tangerang;**

**FORUM PENYELESAIAN SENGKETA BERDASARKAN BERITA ACARA SERAH TERIMA (BAST)**

11. Selain terikat pada ketentuan yang diatur berdasarkan PPJB sebagaimana diuraikan di atas, para pihak yang terlibat dalam transaksi Unit Apartemen yang sedang digugat di perkara ini juga **TERBUKTI** terikat dengan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak pada saat dilakukannya serah terima Unit Apartemen yang dibeli oleh Penggugat—sebagaimana diatur berdasarkan dokumen Berita Acara Serah Terima Apartemen Branz BSD Fase I No.: 0462/BAST/TLID-MKT/BSD-HO/III/2019 tertanggal 20 Maret 2019 (“BAST”);
12. Sebagai dokumen yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari PPJB dan telah pula ditandatangani oleh para pihak, BAST tertanggal 20 Maret 2019 tersebut pada intinya berisi kesepakatan para pihak terkait kondisi dari Unit Apartemen yang diserahkan oleh Tergugat 1 dan/atau Tergugat 2 kepada Penggugat;
13. Adapun berdasarkan Butir 4 BAST dimaksud, para pihak terbukti kembali sepakat dan menegaskan bahwa segala perselisihan di antara para pihak akan tunduk pada ketentuan penyelesaian sengketa yang diatur dalam Pasal 24 PPJB (sebagaimana dikutip pada Butir 8 di atas). Berikut kutipan Butir 4 BAST:



4. In the event there is different interpretation or a dispute between the First Party and the Second Party which may arise from this Minutes including its implementation, the First Party and Second Party agree to comply with Article 24 of the PPJB.

4. Bilamana terjadi perbedaan penafsiran atau perselisihan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang mungkin timbul dari BAST ini berikut pelaksanaannya, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk tunduk pada Pasal 24 PPJB.

14. Oleh karena itu, mengingat Gugatan Penggugat di perkara ini adalah terkait kondisi Unit Apartemen yang diserahkan kepada Penggugat berdasarkan dokumen BAST tersebut, maka **forum yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili segala sengketa maupun tuntutan yang diajukan oleh Penggugat di perkara ini adalah forum arbitrase BANI sesuai Pasal 24 PPJB jo. Butir 4 BAST—bukan Pengadilan Negeri Tangerang;**

**A.4. PENUNJUKAN FORUM ARBITRASE OLEH PENGGUGAT, TERGUGAT 1 DAN TERGUGAT 2 SECARA HUKUM MENGESAMPINGKAN KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA INI**

15. Dengan adanya Klausul Arbitrase di dalam PPJB jo. BAST, maka dalam hubungannya dengan kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadili perkara ini, demi hukum berlaku ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (“UU No. 30/1999”) yang mengatur bahwa: **“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang terikat dalam perjanjian arbitrase.”**

Dalam ketentuan Pasal 1 butir 3 UU No. 30/1999 diberikan definisi terhadap apa yang dimaksud dengan Perjanjian Arbitrase, sebagai berikut:

**“Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.”**

16. Bahwa ketentuan Pasal 24 PPJB jo. Butir 4 BAST termasuk dalam kualifikasi “Perjanjian Arbitrase” yang dimaksud dalam Pasal 3 jo. Pasal 1 angka 3 UU No. 30/1999, sebab ketentuan tersebut secara tegas diatur di dalam PPJB jo. BAST yang merupakan perjanjian-perjanjian tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat



dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebelum Gugatan didaftarkan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Tangerang;

17. Dengan demikian, konsekuensi/akibat hukum yang timbul dari pengaturan tersebut adalah bahwa baik pihak Penggugat maupun Tergugat 1 dan Tergugat 2 menurut hukum tidak lagi memiliki hak untuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri; dan oleh karenanya Pengadilan Negeri Tangerang dalam hal ini menjadi tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 11 ayat (1) dan (2) UU No. 30/1999 yang mengatur sebagai berikut:

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

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

18. Bahwa perihal ketidakberwenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara perdata yang telah disepakati oleh para pihak untuk diselesaikan melalui forum arbitrase juga sesuai dengan doktrin-doktrin dan yurisprudensi-yurisprudensi di bawah ini:

- a. Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Arbitrase, Pustaka Kartini, tahun 1991, halaman 129:

*“Oleh karena klausula arbitrase merupakan persetujuan atau kesepakatan yang dituangkan para pihak dalam perjanjian, asas-asas yang terkandung dalam proposisi pacta sunt servanda dan Pasal 1338 KUH Perdata, berlaku sepenuhnya terhadap perjanjian arbitrase. Acuan penerapannya:*

- *Persetujuan arbitrase mengikat secara mutlak kepada para pihak,*
- *Oleh karena itu, apabila timbul persengketaan dari apa yang telah mereka perjanjikan, kewenangan untuk menyelesaikan dan memutus sengketa, “mutlak” menjadi kewenangan arbitrase;*

Halaman 18 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



- *Dengan demikian, pengadilan tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa secara mutlak.”*
  - b. Doktrin Dr. Eman Suparman, S.H., M.H. dalam makalahnya yang berjudul *Perkembangan Doktrin Penyelesaian Sengketa Di Indonesia*, pada halaman 10:  
*“...klausula arbitrase mengikat secara mutlak terhadap para pihak yang membuatnya. Oleh sebab itu, klausula arbitrase langsung melahirkan kompetensi absolut bagi forum arbitrase bersangkutan sebagaimana telah dipilih oleh para pihak.”*
  - c. Doktrin Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama dalam bukunya *Undang-undang Arbitrase Baru 1999*, Citra Aditya Bakti, Bandung, tahun 1999, halaman 13:  
*“Ini berarti bahwa setiap perjanjian yang telah mencantumkan klausula arbitrase atau suatu perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak menghapuskan kewenangan dari pengadilan (negeri) untuk menyelesaikan setiap perselisihan atau sengketa yang timbul dari perjanjian.”*
  - d. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2924 K/Sip/1981 tanggal 22 Pebruari 1982:  
*“Dengan adanya “Clausula Arbitrase” dalam Perjanjian Joint Venture tersebut, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini, dengan dasar hukum pasal 1332 B.W. jo pasal 615 Rv. jo pasal 377 HIR.”*
  - e. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3179 K/Pdt/1984 tanggal 4 Mei 1988:  
*“Apabila dalam perjanjian terdapat klausula arbitrase, Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam konvensi maupun dalam rekonsensi.”*
  - f. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1155 K/Pdt/1997 tanggal 26 Juni 2000:  
*“Perjanjian ini harus ditaati oleh kedua belah pihak. Karena jalan melalui “Arbitrase” untuk menyelesaikan sengketa mereka berdua belum ditempuh, maka penyelesaian hukum melalui proses gugatan di Pengadilan dalam perkara ini, harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Badan Peradilan atau Mahkamah Agung RI.”*
19. Berdasarkan fakta-fakta, bukti-bukti dan uraian hukum tersebut di atas, terbukti bahwa forum Pengadilan Negeri, termasuk dalam hal ini

*Halaman 19 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



Pengadilan Negeri Tangerang, secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

20. Bahwa untuk itu, berdasarkan ketentuan Pasal 134 dan Pasal 135 HIR, Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan ini mohon agar Majelis Hakim yang terhormat secara ex-officio berkenan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, dan untuk selanjutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

**DALAM EKSEPSI LAIN-LAIN**

**B. GUGATAN PENGGUGAT BERSIFAT PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA)**

21. Tergugat 1 dan Tergugat 2 mohon agar Majelis Hakim yang terhormat tidak menerima Gugatan Penggugat di perkara ini karena Gugatan tersebut terbukti bersifat prematur (exception dilatoria). Hal ini dikarenakan Gugatan Penggugat telah diajukan **TANPA TERLEBIH DAHULU** melalui suatu mekanisme yang seharusnya ditempuh berdasarkan ketentuan di dalam PPJB;

22. Penggugat dalam Gugatan pada pokoknya mendalilkan bahwa Gugatan ini diajukan karena Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah menjual dan menyerahkan Unit Apartemen yang tidak sesuai dengan spesifikasi dan mengalami kerusakan (quod non—hal mana ditolak);

23. Sehubungan dengan kerusakan Unit Apartemen tersebut, ketentuan **Pasal 7 PPJB mengatur mengenai mekanisme pengajuan klaim untuk setiap kerusakan yang timbul terhadap Unit Apartemen yang dibeli dan diserahkan kepada Penggugat;**

Berdasarkan ketentuan tersebut, **dalam hal terjadi kerusakan atau kebocoran terhadap Unit Apartemen maka para pihak (Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2) setuju bahwa Para Tergugat AKAN TERLEBIH DAHULU DIBERIKAN KESEMPATAN UNTUK MELAKUKAN PEMERIKSAAN / INSPEKSI terhadap Unit Apartemen dimaksud guna mengetahui penyebab kerusakan atau kebocoran, sebelum Tergugat 1 dan Tergugat 2 dapat dituntut untuk memperbaiki kerusakan atau kebocoran tersebut. Berikut dikutip isi ketentuan Pasal 7 PPJB yang relevan:**

*Halaman 20 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



PENGEMBANG akan melaksanakan pemeriksaan dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal diterimanya permintaan perbaikan tersebut dan selanjutnya melakukan perbaikan setelah pemeriksaan

24. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 7 PPJB di atas, maka Penggugat sebelum mengajukan upaya hukum/menggugat Para Tergugat harus terlebih dahulu memberikan kesempatan bagi Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melakukan pemeriksaan / inspeksi terhadap Unit Apartemen yang diklaim mengalami kerusakan atau kebocoran—sebelum Penggugat dapat mengajukan klaim perbaikan atas kerusakan atau kebocoran dimaksud;

25. Terlepas klaim kerusakan dan kebocoran unit apartemen yang diajukan oleh Penggugat di perkara ini, Para Tergugat terbukti tidak pernah diberikan kesempatan oleh Penggugat untuk dapat melakukan pemeriksaan / inspeksi terkait kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen Penggugat—agar kemudian dapat diperbaiki oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2;

Padaahal, atas dasar iktikad baik, Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah berulang kali meminta kepada Penggugat untuk diberikan kesempatan guna melakukan pemeriksaan / inspeksi atas kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen Penggugat—sesuai dengan Pasal 7 PPJB—berdasarkan bukti-bukti di bawah ini:

- a. **BUKTI PERTAMA:** Dalam pertemuan tanggal 1 Februari 2021, Tergugat 1 dan Tergugat 2 meminta agar diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi atas kerusakan yang terjadi, bahkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 menawarkan untuk mendatangkan tenaga ahli dari Jepang;
- b. **BUKTI KEDUA:** Dalam pertemuan tanggal 5 Maret 2021, Tergugat 1 dan Tergugat 2 kembali meminta agar diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi dan memeriksa kerusakan yang terjadi;
- c. **BUKTI KETIGA:** Surat elektronik Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada Penggugat tertanggal 29 Maret 2021 dimana Tergugat 1 dan Tergugat 2 meminta agar dapat melakukan inspeksi

Halaman 21 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



secara detail, dan memperbaiki segala kerusakan yang disebabkan oleh kebocoran;

26. Bahwa dengan tidak diberikannya kesempatan bagi Para Tergugat untuk melakukan pemeriksaan / inspeksi sesuai ketentuan Pasal 7 PPJB, **MAKA SUDAH BARANG TENTU ADALAH TIDAK MUNGKIN BAGI PARA PIHAK UNTUK DAPAT MENGETAHUI PENYEBAB TERJADINYA KERUSAKAN ATAU KEBOCORAN PADA UNIT APARTEMEN PENGGUGAT DAN JUGA PIHAK MANA YANG SEHARUSNYA BERTANGGUNG JAWAB ATAS KERUSAKAN ATAU KEBOCORAN TERSEBUT;**

27. Bahwa penyebab kerusakan atau kebocoran dimaksud penting untuk diketahui oleh para pihak sebab ketentuan Pasal 7 ayat (2) PPJB telah secara tegas mengatur mengenai tanggung jawab atas adanya suatu kerusakan dengan didasarkan pada penyebab kerusakan tersebut, sebagai berikut:

28. Berdasarkan penjelasan di atas, maka **TERBUKTI Gugatan Penggugat adalah PREMATUR karena pengajuannya tidak sesuai dan tidak didahului dengan mekanisme yang seharusnya ditempuh berdasarkan Pasal 7 PPJB.** Terkait hal ini, Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2017, halaman 525, menyatakan sebagai berikut:

*"Tertundanya pengajuan gugatan dapat disebabkan oleh adanya faktor yang menangguhkan, sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya."*

29. Gugatan Penggugat yang prematur tersebut menyebabkan Gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena mengandung cacat formil sesuai dengan putusan-putusan pengadilan di bawah ini:

*Halaman 22 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



- a. Putusan Pengadilan Negeri Tahuna No. 131/Pdt.G/2020/PN.Thn tanggal 10 Juni 2021:

*"...Gugatan Prematur atau dikenal lain dengan eksepsi dilatoria adalah Gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya dipengadilan, karena masih premature dalam arti Gugatan yang diajukan masih terlampau dini dimana sifat atau keadaan premature melekat pada batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai, atau batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuatnya penundaan pembiayaan oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur."*

- b. Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 625/Pdt.G/2020/PN.Mdn tanggal 17 Maret 2021:

*"bahwa yang dimaksud dengan gugatan premature (Dilatoria Exceptie) adalah **suatu gugatan yang belum waktunya diajukan karena masih ada syarat yang harus dipenuhi atau waktu yang ditentukan dalam perjanjian belum berakhir.**"*

### **C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL)**

30. Pasal 8 ayat (3) Reglement op de Rechtsvordering ("Rv") mengatur bahwa suatu gugatan harus memuat pokok-pokok gugatan yang disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu. Dengan kata lain, syarat formil dalam mengajukan suatu gugatan adalah gugatan harus **JELAS DAN TERTENTU**. Berikut dikutip Pasal 8 ayat (3) Rv:

"Pemberitahuan gugatan harus memuat:

...

3. upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu;

..."

31. Namun demikian, di perkara ini Gugatan Penggugat justru tidak memenuhi syarat formil tersebut karena Gugatan Penggugat terbukti kabur dan tidak jelas sebagaimana diuraikan berikut ini:

#### **C.1. KAPASITAS PIHAK YANG DIGUGAT DI DALAM GUGATAN PENGGUGAT TERBUKTI TIDAK JELAS**

32. Penggugat di perkara ini mengajukan Gugatan terhadap 3 (tiga) pihak selaku tergugat utama, yaitu: (i) PT Tokyu Land Indonesia selaku



Tergugat 1; (ii) KSO Pembangunan Tangerang 55F selaku Tergugat 2; dan (iii) Tuan Hidetatsu Ikeda selaku Tergugat 3;

33. Dalam hal ini, oleh karena Penggugat menarik/mengikutsertakan beberapa pihak tergugat di dalam Gugatannya, maka guna memenuhi syarat formil suatu gugatan yang disyaratkan oleh Pasal 8 ayat (3) Rv, **Penggugat memiliki kewajiban untuk menjelaskan secara jelas, rinci dan tertentu kapasitas dari masing-masing pihak tergugat di dalam Gugatan;**

34. Namun demikian, dalam Gugatan, Penggugat **terbukti gagal menjelaskan kapasitas dan peran dari masing-masing pihak tersebut sehubungan dengan kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen yang dibeli dan diserahkan kepada Penggugat—** berdasarkan penjelasan di bawah ini:

35. **PERTAMA: PENGGUGAT GAGAL UNTUK MENJELASKAN KAPASITAS DAN PERAN TERGUGAT 1 DAN TERGUGAT 2 SEHUBUNGAN DENGAN KERUSAKAN DAN KEBOCORAN PADA UNIT APARTEMEN BRANZ BSD YANG DIJADIKAN SEBAGAI OBJEK GUGATAN INI**

a. Dalam Gugatan, Penggugat berkali-kali mengklaim bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual Unit Apartemen yang rusak dan bocor, sebagaimana dikutip di bawah ini:

(1) Butir 9 Gugatan:

9. Bahwa jelas dan Nyata adanya perbuatan Para TERGUGAT dengan menjual unit yang tidak layak huni jauh dari harapan bahkan tidak sesuai dengan iklan yang digadag gadang bahwa unit apartemen BRANZ BSD tidak akan pernah ada kebocoran dan rusak adalah perbuatan yang jelas-jelas merugikan PENGGUGAT, Para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum *Onrechtmatigdaad*, karena menjual unit Apartemen Branz BSD yang tidak sesuai dengan spesifikasi dan slogan **berteknologi JEPANG yang mumpuni** yang ditawarkan kepada PENGGUGAT, jelas-jelas bertentangan dengan aturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

(2) Butir 11.(i) Gugatan:

Unsur perbuatan jelas terpenuhi, yaitu Para TERGUGAT telah menjual unit apartemen BRANZ BSD yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan kepada PENGGUGAT;

(3) Butir 11.(ii) Gugatan:



- b. Bahwa akan tetapi di dalam Gugatan, Penggugat **SAMA SEKALI TIDAK MENJELASKAN** peranan masing-masing pihak dalam perbuatan melawan hukum yang dituduhkan. Gugatan Penggugat **JUGA GAGAL** untuk menguraikan dengan jelas kapasitas dan peran Tergugat 1 dan Tergugat 2 sehubungan dengan kerusakan dan kebocoran yang terjadi pada Unit Apartemen yang dipersalkan di perkara ini;

Di satu sisi, Penggugat mengklaim bahwa adalah Tergugat 1 yang menawarkan Unit Apartemen kepada Penggugat (vide Butir 1 Gugatan). Namun di sisi lain, Penggugat mengajukan keberatan atas ketidaksesuaian antara penawaran dan kondisi aktual unit apartemen kepada Tergugat 2 (vide Butir 6 Gugatan). Untuk kemudahan referensi Majelis Hakim yang terhormat, di bawah ini kami kutip masing-masing dalil Gugatan Penggugat tersebut:

- (1) Butir 1 Gugatan:

1. Bahwa PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT 1) telah menawarkan sebuah hunian mewah dengan Standar Kontruksi, Desainer, **Berteknologi Fitur Premium JEPANG**, sebuah Satuan Rumah Susun/Apartemen Branz

- (2) Butir 6 Gugatan:

6. Bahwa tanggal 15 April 2019 PENGGUGAT pernah mengajukan komplain terhadap pihak pengelola KSO PEMBANGUNAN TANGERANG 55F (TERGUGAT II) dan menjelaskan serta menunjukan bukti atas kerusakan yang terjadi di unit Menara East Tower Lantai 01 Nomor Unit 0101 type 2BR-E1 Luas Netto

- c. Dengan kata lain, di antara dalil-dalil Gugatan Penggugat, **TERDAPAT INKONSISTENSI** yang pada gilirannya menimbulkan ketidakjelasan mengenai kedudukan dan peranan Tergugat 1 dan Tergugat 2, yaitu mengenai siapakah pihak yang seharusnya bertanggung jawab terhadap penawaran Unit Apartemen dalam hal penawaran tersebut diklaim menyesatkan dan tidak sesuai dengan kondisi aktual Unit Apartemen yang diserahkan—apakah Tergugat 1 atau Tergugat 2?



Seandainya benar pihak yang menawarkan Unit Apartemen Branz BSD kepada Penggugat adalah Tergugat 1 dan penawaran tersebut dianggap menyesatkan, maka Penggugat seharusnya mengajukan keberatan atas ketidaksesuaian antara penawaran dan kondisi aktual Unit Apartemen tersebut kepada Tergugat 1; dan bukan Tergugat 2—dan begitupun sebaliknya;

**36. KEDUA: PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK MENJELASKAN KAPASITAS DAN PERAN TERGUGAT 3 SEHUBUNGAN DENGAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DITUDUHKAN**

- a. Bahwa selain gagal untuk menjelaskan kedudukan dan peranan dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebagaimana diuraikan di atas, **PENGGUGAT JUGA SAMA SEKALI TIDAK MEMBERIKAN PENJELASAN MENGENAI KAPASITAS DAN PERANAN TERGUGAT 3 SEHUBUNGAN DENGAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DITUDUHKAN DI PERKARA INI;**
- b. Dalam bagian komparasi Gugatan, Penggugat memang mencantumkan nama Tergugat 3 sebagai salah satu pihak yang digugat di perkara ini (di samping Tergugat 1 dan Tergugat 2);
- c. **Namun demikian, dalam bagian posita Gugatan, Penggugat terbukti SAMA SEKALI TIDAK MENYEBUTKAN ALASAN DAN DALAM KAPASITAS APA TERGUGAT 3 DITARIK SEBAGAI PIHAK TERGUGAT dalam sengketa mengenai kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen yang dipersoalkan di perkara ini;**

37. Bahwa Gugatan Penggugat yang **sama sekali tidak menjelaskan peranan dan kapasitas masing-masing tergugat telah melanggar tertib hukum acara perdata yang menyebabkan Gugatan tidak memenuhi syarat formil.** Hal ini sebagaimana ditegaskan oleh Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2017, halaman 515, sebagai berikut:

*"Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas tetapi tidak dijelaskan dasar fakta"*

Halaman 26 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



(*fetelijke grond*). *Dalil Gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil.*"

38. Berdasarkan seluruh penjelasan di atas, maka Gugatan Penggugat terbukti kabur dan tidak jelas sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### C.2. GUGATAN PENGGUGAT MENCAMPURADUKKAN ANTARA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI

39. Penggugat mengajukan Gugatan di perkara ini dengan mendalilkan adanya **suatu perbuatan melawan hukum** yang dilakukan oleh Para Tergugat (*quod non*, hal mana ditolak);

Berikut di bawah ini kami kutip bagian relevan dari Gugatan Penggugat:

a. Bagian Judul Gugatan:

b. Butir 11 Gugatan:

11. Bahwa, telah jelas perbuatan para TERGUGAT tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang unsur-unsurnya telah terpenuhi sebagai berikut:

c. Butir 3 Petitum Gugatan:

3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT;

40. Namun demikian, di sisi lain, Penggugat di dalam Gugatan juga mendasarkan dalil-dalilnya pada **perbuatan wanprestasi terhadap PPJB**; berdasarkan penjelasan sebagai berikut:

a. **PERTAMA:** Dalam Butir 4, 5, 8, dan 11 Gugatan, Penggugat menuduh Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melanggar syarat-syarat yang dituangkan dalam PPJB karena telah menjual Unit Apartemen yang tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan kepada Penggugat—**yang mana telah disepakati oleh Para Pihak di dalam PPJB, sebagai berikut:**

(1) Butir 4 Gugatan:

4. Bahwa PENGGUGAT melakukan Jual Beli pada tanggal 9 Mei 2018 dengan PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT I), dimana hal tersebut tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 33 yang dibuat

(2) Butir 5 Gugatan:



5. Bahwa setelah menerima penyerahan unit pada hari rabu tanggal 20 Maret 2019, ternyata kondisi apartement yang diserahkan tidak sesuai dengan ekspektasi dan harapan PENGGUGAT, sebagaimana yang telah dipublikasikan di media-media promosi Kompas.com, Detik.com serta media-media lainnya yang seakan akan bahwa Apartment BRANZ BSD adalah Apartemen Premium Standart JEPANG terbaik dibandingkan dengan apartemen lokal

(3) Butir 8 Gugatan:

telah menimbulkan kerugian yang besar bagi PENGGUGAT, kondisi unit apartement yang diserahkan kepada PENGGUGAT berbanding terbalik dengan slogan yang di gadang-gadang sebagai apartemen terbaik dimana *"sistem plumbing yang berstandar Jepang, teknisi yang standby selama 24 jam, ciri kualitas Jepang yang membedakan BRANZ BSD dengan apartemen lokal adanya Long term Repair Planing"* dan promosi promosi yang dilakukan oleh TERGUGAT I merupakan sebagai suatu kebohongan yang dirasakan merugikan PENGGUGAT;

(4) Butir 11 Gugatan:

Sehubungan dengan dalil-dalil Penggugat di atas, ketentuan Pasal 42 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah oleh Undang-undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja ("UU Rumah Susun") mengatur bahwa **segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dalam pemasaran sebelum pembangunan rumah susun mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.** Berikut kutipannya:

*"Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), **segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.**"*

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 UU Rumah Susun di atas, maka dengan menuduh Para Tergugat telah menjual Unit Apartemen yang tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan, **PENGGUGAT TERBUKTI TELAH MENUDUH TERGUGAT 1 DAN TERGUGAT 2 MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP PPJB;**



- b. **KEDUA**: Dalam Butir 6 Gugatan, Penggugat mengklaim Tergugat 2 telah gagal memperbaiki kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen (quod non—hal mana ditolak), sebagai berikut:

110.92 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT tersebut, selanjutnya pihak KSP  
PEMBANGUNAN TANGERANG 55F (TERGUGAT II) pada tanggal  
pernah mencoba memperbaiki akan tetapi  
dengan sekarang masih saja  
menimbulkan

Padahal, sebagaimana telah kami jelaskan sebelumnya, kewajiban atau mekanisme **pertanggungjawaban Tergugat 2 dalam memperbaiki kerusakan pada Unit Apartemen milik Penggugat telah diatur pada Pasal 7 PPJB**—yang dikutip sebagai berikut:

PENGEMBANG akan melaksanakan pemeriksaan dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal diterimanya permintaan perbaikan tersebut dan selanjutnya melakukan perbaikan setelah pemeriksaan

dimaksud. Apabila PENGEMBANG telah selesai melakukan perbaikan, maka PEMBELI wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh PENGEMBANG. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pemberitahuan dari PENGEMBANG bahwa perbaikan telah selesai, PEMBELI tidak menandatangani berita acara perbaikan tersebut, maka PENGEMBANG berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari PEMBELI untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari kalender ke-8 (delapan) tersebut. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, PEMBELI dianggap telah menerima perbaikannya.-----

Oleh karena itu, **DENGAN MENGKLAIM TERGUGAT 2 GAGAL MEMPERBAIKI KERUSAKAN DAN KEBOCORAN PADA UNIT APARTEMEN DIMAKSUD, KONSEKUENSI LOGISNYA ADALAH PENGGUGAT TERBUKTI TELAH MENUDUH TERGUGAT 2 WANPRESTASI TERHADAP PASAL 7 PPJB**;

- c. **KETIGA**: Selanjutnya, selain menuduh Tergugat 1 dan Tergugat 2 wanprestasi terhadap PPJB, Penggugat juga menuntut pengembalian biaya pembelian Unit Apartemen yang telah dibayarkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2, sebagai berikut (vide Butir 11.(iii).a. Gugatan):



Luas Netto 110.92 m<sup>2</sup> milik **FAM A NGO** sehingga PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya dan apabila dihitung dengan biaya sewa yang seharusnya PENGGUGAT lakukan tiap bulannya kepada yang lain, selama **2 tahun** maka perinciannya sebagai berikut :

- Biaya Pembelian Unit :  
sebesar **Rp. 3.022.800.000,-** (*Tiga Milyar Dua Puluh Dua Juta Delapan ratus ribu Rupiah*)

Padahal, berdasarkan Pasal 1267 KUHPerduta dan Pasal 22L ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 (“**PP No. 14/2016**”), **tuntutan pengembalian seluruh biaya yang telah dibayarkan merupakan AKIBAT LEBIH LANJUT DARI KLAIM PEMBATALAN SUATU PERJANJIAN ATAS DASAR WANPRESTASI** oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Berikut kutipannya:

(1) Pasal 1267 KUHPerduta:

*“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”*

(2) Pasal 22L ayat (2) PP No. 14/2016:

**“Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang diterima harus dikembalikan kepada pembeli.”**

Jadi dalam ini, **TERBUKTI** bahwa meskipun Gugatan Penggugat diajukan sebagai suatu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; namun menjadi pokok Gugatan Penggugat sebenarnya adalah terkait wanprestasi atas PPJB. Karena itu, **GUGATAN PENGGUGAT DI PERKARA INI TERBUKTI MENCAMPURADUKKAN DALIL GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN GUGATAN WANPRESTASI;**

Halaman 30 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



d. **KEEMPAT**: Lebih jauh lagi, Gugatan Penggugat **bukan sekedar mencampuradukkan dalil perbuatan melawan hukum dan dalil wanprestasi**, melainkan substansi dari Gugatan Penggugat sebenarnya adalah memang Gugatan Wanprestasi yang sengaja dibuat seolah-olah sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; Adapun patut diduga bahwa tujuan dari hal tersebut tidak lain adalah **UNTUK MENGHINDARI KLAUSULA FORUM PENYELESAIAN SENGKETA DI DALAM PPJB** yang mewajibkan para pihak untuk menyelesaikan sengketa sebagai akibat dari PPJB dan pelaksanaannya melalui forum arbitrase di BANI— sebagaimana dijelaskan pada Bagian A - Eksepsi Kompetensi Absolut di atas;

41. Bahwa tertib hukum acara yang berlaku **melarang praktik penggabungan/kumulasi dari 2 (dua) jenis tuntutan yang berbeda dalam satu gugatan** sebagaimana Gugatan Penggugat. Hal ini mengakibatkan Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

42. Gugatan yang demikian berdasarkan pendapat ahli yang telah diterima secara luas dalam praktik hukum maupun yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dianggap sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), sebagai berikut:

a. Ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, Edisi Kedua, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2017, halaman 523, yang menjelaskan sebagai berikut:

“Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:

- tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;

....

..., penggabungan PMH dan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri.”

b. Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986:

Halaman 31 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



*“Mahkamah Agung RI membatalkan putusan judex facti, karena Pengadilan Tinggi yang memperkuat putusan Hakim Pertama telah salah menerapkan hukum acara dalam masalah penggabungan subject dan object gugatan, yang peristiwa kasusnya serta kepentingan hukumnya saling berlainan dan berdiri sendiri;*

*Bahwa penggabungan tersebut di atas adalah berupa:*

- *Penggugat ke I berperkara dengan Tergugat ke I dan ke II mengenai masalah cedera janji tentang pembayaran dalam jual beli cengkeh;*
- *Penggugat II berperkara dengan Tergugat ke II, ke III dan ke V mengenai perbuatan melawan hukum tentang jual beli rumah;*

**Bahwa di dalam perkara ini terdapat pencampuradukan atau kumulasi gugatan, padahal nyatanya antara masalah yang satu dengan masalah lainnya adalah saling terpisah dan harus diselesaikan secara tersendiri dalam pemeriksaan dan putusan yang berdiri sendiri;**

**Bahwa cara penggabungan gugat yang seperti ini tidak dapat dibenarkan dalam tertib hukum acara.”**

c. Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1999 tanggal 29 Januari 2001:

*“bahwa keberatan yang dikemukakan oleh Pemohon kasasi I dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut.*

- a. ***bahwa suatu gugatan yang didasarkan atas dasar perbuatan melawan hukum tidak dapat juga diajukan sebagai akibat dari suatu ingkar janji, karena kedua dasar hukum itu diatur dalam pasal-pasal yang berbeda dalam KUHPerdata, yaitu perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdata dan wanprestasi dalam pasal 1243 KUHPerdata, juga akibat hukum yang dapat dituntut dari akibat perbuatan itu adalah berbeda;***

b. ....

Bahwa posita gugat didasarkan atas adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II namun petitumnya menuntut adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH), **dengan**



demikian petitum tidak didukung positanya, sehingga dapat dikategorikan gugat yang tidak jelas (*obscuur libel*); Menimbang, bahwa ternyata berdasarkan pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukum acara perdata yang **menyebabkan gugatan Penggugat asal tidak dapat diterima;**"

- d. Putusan Mahkamah Agung No. 571 PK/Pdt/2008 tanggal 16 Desember 2008:

"Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat menggabungkan dalil wanprestasi dan dalil perbuatan melawan hukum, dengan petitum hanya menuntut agar Tergugat I dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum. **Bahwa seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan wanprestasi atas perjanjian dengan gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat disatukan dalam satu gugatan.**"

- e. Putusan Mahkamah Agung No. 2452 K/Pdt/2009 tanggal 28 Oktober 2010:

"Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut

- a. Bahwa meneliti pertimbangan *Judex Facti i.c.* Pengadilan Negeri Batusangkar dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Padang, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang tepat dan benar,
- b. **Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);**
- ..."

### C.3. URAIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DI DALAM GUGATAN PENGGUGAT TERBUKTI TIDAK JELAS

43. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak memuat dasar fakta dan dasar hukum mengenai perbuatan melawan hukum yang dituduhkan serta kausalitasnya dengan jumlah nilai ganti rugi yang dituntut;
44. Dalam Butir 11 Gugatan, Penggugat mendalilkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa

Halaman 33 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



pelanggaran terhadap kewajiban hukum Para Tergugat. Dalam hal ini, Penggugat mengklaim bahwa perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah dikarenakan menjual Unit Apartemen yang tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan (quod non, hal mana ditolak), yang dikutip sebagai berikut:

(i) Adanya suatu perbuatan dan perbuatan tersebut Melawan Hukum:  
  
Unsur perbuatan jelas terpenuhi, yaitu Para TERGUGAT telah menjual unit apartemen BRANZ BSD yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan kepada PENGGUGAT;  
  
Perbuatan Para TERGUGAT tersebut jelas Melawan Hukum, yaitu melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku dan melanggar hak PENGGUGAT serta bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT I sebagai pihak yang telah menjual kepada PENGGUGAT;

45. Namun demikian, di dalam Gugatan, Penggugat GAGAL MENYEBUTKAN APALAGI MENJELASKAN kewajiban hukum apa yang telah dilanggar oleh Para Tergugat—sehingga Para Tergugat dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerduta;

46. Lebih jauh, Penggugat juga gagal untuk menjelaskan **hubungan kausalitas antara kerugian yang dituntut dengan tuduhan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat 1 dan Tergugat 2;**

47. Tidak adanya uraian mengenai: **(i) kewajiban hukum apa yang dilanggar oleh Para Tergugat; dan (ii) hubungan kausalitas antara kerugian yang dituntut dengan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan;** telah mengakibatkan Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal ini sejalan dengan doktrin hukum dan putusan pengadilan di bawah ini:

a. Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2017, halaman 515:

*“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak*

Halaman 34 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



*memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie)."*

- b. Doktrin Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Penerbit Liberty Yogyakarta, Yogyakarta: 2010, halaman 72 s.d. 73:

*"Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam pasal 8 no. 3 Rv. yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat: 1. identitas dari pada para pihak, 2. **dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (middelen van den eis) atau lebih dikenal dengan fundamentum petendi** dan 3. Tuntutan (onderwerp van den eis met een duidelijke en bepaalde conclusie) atau petitum;*

.....

*Dari pasal 163 HIR (pasal 283 Rbg, 1865 BW) yang berbunyi "Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu" kiranya dapat disimpulkan, bahwa **hak atau peristiwa yang harus dibuktikan di persidangan nanti, harus dimuat di dalam fundamentum petendi sebagai dasar dari tuntutan, yang memberi gambaran tentang kejadian materii yang merupakan dasar tuntutan itu.**"*

- c. Doktrin Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung: 2015, halaman 37 s.d. 38:

*"Apabila Penggugat mengajukan surat gugatan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang, tiga hal yang perlu diperhatikan dan dimuat dalam surat gugatan, yaitu:*

.....

***Dasar gugatan (fundamentum petendi) yang memuat uraian tentang kejadian atau peristiwa (factual grounds) dan uraian tentang hukum, yaitu adanya hak dalam hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan itu (legal grounds);***

.....

*Dasar gugatan dalam surat gugatan harus jelas dan mendukung tuntutan (petitum) penggugat. **Setiap peristiwa atau kejadian***

Halaman 35 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



*yang mendukung hubungan hukum diuraikan secara kronologis dan sistematis sehingga isi tuntutan mudah dipahami...*

- d. Doktrin Prof. Dr. R. Soepomo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri", Penerbit PT Pradnya Paramita, Jakarta: 2002, halaman 24:

*"Sedikit-dikitnya gugat harus memberi gambaran tentang kejadian materil ("materieel gebeuren") yang menjadi dasar tuntutan penggugat terhadap tergugat. Di muka sidang pengadilan kejadian yang menjadi dasar perkara (grondslag van het geding) itu dapat dijelaskan lebih lanjut, sehingga segala sesuatu menjadi terang bagi pengadilan dan bagi tergugat."*

- e. Putusan Mahkamah Agung No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:

*"bahwa melihat alasan-alasan hukum dalam gugatan dihubungkan dengan perincian dari tuntutan, menurut pendapat Mahkamah Agung gugatan konpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya tidaknya apa yang dituntut kurang jelas, umpamanya tuntutan-tuntutan:*

.....

*sub b: segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah (onrechtmatig), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang onrechtmatig itu;"*

- f. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 08 Mei 1980:

*"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut."*

- g. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 117 K/Sip/1971 tanggal 02 Juni 1971:

*"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat Konvensi tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan."*

Halaman 36 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



h. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987:

*“Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si Penggugat Konvensi dapat **memperinci** dan membuktikan kerugian yang dimaksud.”*

i. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984:

*“Bahwa tentang tuntutan Penggugat Konvensi asal sub 5 yaitu mengenai **tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak.**”*

**D. GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN DENGAN IKTIKAD BURUK (EXEPTIO DOLI PRAECENTIS LITIS)**

48. Gugatan Penggugat terbukti merupakan suatu gugatan yang diajukan dengan iktikad buruk dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan yang bukan merupakan hak dari Penggugat secara tidak wajar, sebagaimana dijelaskan di bawah ini;

49. **PERTAMA:** Berdasarkan Pasal 7 PPJB, Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2 terikat pada kesepakatan bahwa setiap kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen Penggugat hanya akan diperbaiki setelah dilakukan pemeriksaan / inspeksi terhadap kerusakan dan kebocoran tersebut;

**Namun demikian, Penggugat faktanya tidak pernah mengizinkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melakukan pemeriksaan / inspeksi dimaksud; dan justru langsung mengajukan Gugatan di perkara ini. Uraian selengkapnya adalah sebagai berikut:**

a. Pokok permasalahan yang dipersengketakan dalam Gugatan Penggugat adalah mengenai kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen Penggugat sebagaimana tercermin dari dalil-dalil Penggugat yang dikutip pada Bagian A di atas;

b. Terhadap kerusakan dan kebocoran tersebut, Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah bermaksud untuk melakukan pemeriksaan / inspeksi guna mengetahui penyebab dari kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen yang dipersoalkan oleh Penggugat. Bahkan, Tergugat 1 dan Tergugat 2 sudah berupaya untuk menghadirkan Ahli dari Jepang;

**Namun demikian, Penggugat faktanya tidak pernah mengizinkan atau memberikan kesempatan bagi Tergugat 1 dan Tergugat 2**

*Halaman 37 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



untuk melakukan pemeriksaan / inspeksi tersebut. Padahal, berdasarkan Pasal 7 PPJB, pemeriksaan / inspeksi tersebut merupakan salah satu mekanisme yang harus ditempuh klaim kerusakan dan kebocoran dapat diajukan oleh Penggugat;

- c. Alih-alih mengizinkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melakukan pemeriksaan / inspeksi terhadap kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen dimaksud, Penggugat malah langsung mengajukan Gugatan di perkara ini yang pada intinya meminta Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar sejumlah ganti rugi materiil dan imateriil (yang salah satunya juga meminta untuk dikembalikannya seluruh biaya atau harga pembelian Unit Apartemen). **Padahal, ketentuan Pasal 7 PPJB mengatur bahwa hak Penggugat dalam hal terjadi kerusakan terhadap Unit Apartemen yang dibelinya hanyalah sebatas pada mengajukan permintaan perbaikan terhadap kerusakan-kerusakan tersebut;**
- d. **Penggugat dalam butir 11 Posita Gugatan jo. Butir 5 Petitum Gugatan telah mengajukan tuntutan ganti rugi terkait pengembalian biaya atau harga pembelian Unit Apartemen, sementara Penggugat sendiri tidak pernah mengajukan tuntutan apapun untuk membatalkan PPJB dan guna selanjutnya mengembalikan Unit Apartemen dimaksud kepada Tergugat 1 dan Tergugat. Jadi terbukti, terdapat maksud/tujuan terselubung dari Penggugat di balik pengajuan Gugatan ini, yaitu; **PENGGUGAT HENDAK MEMPEROLEH UNIT APARTEMEN SECARA CUMA-CUMA**—sebagaimana akan dijelaskan lebih lanjut pada Butir 50 di bawah ini;**
- e. **Dengan demikian, terbukti bahwa Gugatan Penggugat telah diajukan dengan iktikad buruk untuk memperoleh keuntungan yang bukan merupakan hak dari Penggugat secara tidak wajar;**
50. **KEDUA: Tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak berdasar, tidak wajar dan masuk akal karena sama saja Penggugat telah meminta Pengadilan untuk memberikan Unit Apartemen secara cuma-cuma kepada pihak Penggugat, sebagai berikut:**

Halaman 38 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



- a. Kalaupun Penggugat berhak untuk menuntut sejumlah ganti rugi kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 (quod non, hal mana ditolak), nilai ganti rugi yang berhak dituntut oleh Penggugat **hanya meliputi biaya, rugi dan bunga akibat kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen—dan BUKAN dalam bentuk pengembalian biaya atau harga pembelian unit apartemen tersebut;**
- b. Tuntutan ganti rugi yang meliputi pengembalian biaya atau harga pembelian unit apartemen secara hukum hanya dapat dimintakan **APABILA PENGGUGAT MEMINTA PEMBATALAN TERHADAP PPJB** sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata dan Pasal 22L PP No. 14/2016;
- c. Apabila tuntutan ganti rugi semacam itu dimintakan oleh Penggugat dengan tanpa meminta pembatalan terlebih dahulu terhadap PPJB, maka hal itu **berarti Penggugat telah berupaya untuk memperoleh Unit Apartemen secara cuma-cuma.** Dalam hal ini, Penggugat di satu sisi menuntut pengembalian seluruh biaya atau harga pembelian Unit Apartemen, namun di sisi lain Penggugat tidak mengembalikan Unit Apartemen tersebut kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2. **Hal ini bukan saja mengakibatkan Penggugat memperoleh suatu keuntungan yang bukan menjadi haknya, namun juga keuntungan yang tidak wajar, tidak adil dan bertentangan dengan hukum;**

51. Berdasarkan seluruh penjelasan di atas, **TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TELAH DIAJUKAN DENGAN IKTIKAD BURUK YANG BERTUJUAN UNTUK MEMPEROLEH KEUNTUNGAN YANG TIDAK WAJAR DAN BAHKAN BERTENTANGAN DENGAN HUKUM (EXEPTIO DOLI PRAECENTIS LITIS).** Untuk itu, Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**E. GUGATAN HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA PENGGUGAT TIDAK MENEMPUH PROSES MEDIASI DENGAN IKTIKAD BAIK**

52. Pasal 5 ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (“**Perma No. 1/2016**”) mengatur bahwa proses mediasi bersifat tertutup kecuali para pihak yang bersengketa menghendaki sebaliknya. Sifat tertutup dimaksud

*Halaman 39 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



hanya dikecualikan dalam hal penyampaian laporan mediator mengenai pihak yang beriktikad tidak baik dan ketidakberhasilan proses mediasi kepada majelis hakim pemeriksa perkara. Berikut dikutip ketentuan yang relevan:

*“(1) Proses Mediasi pada dasarnya bersifat tertutup kecuali Para Pihak menghendaki lain;*

*(2) Penyampaian laporan Mediator mengenai pihak yang tidak beriktikad baik dan ketidakberhasilan proses Mediasi kepada Hakim Pemeriksa Perkara bukan merupakan pelanggaran terhadap sifat tertutup Mediasi.”*

53. Meskipun demikian, selama proses mediasi berlangsung, Tergugat 1 dan Tergugat 2 mendapati bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengungkapkan hal yang menjadi pokok pembahasan dalam mediasi kepada berbagai media massa sehingga hal tersebut menjadi diketahui oleh publik. Berikut ini adalah bukti-bukti dari tindakan Penggugat dimaksud:

a. **BUKTI PERTAMA:** Berita dari Poskota.Net dengan judul “Branz BSD Diduga Merugikan Komsumen dalam Penjualan Apartement” (<https://poskota.net/2022/01/13/branz-bsd-diduga-merugikan-komsumen-dalam-penjualan-apartement/>):

Kerugian membeli apartement dirasakan ibu Yuliana dan ibu Fam A Ngo yang mana unit apartement miliknya mereka yang dibeli dari pengembang PT. Tokyu land dengan nama Brandz BSD yang sudah dimiliki melalui KPA bank sejak tahun 2017 hingga 2022, belum bisa dia dirasakan mamfaat dan kenyamanan akibat unit yang dia beli tidak layak di huni disebabkan air merembes dari dinding apartement sehingga air masuk ke kedalam ruang apartement.

Hal ini langsung disampaikan oleh Aswandy J Pohan SH, M.H selaku kuasa hukum ibu yuliana dan ibu fam a ngo melalui Law firm Aswandy J. Pohan & Partners telah melayangkan gugatannya di Pengadilan Negeri Tangerang beliau menyampaikan secara garis besar bahwa , dikatakannya, unit Apartement Branz BSD yang dibeli kliennya yakni di lantai 1 nomor 0102 2BR-E3 Type t23, 19 M2 dengan harga sebesar Rp 3.235.100.000 (Tiga Milyar Duaratus tigapuluh Lima juta Seratus Ribu Rupiah) tidak layak huni,

*“Saat ini agenda persidangan telah masuk dalam mediasi dengan pihak Manajemen Apartement Branz BSD Yang diwakilkan melalui kuasa Hukum dan Head Legal mereka, Tapi, permintaan kami, untuk mengembalikan dana pembelian Apartement Branz BSD atau dengan kata lain “buy back” dari klien kami, masih belum bisa disepakati pihak Manajemen Apartement Branz BSD,” ungkap Aswandy J Pohan kuasa hukum ibu Yuliana, saat ditemui setelah sidang mediasi ke 3 di Pengadilan Negeri (PN) Tangerang, Kamis (13/01/2022).*



“Jadi mediasi ditunda sampai Minggu besok, alasannya pihak pengacara Branz BSD masih akan menyampaikan permintaan klien saya kepada Direksi Branz BSD yang ada di Jepang,” tandas Aswandy J Pohan.

- b. **BUKTI KEDUA:** Berita dari mediasinarpagigroup.com dengan judul “Branz BSD di Duga Merugikan Konsumen Dalam Penjualan Apartemen” (<https://www.mediasinarpagigroup.com/branz-bsd-di-duga-merugikan-konsumen-dalam-penjualan-apartemen/>):

Kerugian membeli Apartemen dirasakan ibu Yuliana dan ibu Fam A Ngo yang mana unit Apartemen miliknya mereka beli dari pengembang PT. Tokyu land dengan nama Branz BSD yang sudah dimiliki melalui KPA Bank sejak tahun 2017 hingga 2022, belum bisa mereka rasakan manfaat dan kenyamanan akibat unit yang mereka beli tidak layak di huni disebabkan air merembes dari dinding Apartemen sehingga air masuk kedalam ruang Apartemen . Hal ini langsung disampaikan oleh Aswandy J Pohan SH, M.H selaku kuasa hukum ibu Yuliana dan ibu Fam A Ngo melalui Law Firm Aswandy J.Pohan & Partners telah melayangkan gugatannya di Pengadilan Negeri Tangerang. Aswandy J Pohan SH,M.H menyampaikan secara garis besar bahwa , “Saat ini agenda persidangan telah masuk dalam mediasi dengan pihak Manajemen Apartemen Branz BSD Yang diwakilkan melalui kuasa Hukum dan Head Legal mereka, Tapi, permintaan kami, untuk mengembalikan dana pembelian Apartemen Branz BSD atau dengan kata lain “buy back” dari klien kami, masih belum bisa disepakati pihak Manajemen Apartemen Branz BSD,” ungkap Aswandy J Pohan kuasa hukum ibu Yuliana, saat ditemui setelah sidang mediasi ke 3 di Pengadilan Negeri (PN) Tangerang, Kamis (13/1/2022).

“Jadi mediasi ditunda sampai Kamis (20/01/2022) besok, alasannya pihak pengacara Brandz BSD masih akan menyampaikan permintaan klien saya kepada Direksi Brandz BSD yang ada di Jepang,” tandas Aswandy J Pohan.

- c. **BUKTI KETIGA:** Berita dari Lintas Polisi dengan judul “Merasa Dirugikan Membeli Apartemen Branz BSD, Pengacara Konsumen Layangkan Gugatan di PN Tangerang” (<https://www.lintaspolisi.com/hukum/merasa-dirugikan-membeli-apartemen-branz-bsd-pengacara-konsumen-layangkan-gugatan-di-pn-tangerang/>):

“ .....

Hal ini langsung disampaikan oleh Aswandy J Pohan SH, M.H selaku kuasa hukum ibu yuliana dan ibu fam a ngo melalui Law firm Aswandy J. Pohan & Partners telah melayangkan gugatannya di Pengadilan Negeri Tangerang beliau menyampaikan secara garis besar.

.....

“Saat ini agenda persidangan telah masuk dalam mediasi dengan pihak Manajemen Apartemen Branz BSD Yang diwakilkan melalui kuasa Hukum dan Head Legal mereka,”ungkap Aswandy J Pohan kuasa hukum ibu Yuliana, saat ditemui setelah sidang mediasi ke 3 di Pengadilan Negeri (PN) Tangerang, Kamis (13/1/2022).

Tapi, permintaan dari konsumen yang dikuasai oleh Pengacara Aswandy J Pohan, untuk mengembalikan dana pembelian Apartemen Branz BSD atau dengan kata lain “buy back” dari kliennya masih belum bisa disepakati pihak Manajemen Apartemen Branz BSD.

.....

Halaman 41 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



"Jadi mediasi ditunda sampai Minggu besok, alasannya pihak pengacara Branz BSD masih akan menyampaikan permintaan klien saya kepada Direksi Branz BSD yang ada di Jepang," tandas Aswandy J Pohan.

....."

54. Tindakan Penggugat di atas, selain merupakan pelanggaran terhadap Pasal 5 ayat (1) Perma No. 1/2016, juga merupakan bukti bahwa Penggugat tidak menempuh mediasi dengan iktikad baik. Mengingat hal tersebut, maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) jo. Pasal 7 Perma No. 1/2016 dan putusan-putusan pengadilan di bawah ini:

a. **Pasal 22 ayat (1) Perma No. 1/2016:**

"Apabila penggugat **dinyatakan tidak beriktikad baik dalam proses Mediasi** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), **gugatan dinyatakan tidak dapat diterima** oleh Hakim Pemeriksa Perkara."

b. **Pasal 7 Perma No. 1/2016:**

"(1) Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya **wajib menempuh Mediasi dengan iktikad baik.**"

c. **Putusan Pengadilan Negeri Kolaka No. 35/Pdt.G/2020/PN.Kka:**

"Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan tidak beriktikad baik dalam proses mediasi, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima."

d. **Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 172/Pdt.G/2020/PN.Pbr:**

"Menimbang, bahwa karena Penggugat dinyatakan tidak beriktikad baik dalam menempuh proses mediasi yang dilakukan oleh Mediator, maka berdasarkan Pasal 22 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)"

e. **Putusan Pengadilan Negeri Banjarnegara No. 2/Pdt.G/2021/PN.Bnr:**

"Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan tidak beriktikad baik dalam proses mediasi sebagaimana laporan Hakim Mediator tanggal 6 April 2021, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya mediasi sebagaimana

Halaman 42 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



*ketentuan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI  
Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan”*

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa segala hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas secara mutatis mutandis harus dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini;

**F. RINGKASAN PERSOALAN YANG DIGUGAT DI PERKARA INI DAN  
BEBAN PEMBUKTIAN PENGUGAT**

55. Majelis Hakim yang terhormat, sebelum Para Tergugat lebih jauh menyampaikan pembelaan terhadap dalil-dalil pokok perkara Gugatan Penggugat, Para Tergugat terlebih dahulu hendak menyampaikan gambaran umum terkait inti/pokok persoalan yang digugat oleh Penggugat di perkara ini;
56. Berdasarkan isi Gugatan pada butir 1 s.d. 5, Penggugat secara gamblang menyatakan bahwa alasan/ide utama diajukannya Gugatan ini adalah **Penggugat menuduh Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menawarkan Unit Apartemen yang tidak sesuai dengan standar dan spesifikasi** yang sebelumnya disampaikan di dalam media-media promosi Para Tergugat. **Secara konkrit, Penggugat menekankan klaim tersebut didasarkan pada alasan bahwa Unit Apartemen yang dibeli dan diserahkan kepada Penggugat telah mengalami kerusakan dan kebocoran;**
57. Dari proposisi di atas, maka **hal yang terpenting untuk diperhatikan di sini adalah terkait persoalan beban pembuktian di sisi Penggugat**. Dengan demikian, agar Gugatan ini dapat dikabulkan nantinya, **maka dari perspektif hukum acara perdata yang berlaku Penggugat harus dapat membuktikan hal-hal sebagai berikut:**
  - a. **Pertama**: Apakah benar Para Tergugat telah menawarkan dan menjual Unit Apartemen yang tidak sesuai dengan standar dan spesifikasi, yang tentu ukurannya harus didasarkan pada standar dan spesifikasi Unit Apartemen yang telah diatur di dalam PPJB, BAST dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku?;
  - b. **Kedua**: Apakah adanya peristiwa kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen dapat serta merta dinilai dan diterima sebagai alasan yang sah menurut hukum untuk mengatakan bahwa Unit Apartemen yang dijual dan diserahkan oleh Para Tergugat telah melanggar standar dan spesifikasi Unit Apartemen yang “layak huni” berdasarkan

*Halaman 43 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



ketentuan yang disepakati oleh Para Pihak di dalam PPJB, BAST dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku?;

- c. **Ketiga:** Apakah terdapat cukup bukti terkait penyebab dari kerusakan dan kebocoran Unit Apartemen untuk kemudian Penggugat dapat meminta pertanggungjawaban Para Tergugat dan selanjutnya mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap Para Tergugat?

58. Adapun Para Tergugat di bagian Pokok Perkara Jawaban akan menyampaikan bantahan beserta bukti-bukti kuat yang menunjukkan bahwa:

- a. **Pertama:** Unit Apartemen yang dijual dan diserahkan kepada Penggugat adalah layak huni dan telah dibangun sesuai dengan standar dan spesifikasi yang diperjanjikan di dalam PPJB, BAST dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. **Kedua:** Para Tergugat sesuai dengan ketentuan yang berlaku di dalam PPJB dengan iktikad baik telah berulang kali meminta kepada Penggugat untuk dapat dilakukan inspeksi/pemeriksaan terhadap penyebab kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen Penggugat, namun Para Tergugat tidak pernah diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi/pemeriksaan dimaksud;
- c. **Ketiga:** Seandainya benar bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan/inspeksi tersebut rusak atau bocornya Unit Apartemen Penggugat memang disebabkan oleh kelalaian Para Tergugat (quod non—hal mana ditolak), maka berdasarkan ketentuan PPJB, pertanggungjawaban Para Tergugat adalah sebatas pada memperbaiki kerusakan/kebocoran pada Unit Apartemen Penggugat, dan bukan untuk membayar ganti rugi apapun kepada Penggugat;
- d. **Keempat:** Kerusakan atau kebocoran pada Unit Apartemen Penggugat sepenuhnya adalah menjadi tanggung jawab Penggugat sebab klaim kerusakan telah diajukan di luar Masa Garansi yang diatur di dalam PPJB;
- e. **Kelima:** Tuntutan Penggugat yang meminta pengembalian seluruh harga pembelian Unit Apartemen dengan tanpa disertai tuntutan untuk membatalkan PPJB terbukti adalah tuntutan yang bukan saja tidak berdasar, namun hal itu sangat tidak etis, tidak wajar dan menunjukkan iktikad buruk Penggugat dalam mengajukan Gugatan ini, sebab yang demikian berarti bahwa Penggugat saat ini tengah

Halaman 44 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



berupaya untuk mendapatkan Unit Apartemen yang dibelinya secara cuma-cuma. Dengan demikian, Penggugat dalam hal apapun tidak berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum;

59. Masing-masing dari alasan tersebut beserta bukti-bukti pendukungnya akan diuraikan secara lebih terperinci oleh Para Tergugat pada bagian selanjutnya di bawah ini;

**G. TERGUGAT 1 DAN TERGUGAT 2 TERBUKTI TELAH MENYERAHKAN UNIT APARTEMEN BRANZ BSD YANG LAYAK HUNI KEPADA PENGGUGAT SESUAI SPESIFIKASI DAN STANDAR YANG DISEPAKATI ATAU DIATUR DI DALAM PPJB DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

60. Penggugat Dalam Gugatan mendalilkan bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 menyerahkan Unit Apartemen yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan spesifikasi konstruksi dan desain yang dijanjikan dalam media-media promosi sehingga menyebabkan kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen. Berikut dikutip dalil-dalil Gugatan dimaksud:

a. Butir 9 Gugatan:

9. Bahwa jelas dan Nyata adanya perbuatan Para TERGUGAT dengan menjual unit yang tidak layak huni jauh dari harapan bahkan dengan iklan yang digadang-gadang bahwa unit Apartemen tersebut tidak akan pernah ada kebocoran dan rusak. Hal tersebut sangat jelas merugikan PENGGUGAT, Para TERGUGAT 1 dan 2. Melawan Hukum *Onrechtmatig* dan Melawan Adil. Oleh karena itu, Para TERGUGAT 1 dan 2 Branz BSD yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan spesifikasi dan standar yang dijanjikan dalam media-media promosi sehingga menyebabkan kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen. Berikut dikutip dalil-dalil Gugatan dimaksud:

b. Butir 11 Gugatan:



61. Dalil Penggugat di atas merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada. Hal ini karena sebagaimana berdasarkan bukti-bukti yang ada, **Unit Apartemen yang dibeli dan diserahkan kepada Penggugat TERBUKTI layak huni, serta telah memenuhi spesifikasi berdasarkan PPJB dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.** Penjelasannya adalah sebagaimana termuat di bawah ini;

**UNIT APARTEMEN BRANZ BSD TERBUKTI TELAH SESUAI DENGAN SPESIFIKASI DAN STANDAR YANG DISEPAKATI DI DALAM PPJB**

62. Berdasarkan Pasal 28 angka 7 PPJB, telah diatur dengan tegas bahwa **spesifikasi dan standar yang wajib dipenuhi oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam membangun dan menyerahterimakan Unit Apartemen kepada Penggugat, adalah yang sebagaimana disepakati para pihak di dalam PPJB—dan BUKAN “spesifikasi” di dalam media-media promosi sebagaimana didalilkan Penggugat di dalam Gugatan.** Berikut dikutip isi ketentuan Pasal 28 angka 7 PPJB:

7. Jika terdapat perbedaan ketentuan yang mengatur hal yang sama antara Perjanjian ini dengan Formulir Konfirmasi Unit, dokumen-dokumen terkait pembelian Satuan Rumah Susun, brosur/ selebaran / poster / banner / media promosi lainnya, maka yang berlaku adalah ketentuan dalam Perjanjian ini. -----

63. Mengingat hal tersebut, dalam hal Penggugat hendak mengajukan klaim sehubungan dengan spesifikasi dan standar Unit Apartemen, maka secara hukum klaim tersebut hanya dapat diajukan berdasarkan spesifikasi dan standar yang disepakati di dalam PPJB;

64. Berdasarkan Pasal 1 butir 25 dan Pasal 6 ayat (2) PPJB, **spesifikasi dan standar Unit Apartemen yang harus dipenuhi oleh Tergugat 1**



dan Tergugat 2 dalam membangun dan untuk kemudian dilakukan serah terima kepada Penggugat adalah spesifikasi dan standar yang telah ditetapkan dalam Lampiran III PPJB. Berikut kutipannya:

a. Pasal 1 butir 25 PPJB:

25. "Lampiran III" berisi spesifikasi material atas Satuan Rumah Susun dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini;---

b. Pasal 6 ayat (2) PPJB:

2. PENGEMBANG berjanji untuk melaksanakan pembangunan Satuan Rumah Susun menurut gambar denah dan spesifikasi yang telah ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II dan Lampiran III Perjanjian ini serta sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, dan Satuan Rumah Susun tersebut akan selesai dan diserahkan ke PEMBELI secara bertahap mulai dari Tanggal Serah Terima,-----

65. Sehubungan dengan ketentuan di atas, Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam hal ini terbukti telah memenuhi spesifikasi dan standar dimaksud dalam membangun dan menyerah terimakan Unit Apartemen kepada Penggugat. Hal ini sebagaimana terbukti berdasarkan BAST yang dikutip sebagai berikut:

1. *The First Party hereby delivers the Handover Object in good, complete and in accordance with the agreed specifications to the Second Party, and the Second Party hereby declares its acceptance upon delivery of such Handover Object in good, complete and in accordance with the agreed specifications from the First Party.*

1. Pihak Pertama dengan ini menyerahkan Obyek Serah Terima tersebut di atas dalam keadaan baik, lengkap dan sesuai dengan spesifikasi yang disepakati kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan menerima penyerahan Obyek Serah Terima tersebut dalam keadaan baik, lengkap dan sesuai dengan spesifikasi yang disepakati dari Pihak Pertama.

66. Dengan demikian, klaim Penggugat sehubungan dengan spesifikasi dan standar Unit Apartemen yang dibuat berdasarkan media-media promosi sudah tidak ada lagi relevansinya dengan perkara ini dan karenanya harus ditolak;

**UNIT APARTEMEN BRANZ BSD TERBUKTI TELAH SESUAI DENGAN SPESIFIKASI DAN STANDAR YANG DIATUR DI DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

67. Bahwa klaim sehubungan dengan spesifikasi dan standar Unit Apartemen, selain berdasarkan PPJB, hanya dimungkinkan sepanjang dibuat dan diajukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;



68. Mengingat Apartemen Branz BSD dalam hal ini adalah **bangunan gedung berbentuk rumah susun** maka ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehubungan dengan spesifikasi dan standar Unit Apartemen adalah ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam **Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (“UU Bangunan Gedung”)** dan **Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU Rumah Susun”)** (berikut dengan peraturan turunannya). Hal ini sesuai dengan penjelasan umum dari masing-masing undang-undang tersebut, sebagai berikut:

a. UU Bangunan Gedung:

**“Undang-undang tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup;**

.....

**Dengan diberlakukannya undang-undang ini, maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan, yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang tentang Bangunan Gedung.”**

b. UU Rumah Susun:

**“Undang-Undang ini menciptakan dasar hukum yang tegas berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan;**

.....

**Undang-Undang ini mengatur penyelenggaraan rumah susun secara komprehensif meliputi pembinaan, perencanaan,**



*pembangunan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiban, pendanaan dan sistem pembiayaan, dan peran masyarakat.”*

69. Sehubungan dengan hal ini, **Gugatan Penggugat terbukti sama sekali tidak menguraikan apalagi membuktikan mengenai pelanggaran apa yang telah dilakukan Tergugat 1 dan Tergugat 2 terhadap spesifikasi dan standar bangunan gedung dan rumah susun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya UU Bangunan Gedung dan UU Rumah Susun (quod non—hal mana ditolak);**

70. Sebaliknya, dengan telah diterbitkannya Sertifikat Laik Fungsi No. 645/19-DPMPTSP/SLF/2018 tertanggal 27 Juli 2018 bagi Apartemen Branz BSD (“**Sertifikat Laik Fungsi Apartemen Branz BSD**”) oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang, maka **TERBUKTI bahwa secara hukum Apartemen Branz BSD harus dianggap telah memenuhi spesifikasi dan standar bangunan gedung dan rumah susun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.** Penjelasan adalah sebagai berikut:

**70.1. Unit Apartemen Branz BSD Terbukti Telah Memenuhi Spesifikasi dan Standar Berdasarkan UU Bangunan Gedung;**

a. Berdasarkan UU Bangunan Gedung, spesifikasi dan standar yang harus dipenuhi oleh Apartemen Branz BSD adalah “standar teknis bangunan gedung” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) UU Bangunan Gedung jo. Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (“**PP Bangunan Gedung**”). Berikut kutipannya:

- Pasal 7 ayat (1) UU Bangunan Gedung:

“*Setiap bangunan gedung **harus memenuhi standar teknis bangunan gedung** sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.”*

- Pasal 13 PP Bangunan Gedung:

“*Standar Teknis meliputi:*

a. *standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung;*



- b. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
- c. standar Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- d. standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
- e. ketentuan Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
- f. ketentuan Penyelenggaraan BGFK;
- g. ketentuan Penyelenggaraan BGH;
- h. ketentuan Penyelenggaraan BGN;
- i. ketentuan dokumen; dan
- j. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.”

b. Perlu diperhatikan, standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud di atas termasuk juga standar teknis internasional—seperti sistem **“plumbing / over the slab” berstandar Jepang** yang diklaim oleh Penggugat sebagai suatu kebohongan yang merugikan Penggugat (quod non, hal mana ditolak). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 27/PRT/M/2018 Tahun 2018 (**“Permen PUPR No. 27/2018”**) yang dikutip di bawah ini:

(1) Dalam hal Bangunan Gedung Khusus, selain persyaratan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, ditambahkan persyaratan teknis khusus sesuai fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan standar teknis;

(2) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Standar Nasional Indonesia; dan/atau
- b. **standar internasional.**”

c. Lebih jauh, Pasal 6 ayat (1) jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 27/PRT/M/2018 Tahun 2018 (**“Permen PUPR No. 27/2018”**) mengatur bahwa seluruh persyaratan teknis di atas merupakan persyaratan yang harus dipenuhi untuk penerbitan **“sertifikat laik fungsi”** bagi Apartemen Branz BSD. Berikut kutipannya:

- Pasal 6 ayat (1) Permen PUPR No. 27/2018:

**“Persyaratan kelaikan fungsi Bangunan Gedung meliputi pemenuhan:**



- a. *persyaratan administratif Bangunan Gedung; dan*
- b. **persyaratan teknis Bangunan Gedung.**

- Pasal 5 ayat (1) Permen PUPR No. 27/2018:

*“Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung dilakukan untuk mengetahui kelaikan fungsi Bangunan Gedung guna:*

- a. **Penerbitan SLF;**

*.....”*

- d. Dengan demikian, mengingat: (i) tim teknis dari perangkat daerah Kabupaten Tangerang telah memeriksa seluruh persyaratan teknis bangunan gedung Apartemen Branz BSD (termasuk standar internasional yang digunakan); dan karenanya, (ii) Pemerintah Kabupaten Tangerang menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi Apartemen Branz BSD, maka dalam hal ini **TERBUKTI bahwa seluruh persyaratan teknis (termasuk standar internasional seperti sistem “*plumbing / over the slab*” berstandar Jepang) telah dipenuhi oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam membangun Apartemen Branz BSD;**

#### **70.2. Unit Apartemen Branz BSD Terbukti Telah Memenuhi Spesifikasi dan Standar Berdasarkan UU Rumah Susun;**

- a. Di samping itu, berdasarkan UU Rumah Susun, spesifikasi dan standar yang harus dipenuhi oleh apartemen Branz BSD adalah “standar pembangunan rumah susun” yang terdiri atas:
  - (i) persyaratan administratif; (ii) persyaratan teknis; dan (iii) persyaratan ekologis. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) UU Rumah Susun yang dikutip di bawah ini:  
*“Standar pembangunan rumah susun meliputi:*
- a. *persyaratan administratif;*
- b. *persyaratan teknis; dan*
- c. *persyaratan ekologis.”*
- b. Mengingat klaim Penggugat di perkara ini adalah berkaitan dengan hal-hal yang menyangkut rancang bangun dari Apartemen Branz BSD (in casu sistem *plumbing / over the slab*), maka standar pembangunan rumah susun yang relevan untuk dibahas di sini adalah terkait dengan “persyaratan teknis”—yang berdasarkan penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf b UU Rumah Susun didefinisikan sebagai berikut:

*Halaman 51 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



“... persyaratan yang berkaitan dengan struktur bangunan, keamanan dan keselamatan bangunan, kesehatan lingkungan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.”

- c. Terkait dengan hal itu, Pasal 35 UU Rumah Susun mengatur bahwa persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan, yang pemenuhan terhadap keduanya juga **dibuktikan melalui penerbitan sertifikat laik fungsi bagi rumah susun terkait**. Hal ini dikarenakan, berdasarkan Pasal 8 jo. Pasal 6 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (1) Permen PUPR No. 27/2018, persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan termasuk dalam kategori persyaratan teknis bangunan gedung yang harus dipenuhi agar suatu bangunan dapat memenuhi persyaratan kelaikan fungsi dan terhadapnya dapat diterbitkan sertifikat laik fungsi (vide Butir 67.1 di atas). Berikut kutipan ketentuan yang relevan:

- Pasal 35 UU Rumah Susun:

“Persyaratan teknis pembangunan rumah susun terdiri atas:

- a. **tata bangunan** yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
- b. **keandalan bangunan** yang meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.”

- Pasal 8 Permen PUPR No. 27/2018:

“Persyaratan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b meliputi:

- a. **persyaratan tata bangunan;** dan
- b. **persyaratan keandalan Bangunan Gedung.”**

- Pasal 6 ayat (1) Permen PUPR No. 27/2018:

“Persyaratan kelaikan fungsi Bangunan Gedung meliputi pemenuhan:

- a. **persyaratan administratif Bangunan Gedung;** dan
- b. **persyaratan teknis Bangunan Gedung.”**

- Pasal 5 ayat (1) Permen PUPR No. 27/2018:



“Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung dilakukan untuk mengetahui kelaikan fungsi Bangunan Gedung guna:

**Penerbitan SLF;**

.....”

- d. Oleh karena itu, mengingat pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang telah menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi Apartemen Branz BSD, maka **terbukti pula bahwa persyaratan teknis pembangunan rumah susun berdasarkan UU Rumah Susun juga telah dipenuhi oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2;**

71. Merujuk pada seluruh uraian di atas, maka seluruh klaim Gugatan Penggugat sehubungan dengan spesifikasi dan standar Unit Apartemen harus ditolak;

**UNIT APARTEMEN BRANZ BSD TERBUKTI LAYAK HUNI**

72. Dalil Tergugat 1 bahwa Unit Apartemen tidak layak huni merupakan dalil sepihak yang dibuat tanpa suatu tolak ukur yang jelas mengenai kondisi apa yang dimaksud oleh Penggugat sebagai “tidak layak huni”;

73. Perlu dipahami bahwa istilah “layak huni” di sini berkaitan erat dengan penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung. Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) PP Bangunan Gedung jo. Pasal 5 UU Bangunan Gedung, “hunian” merupakan salah satu fungsi bangunan gedung berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan, berdasarkan Pasal 41 Permen PUPR No. 27/2018, kelaikan fungsi dari suatu bangunan gedung dibuktikan melalui penerbitan sertifikat laik fungsi;

Karena itu, **apabila suatu bangunan dengan fungsi hunian telah memperoleh sertifikat laik fungsi bangunan gedung, maka bangunan gedung dengan fungsi hunian dimaksud HARUS DIANGGAP memenuhi kualifikasi “layak huni”**. Berikut dikutip ketentuan yang relevan:

- a. Pasal 5 UU Bangunan Gedung:

“(1) Setiap bangunan gedung memiliki fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;  
(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **diatur dalam Peraturan Pemerintah.**”

- b. Pasal 4 ayat (2) PP Bangunan Gedung:

Halaman 53 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



*"Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

- a. *fungsi hunian;*
- b. *fungsi keagamaan;*
- c. *fungsi usaha;*
- d. *fungsi sosial dan budaya; dan*
- e. *fungsi khusus."*

c. Pasal 41 Permen PUPR No. 27/2018:

*"(1) Setiap Bangunan Gedung yang telah selesai dibangun harus memiliki SLF sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan;*

*....*

*(3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan atas dasar permohonan Pemilik Bangunan Gedung atau Pengguna Bangunan Gedung sesuai dengan hasil Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung."*

74. Dengan demikian, mengingat:

- a. Pemerintah Kabupaten Tangerang telah menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi Apartement Branz BSD, yang secara tegas menyatakan bahwa: **"APARTEMEN BRANZ BSD "SEBAGAI LAIK FUNGSI SELURUHNYA"**; DAN
- b. Sampai dengan saat ini belum ada satupun putusan pengadilan dan/atau pejabat yang berwenang yang mencabut Sertifikat Laik Fungsi Apartemen Branz BSD;

**MAKA SECARA HUKUM: APARTEMEN BRANZ BSD (DAN UNIT-UNIT DI DALAMNYA) HARUS DIANGGAP SEBAGAI BANGUNAN GEDUNG YANG MEMENUHI KUALIFIKASI "LAYAK HUNI", SERTA TELAH MEMENUHI SPESIFIKASI DAN STANDAR YANG DIATUR DALAM PPJB DAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

**H. KERUSAKAN DAN KEBOCORAN YANG TERJADI MERUPAKAN TANGGUNG JAWAB PENUH DARI PENGGUGAT SELAKU PEMILIK UNIT APARTEMEN BRANZ BSD**

75. Dalam Butir 9 Gugatan, Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen merupakan tanggung jawab dari Tergugat 1 dan Tergugat 2. Berikut ini kutipannya:



9. Bahwa jelas dan Nyata adanya perbuatan Para TERGUGAT dengan menjual unit yang tidak layak huni jauh dari harapan bahkan tidak sesuai dengan iklan yang digadag gadang bahwa unit apartemen BRANZ BSD tidak akan pernah ada kebocoran dan rusak adalah perbuatan yang jelas-jelas merugikan PENGGUGAT, Para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum *Onrechtmatigdaad*, karena menjual unit Apartemen Branz BSD yang tidak sesuai dengan spesifikasi dan slogan **berteknologi JEPANG yang mumpuni** yang ditawarkan kepada PENGGUGAT, jelas-jelas bertentangan dengan aturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

76. Dalil Penggugat tersebut harus ditolak karena **TERBUKTI** bahwa Penggugat dan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah sepakat bahwa kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen tersebut bukan lagi merupakan tanggung jawab Tergugat 1 dan Tergugat 2 berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

76.1. **Alasan Pertama:** Berdasarkan Butir 2 BAST, **Penggugat terbukti telah mengakui dan menyetujui bahwa sejak tanggal penandatanganan BAST, segala risiko, kerusakan dan/atau kehilangan yang terjadi pada Unit Apartemen yang telah diserahkan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 sudah menjadi tanggungan penuh dari Penggugat.** Berikut kutipannya:

76.2. **Kedua:** Pasal 7 ayat 1 PPJB juga menegaskan bahwa **Tergugat 1 dan Tergugat 2 hanya wajib bertanggung jawab terhadap kerusakan (dan kebocoran) pada Unit Apartemen jika kerusakan tersebut terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari sejak tanggal penandatanganan BAST; atau, dalam hal ini, sebelum tanggal 28 Juni 2019 (“Masa Garansi”);** Dalam Butir 6 Gugatan, Penggugat pada intinya menyatakan bahwa: (i) pada tanggal 15 April 2019, Penggugat menyampaikan keluhan kepada Tergugat 2 sehubungan dengan kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen; dan (ii) pada tanggal 10 Juni 2019, Penggugat pernah mencoba memperbaiki kerusakan dan

Halaman 55 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



kebocoran pada Unit Apartemen, namun tidak berhasil. Berikut kutipannya:

6. Bahwa tanggal 15 April 2019 PENGGUGAT pernah mengajukan komplain terhadap pihak pengelola KSO PEMBANGUNAN TANGERANG 55F (TERGUGAT II) dan menjelaskan serta menunjukkan bukti atas kerusakan yang terjadi di unit Menara East Tower Lantai 01 Nomor Unit 0101 type 2BR-E1 Luas Netto 110,92 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT tersebut, selanjutnya pihak KSO PEMBANGUNAN TANGERANG 55F (TERGUGAT II) pada tanggal 10 Juli 2019 pernah mencoba memperbaiki akan tetapi tidak selesai bahkan sampai dengan sekarang masih saja seperti sebelumnya ada tembesaran air dan menimbulkan jamur pada dinding sampai dengan sekarang;

Dalil Penggugat tersebut harus ditolak karena berdasarkan bukti-bukti yang ada, faktanya justru terbukti bahwa kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen baru terjadi dan dikeluhkan oleh Penggugat setelah lampainya Masa Garansi, yaitu pada tanggal **09 Januari 2020**—bukan pada tanggal 15 April 2019 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Butir 6 Gugatan; Mengingat hal tersebut, **berdasarkan Pasal 7 ayat (1) PPJB, Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak lagi bertanggung jawab terhadap kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen tersebut.** Hal ini juga sejalan dengan ketentuan Pasal 27 huruf e Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (“**UU Perlindungan Konsumen**”), yang pada intinya mengatur bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 sebagai pelaku usaha dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita Penggugat sebagai konsumen apabila masa garansi telah lampau. Berikut dikutip ketentuan-ketentuan yang relevan:

a. Pasal 7 ayat 1 PPJB:

----- Pasal 7 -----  
--- MASA GARANSI DAN SANGKALAN TANGGUNG JAWAB ---  
1. PENGEMBANG bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi dan/atau tidak berfungsinya utilitas dalam Satuan Rumah Susun selama 100 (seratus) hari kalender terhitung sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 5 dan ayat 6 Perjanjian ini (“Masa Garansi”), dengan ketentuan bahwa (i) kewajiban

Halaman 56 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



PENGEMBANG dibatasi oleh desain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun, (ii) kerusakan tersebut bukan diakibatkan oleh kesalahan dan/atau kelalaian PEMBELI sendiri, (iii) kerusakan tersebut bukan akibat Force Majeure, dan (iv) PEMBELI belum mengadakan perubahan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap Satuan Rumah Susun dimaksud. PARA PIHAK sepakat bahwa setelah lewatnya Masa Garansi tersebut, setiap kerusakan dan perbaikannya bukan merupakan tanggung jawab dari PENGEMBANG dan karenanya PEMBELI menanggung segala kerusakan yang timbul di kemudian hari.....

b. Pasal 27 huruf e UU Perlindungan Konsumen:

*“Pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, apabila:*

.....

*lewatnya jangka waktu penuntutan 4 (empat) tahun sejak barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan.”*

Penjelasan:

*“Jangka waktu yang diperjanjikan itu adalah masa garansi.”*

**76.3. Ketiga:** Walaupun keluhan Penggugat terbukti masih diajukan dalam Masa Garansi (quod non, hal mana ditolak), Tergugat 1 dan Tergugat 2 tetap tidak bertanggung jawab atas kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen. Hal ini mengingat, berdasarkan Pasal 7 ayat (1) PPJB di atas, kerusakan yang dapat ditanggung Penggugat dalam Masa Garansi terbatas pada kerusakan yang berhubungan dengan **desain dan spesifikasi**; sementara itu, berdasarkan penjelasan dalam Butir 59 s.d. 68 di atas, **TERBUKTI** bahwa Unit Apartemen milik Penggugat telah sesuai dengan standar dan spesifikasi sebagaimana disepakati dan diatur dalam PPJB dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

77. Berdasarkan hal di atas, maka terbukti bahwa kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen yang dipersoalkan dalam perkara ini merupakan tanggung jawab penuh dari Penggugat selaku pemilik unit apartemen,



dan karenanya, kerusakan dan kebocoran tersebut secara hukum tidak lagi dapat dibebankan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2;

**I. TERGUGAT 1 DAN TERGUGAT 2 ADALAH PIHAK YANG BERITIKAD BAIK, DAN KARENANYA LAYAK MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM**

78. Terlepas dari uraian pada Bagian H di atas, yaitu sekalipun Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara hukum tidak lagi memiliki tanggung jawab terhadap kerusakan dan kebocoran yang terjadi pada Unit Apartemen milik Penggugat, namun Tergugat 1 dan Tergugat 2 selaku pengembang Apartemen Branz BSD tetap beritikad baik untuk mengatasi persoalan kerusakan dan kebocoran yang terjadi. Hal ini terbukti berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:

**79. Bukti Pertama: Tergugat 1 dan Tergugat 2 Terbukti Telah Memulai Memperbaiki Kerusakan dan Kebocoran Pada Unit Apartemen Milik Penggugat;**

Meskipun Masa Garansi atas perbaikan Unit Apartemen sesuai PPJB telah lewat waktu sejak tanggal 28 Juni 2019, Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam hal ini terbukti tetap berusaha untuk mengatasi kerusakan dan kebocoran yang terjadi pada Unit Apartemen, yakni dengan memulai pekerjaan-pekerjaan perbaikan (rectification), sebagai berikut:

No.	Periode	Pekerjaan Perbaikan
1.	Januari 2020	Pekerjaan penggantian dan pengecatan plafon.
2.	Mei dan Juni 2020	Pekerjaan perbaikan dengan menggunakan <i>waterproof sealant</i> .
3.	Desember 2020	Pekerjaan <i>waterproofing</i> dari luar unit.

**80. Bukti Kedua: Tergugat 1 dan Tergugat 2 Bermaksud Untuk Melakukan Inspeksi dan Melanjutkan Pekerjaan Perbaikan—Namun Justru Ditolak oleh Penggugat;**

Sehubungan dengan pekerjaan-pekerjaan perbaikan di atas, Tergugat 1 dan Tergugat 2 juga telah bermaksud untuk melanjutkan perbaikan-perbaikan atas kerusakan dan kebocoran yang terjadi pada Unit Apartemen milik Penggugat. Dalam hal ini Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah berulang kali meminta kepada Penggugat agar diizinkan



melakukan inspeksi pada Unit Apartemen guna memastikan penyebab kebocoran, termasuk untuk menentukan metode perbaikan lanjutan; Namun demikian, alih-alih mengizinkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melakukan inspeksi dan melanjutkan perbaikan, Penggugat tanpa alasan yang jelas justru menolak iktikad baik Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut. Hal ini sebagaimana ditegaskan sendiri pada Butir 6 Gugatan yang dikutip sebagai berikut:

“ ...

*... pihak KSO PEMBANGUNGAN TANGERANG 55F (TERGUGAT II) pada tanggal 10 Juli 2019 pernah mencoba memperbaiki akan tetapi tidak selesai....”*

81. Fakta-fakta di atas bukan saja memperlihatkan iktikad Penggugat untuk mencegah Tergugat 1 dan Tergugat 2 memperbaiki dan mengetahui penyebab terjadinya kebocoran (dan kerusakan) pada Unit Apartemen milik Penggugat, namun juga membuktikan bahwa di perkara ini Penggugat memang berusaha mencari keuntungan secara tidak wajar dan melebihi apa yang menjadi haknya—dengan dalih adanya kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen milik Penggugat, sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut pada Bagian J di bawah;

**J. GUGATAN PENGGUGAT TERBUKTI DIAJUKAN DENGAN IKTIKAD BURUK DEMI MEMPEROLEH KEUNTUNGAN SECARA TIDAK WAJAR**

82. Pada Butir 4 Petitum Gugatan, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;

83. Namun demikian, **bukti-bukti yang ada justru membuktikan bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak menjalankan kesepakatan yang telah diatur berdasarkan ketentuan PPJB (termasuk BAST) karena dengan serta merta telah mengajukan Gugatan di perkara ini demi memperoleh keuntungan secara tidak wajar—melebihi apa yang menjadi haknya.** Bukti-bukti dimaksud adalah sebagaimana dijelaskan di bawah ini;

84. **Bukti Pertama: Tuntutan Ganti Rugi Penggugat Bertentangan Dengan Ketentuan Yang Disepakati Para Pihak Di Dalam PPJB;** Sebagai pihak dalam perjanjian, Penggugat terikat pada ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut: **“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”**



Sesuai ketentuan di atas, pihak dalam perjanjian menurut hukum hanya akan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik apabila pihak-pihak tersebut telah melaksanakan hak dan/atau kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati;

Bertentangan dengan ketentuan di atas, di perkara ini, Penggugat justru terbukti tidak melaksanakan isi PPJB yang telah disepakati para pihak dengan iktikad baik, sebab di dalam Gugatannya, Penggugat terbukti telah mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara bertentangan dengan ketentuan yang ada di dalam PPJB, sebagaimana dijelaskan sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) dan (2) PPJB (sebagaimana dikutip pada Butir 5 di atas), dalam hal terjadi kerusakan (dan kebocoran) terhadap Unit Apartemen milik Penggugat, Penggugat telah sepakat bahwa hak Penggugat selaku pembeli adalah sebatas untuk mengajukan permintaan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 selaku pengembang untuk memperbaiki kerusakan (dan kebocoran) tersebut—BUKAN hak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi atau meminta sejumlah uang kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2;

Karena itu, seandainya benar telah terjadi kerusakan dan kebocoran terhadap Unit Apartemen tersebut, maka hal yang dapat dituntut oleh Penggugat melalui Gugatan ini seharusnya hanya sebatas pada permintaan agar Tergugat 1 dan Tergugat 2 memperbaiki kerusakan dan kebocoran yang terjadi sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (1) dan (2) PPJB;

- b. Akan tetapi, Penggugat di perkara ini terbukti tidak pernah mengajukan tuntutan agar Para Tergugat memperbaiki kerusakan dan kebocoran terhadap Unit Apartemen dimaksud. Penggugat justru menuntut sejumlah ganti rugi yang bukan saja tidak ada dasar hukumnya namun juga dengan nilai yang sama sekali tidak wajar—sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut pada Bagian K di bawah—yaitu antara lain karena:

- (1) Penggugat mengklaim kehilangan keuntungan berupa biaya sewa selama 2 (dua) tahun sebesar Rp20.000.000,-/bulan. Padahal, Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan bahwa terdapat pihak ketiga yang membatalkan penyewaan Unit Apartemen selama periode 2 (dua) tahun tersebut, dan dengan

Halaman 60 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



harga sewa yang diklaim Penggugat di perkara ini. **Bertentangan dengan hal itu, faktanya terdapat bukti lain yang menunjukkan bahwa tujuan Penggugat membeli Unit Apartemen dimaksud adalah bukan untuk disewakan kepada pihak ketiga;**

(2) Penggugat meminta Biaya Perbaikan Furnitur dan Perawatan Unit, padahal berdasarkan BAST dan PPJB hal yang demikian adalah menjadi tanggung jawab penuh dari Penggugat selaku pemilik Unit Apartemen;

c. Sebagaimana telah diuraikan pada Bagian H di atas, sebelum Gugatan ini diajukan, Tergugat 1 dan Tergugat 2 terbukti telah bermaksud untuk memperbaiki kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen milik Penggugat sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam PPJB. Namun demikian, Penggugat justru menolak Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk melakukan pemeriksaan / inspeksi, serta melanjutkan perbaikan;

85. **Bukti Kedua: Tuntutan Ganti Rugi Penggugat Terbukti Merupakan Suatu Upaya Untuk Memperoleh Keuntungan Secara Tidak Wajar—Melebihi Apa Yang Menjadi Hak Penggugat Berdasarkan PPJB;**

Dalam Gugatannya, Penggugat telah mengajukan tuntutan ganti rugi yang meliputi pengembalian seluruh Biaya Pembelian Unit Apartemen. Padahal secara hukum:

a. biaya pembelian tersebut adalah harga yang memang harus dibayarkan oleh Penggugat selaku pembeli guna memperoleh dan memiliki Unit Apartemen yang dibangun oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2; dan

b. tuntutan pengembalian biaya pembelian dimaksud hanya dapat dimintakan apabila Penggugat mengajukan tuntutan pembatalan terhadap PPJB sesuai ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata dan Pasal 22L PP No. 14/2016;

Dalam hal ini, jika tuntutan ganti rugi semacam itu dimintakan oleh Penggugat tanpa meminta pembatalan terhadap PPJB, maka hal itu berarti bahwa Penggugat di sini tengah berupaya meminta agar Pengadilan memberikan Unit Apartemen secara cuma-cuma kepada Penggugat. Hal ini dikarenakan di satu sisi Penggugat telah menuntut agar Biaya Pembelian Unit Apartemen dikembalikan kepada Penggugat, namun di sisi lain Penggugat tidak menginginkan Unit Apartemen yang

*Halaman 61 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



dibelinya untuk dikembalikan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2. Jika tuntutan ganti rugi semacam ini dikabulkan, maka tentunya hal itu sama saja dengan memberikan kepada Penggugat, keuntungan yang bukan merupakan haknya secara tidak wajar dan melawan hukum;

86. Berdasarkan seluruh uraian di atas, terbukti bahwa Penggugat dalam keadaan apapun tidak dapat dianggap sebagai pembeli yang beriktikad baik, dan karenanya, Petitem Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik harus ditolak;

**K. TUNTUTAN GANTI RUGI PENGGUGAT TERBUKTI TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK**

87. Pada Butir 11 (iii) Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa pihaknya menderita kerugian materiil dan imateriil dengan nilai total sebesar **Rp23.832.800.000.00 (dua puluh tiga milyar delapan ratus tiga puluh dua juta delapan ratus ribu Rupiah)**—yang terdiri dari komponen-komponen kerugian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil:**

- a. **Biaya Pembelian Unit Apartemen sebesar: Rp3.022.800.000.00;**  
b. **Kehilangan Keuntungan Biaya Sewa Unit Apartemen sebesar: Rp480.000.000.00;**  
c. **Biaya Perbaikan Furnitur dan Perawatan Unit sebesar: Rp330.000.000.00;**

**Kerugian Imateriil** sebesar: **Rp20.000.000.000.00;**

Tuntutan ganti rugi Penggugat ini selain tidak berdasar, juga mengada-ada karena alasan-alasan serta bukti-bukti di bawah ini;

88. **Alasan Pertama:** Seandainya Tergugat 1 dan Tergugat 2 dianggap bertanggungjawab terhadap kerusakan dan kebocoran yang terjadi pada Unit Apartemen milik Penggugat (quod non—hal mana ditolak), maka berdasarkan Pasal 7 ayat (1) dan (2) PPJB, **satu-satunya kewajiban Tergugat 1 dan Tergugat 2 hanyalah untuk memperbaiki kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen dimaksud—BUKAN dengan mengganti atau memberikan sejumlah uang kepada Penggugat;**
89. **Alasan Kedua:** Komponen-komponen tuntutan ganti kerugian materiil Penggugat harus ditolak karena alasan-alasan, sebagai berikut:
- a. **Terkait Biaya Pembelian Unit Apartemen:** Klaim Penggugat yang meminta pengembalian seluruh Biaya Pembelian Unit Apartemen



(yang telah diberikan dan menjadi hak Tergugat 1 dan Tergugat 2) sangat tidak berdasar dan mengada-ada, sebab sebagaimana telah diuraikan pada Bagian I di atas:

(1) Berdasarkan Pasal 1 angka 16 jo. Pasal 3 ayat (1) PPJB, **Biaya Pembelian Unit Apartemen tersebut adalah harga yang secara hukum harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membeli dan memiliki 1 (satu) unit Apartemen Branz BSD yang dibangun oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2;**

Dalam hal ini, jika Penggugat menerima pengembalian seluruh biaya/harga pembelian Unit Apartemen (tanpa mengembalikan Unit Apartemen dimaksud kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2), maka Penggugat harus dianggap telah menerima sejumlah uang yang bukan menjadi haknya secara tidak adil dan melawan hukum;

Berikut dikutip isi dari ketentuan Pasal 1 angka 16 dan Pasal 3 ayat (1) PPJB:

- Pasal 1 angka 16 PPJB:

16 "Harga Jual" adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh PEMBELI kepada PENGEMBANG untuk pembelian Satuan Rumah Susun, tidak termasuk pajak-pajak dan beban-beban terkait;-----

- Pasal 3 ayat (1) PPJB:

----- Pasal 3 -----

----- HARGA SATUAN RUMAH SUSUN -----

1. PARA PIHAK sepakat dan setuju bahwa Harga Jual sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini adalah sebesar Rp 2.748.000.000,00 (dua Milyar tujuh ratus empat puluh delapan Juta Rupiah);----- sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Perjanjian ini.-----

(2) Lagipula, Penggugat dalam hal apapun tidak dapat memperoleh pengembalian biaya/harga pembelian unit apartemen secara penuh karena berdasarkan Pasal 16 dan 17 PPJB, telah ditegaskan bahwa **Penggugat hanya berhak menerima sebagian biaya/harga pembelian Unit Apartemen jika terjadi pembatalan PPJB oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2** (hal mana tidak terjadi di perkara ini). Kutipan isi ketentuan Pasal 16 dan 17 PPJB yang relevan adalah sebagai berikut:

- Pasal 16 PPJB:



- Pasal 17 PPJB:

2. Dalam hal terjadi pembatalan sebagaimana tercantum dalam Pasal 16

ayat 1.a, 1.b, 1.c, 1.d, 1.g, dan 1.h Perjanjian ini, maka untuk pembayaran di bawah atau sampai dengan 50% (lima puluh persen) dari total Harga Jual, maka seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh PEMBELI tidak dapat dikembalikan karena sebab atau alasan apapun dan menjadi hak PENGEMBANG sepenuhnya. Dalam hal pembayaran telah melebihi 50% (lima puluh persen) dari total Harga Jual, maka PENGEMBANG berhak atas jumlah uang yang telah disetorkan PEMBELI sampai jumlah persentase pembayaran 50% (lima puluh persen) dari total Harga Jual, sedangkan persentase sisanya akan dikembalikan kepada PEMBELI secara penuh (tanpa bunga dan tidak termasuk pajak-pajak yang terhutang/telah disetor ke Negara) dan setelah dikurangi biaya-biaya/denda yang wajib dibayar kepada PENGEMBANG (jika ada). Untuk menghindari keragu-raguan, sebagai

**b. Terkait Kehilangan Keuntungan Biaya Sewa Unit Apartemen:**

Kehilangan keuntungan berupa biaya sewa yang diklaim Penggugat di perkara ini terbukti tidak berdasar karena **Penggugat gagal menunjukkan apalagi membuktikan bahwa terdapat fakta penyewaan Unit Apartemen yang dibatalkan oleh pihak ketiga; dengan harga sewa yang diklaim Penggugat di dalam Gugatan, yaitu sebesar Rp20.000.000/bulan;**

Di sisi lain, berdasarkan Lampiran 4 Formulir Konfirmasi Unit tertanggal 19 Februari 2017 ("FKU"), juga terbukti bahwa memang **dari sejak awal, tujuan Penggugat membeli Unit Apartemen dimaksud adalah bukan untuk disewakan kepada pihak ketiga;** Berikut kutipannya:

*Halaman 64 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



B. Tujuan perolehan unit adalah untuk  
The purpose of the acquisition of the unit is for

- Ditempati sendiri / Occupied by myself  Sewa / to be Leased
- Investasi / Investment  Lainnya ( Mohon di Jelaskan )/ Others (Please Specify)

Karena itu, tuntutan kerugian kehilangan keuntungan Penggugat ini terbukti bersifat spekulatif, dan justru semakin menunjukkan iktikad buruk Penggugat untuk memperoleh keuntungan dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tidak adil dan wajar;

c. **Terkait Biaya Perbaikan Furnitur dan Perawatan Unit:** Klaim ganti kerugian ini terbukti tidak berdasar karena merujuk pada BAST dan PPJB, Penggugat telah sepakat bahwa setelah Unit Apartemen diserahkan, maka biaya-biaya tersebut menjadi tanggungjawab penuh dari Penggugat selaku pemilik Unit Apartemen. Berikut kutipannya:

- **Butir 2 BAST:**

- |  |  |
|--|--|
| <p>a. all risks, damage and/or losses that occur on the Handover Object and other goods / tools / equipment / furniture on or in the Handover Object shall be borne by the Second Party;</p>   | <p>a. segala risiko, kerusakan dan/atau kehilangan yang terjadi atas Obyek Serah Terima dan barang / alat / perlengkapan / perabotan lainnya pada atau dalam Obyek Serah Terima wajib ditanggung oleh Pihak Kedua;</p>   |
| <p>b. all bills/costs including but not limited to electricity, water, Service Charge and Sinking Fund, Security Deposit of Service Charge and Sinking Fund, telephone, retribution and taxes including Land and Building Taxes (PBB), insurance, and other costs shall be borne and must be paid by the Second Party;</p> | <p>b. segala tagihan/biaya termasuk namun tidak terbatas pada penggunaan listrik, air, iuran Pengelolaan dan Dana Cadangan Pengelolaan, Uang Jaminan Pembayaran (Security Deposit) iuran Pengelolaan dan Dana Cadangan Pengelolaan, telepon, iuran/retribusi dan pajak-pajak termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), asuransi, serta biaya-biaya lainnya menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua;</p> |

- **Pasal 7 butir 3 huruf c PPJB:**

instalasi, PENGEMBANG tidak bertanggung jawab untuk setiap kerugian atau kerusakan apapun yang disebabkan terhadap setiap barang, mebel atau perabotan atau benda lain atau cedera terhadap orang dalam atau pada Satuan Rumah Susun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.-----

d. **Terkait Kerugian Imateriil:** Bahwa Yuriprudensi Mahkamah Agung No. 650 PK/Pdt/1994 tertanggal 29 Oktober 1994 telah menentukan kaidah hukum bahwa **ganti rugi imateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti kematian, luka berat, dan penghinaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1370, 1371, dan 1372 KUH Perdata.** Oleh karena itu, tuntutan ganti rugi imateriil



yang diklaim Penggugat diperkara ini sudah sepatutnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang mulia;

90. Berdasarkan seluruh penjelasan dan bukti-bukti di atas, maka **terbukti bahwa dalil serta tuntutan ganti rugi Penggugat tidak berdasar dan mengada-ada sehingga Majelis Hakim yang terhormat sepatutnya menolak Gugatan Penggugat;**

**L. GUGATAN PENGGUGAT TERBUKTI TIDAK MEMENUHI UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

91. Merujuk pada uraian pada Bagian F s.d K di atas, maka terbukti bahwa Penggugat telah **GAGAL MENGURAIKAN APALAGI MEMBUKTIKAN** mengenai pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan doktrin hukum, yakni unsur “melawan hukum”, unsur “kesalahan”, unsur “kerugian”, serta “unsur kausalitas”—yang dituduhkan kepada Para Tergugat;
92. Singkat kata, Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Penggugat dalam perkara ini tidak memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata dan doktrin hukum karena **TERBUKTI:**

- a. **Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak melakukan tindakan-tindakan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam perkara ini, sehingga “unsur melawan hukum” dan “unsur kesalahan” terbukti tidak terpenuhi.** Hal ini dikarenakan sebagaimana telah diuraikan di atas terbukti bahwa:

- (i) Unit Apartemen milik Penggugat telah dibangun dan diserahkan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 sesuai dengan spesifikasi dan standar yang disepakati / diatur dalam PPJB dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (ii) Penggugat telah mengakui dan menyatakan bahwa pihaknya telah menerima unit apartemen “dalam keadaan baik, lengkap dan sesuai dengan spesifikasi yang disepakati”;
- (iii) Sesuai ketentuan Butir 2 BAST dan Pasal 7 ayat (1) PPJB, Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara hukum tidak lagi memiliki tanggung jawab terhadap kerusakan dan kebocoran yang terjadi pada Unit Apartemen milik Penggugat;

- b. Sebagaimana telah diuraikan pada Bagian J dan K di atas, terbukti bahwa **Penggugat secara hukum tidak memiliki hak untuk menuntut ganti rugi materil dan imateril kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2. Sementara itu di sisi lain, Penggugat juga terbukti**



telah gagal membuktikan: (i) hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dituduhkan dengan kerugian yang diderita; serta (ii) dasar perhitungan atau timbulnya kerugian tersebut. Karena itu, unsur “kerugian” dan “unsur kausalitas” di perkara ini terbukti tidak penuh;

93. Fakta kegagalan Penggugat dalam menguraikan dan membuktikan pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) di atas menyebabkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat di perkara ini **DEMI HUKUM** harus ditolak;

**M. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAR BIJ VOORAAD) YANG DIAJUKAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK**

94. Tergugat 1 dan Tergugat 2 mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan oleh Penggugat karena **Penggugat terbukti gagal mengemukakan alasan serta bukti-bukti mengenai pemenuhan syarat-syarat putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang ditetapkan di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil;**

**N. TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM DAN HARUS DITOLAK**

95. Tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh Penggugat terbukti tidak berdasar dan harus ditolak karena di perkara ini **Penggugat terbukti telah menuntut pembayaran sejumlah uang dari Tergugat 1 dan Tergugat 2;**

96. Sedangkan, hukum acara perdata yang berlaku telah menegaskan bahwa **lembaga uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan ke dalam perkara/gugatan yang mengandung tuntutan pembayaran sejumlah uang.** Berikut kutipannya:

a. Pasal 606a Rv:

*“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.”*

Halaman 67 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



- b. Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 25 Februari 1973:

*“Lembaga hukum “uang paksa” atau Dwangsom (ex Pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan hakim berupa: Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Para Penggugat.”*

#### **PETITUM**

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan ini mohon agar Majelis Hakim yang terhormat berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak memiliki kewenangan absolut untuk memeriksa, mengadili, serta memutus perkara perdata ini;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### **DALAM EKSEPSI LAIN-LAIN**

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menolak permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menolak permohonan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

aAtau, apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



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

**DALAM EKSEPSI**

**A. GUGATAN SALAH PIHAK KARENA TELAH KELIRU MENARIK TERGUGAT 3 SEBAGAI PIHAK DI DALAM PERKARA INI (EXCEPTIO ERROR IN PERSONA)**

1. Penggugat di perkara ini pada intinya mengklaim bahwa PT Tokyu Land Indonesia (“**Tergugat 1**”), KSO Pembangunan Tangerang (“**Tergugat 2**”), dan Tergugat 3 (secara bersama-sama disebut “**Para Tergugat**”) telah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan transaksi jual beli Unit Apartemen Branz BSD Nomor Unit 0101 (“Unit Apartemen”). Dalam hal ini, Para Tergugat dituduh telah menjual Unit Apartemen yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan kepada Penggugat selaku pihak pembeli (quod non, hal mana ditolak) sebagaimana tercermin dari dalil-dalil Penggugat di bawah ini:

- Butir 9 Gugatan:

9. Bahwa jelas dan Nyata adanya perbuatan Para TERGUGAT dengan menjual unit yang tidak layak huni jauh dari harapan bahkan tidak sesuai dengan iklan yang digadag gadang bahwa unit apartemen BRANZ BSD tidak akan pernah ada kebocoran dan rusak adalah perbuatan yang jelas-jelas merugikan PENGGUGAT, Para TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum **Onrechtmatigdaad**, karena menjual unit Apartemen Branz BSD yang tidak sesuai dengan spesifikasi dan slogan **berteknologi JEPANG yang mumpuni** yang ditawarkan kepada PENGGUGAT, jelas-jelas bertentangan dengan aturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

- Butir 11.(i) Gugatan:

(i) Adanya suatu perbuatan dan perbuatan tersebut Melawan Hukum:

Unsur perbuatan jelas terpenuhi, yaitu Para TERGUGAT telah menjual unit apartemen BRANZ BSD yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan kepada PENGGUGAT;

- Butir 11.(ii) Gugatan:

Perbuatan Para TERGUGAT tersebut jelas merupakan kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan, bahwa setiap kali ada kerusakan, Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbaikan malah kerusakan yang sama bahkan lebih parah dari kerusakan sebelumnya muncul kembali, serta Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memberikan solusi atas komplain dari kerusakan/kebocoran yang terjadi di unit apartemen milik PENGGUGAT tersebut;

Halaman 69 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



2. Terkait klaim Penggugat tersebut, harap dicatat bahwa TERGUGAT 3 (BAIK SECARA PRIBADI MAUPUN DALAM KAPASITASNYA SELAKU PRESIDEN DIREKTUR TERGUGAT 1) SAMA SEKALI TIDAK TERLIBAT DIDALAM TRANSAKSI JUAL BELI TERKAIT UNIT APARTEMEN YANG DIPERMASALAHKAN OLEH PENGGUGAT, berdasarkan bukti-bukti sebagai berikut:

a. **BUKTI PERTAMA**: TERGUGAT 3 BUKAN MERUPAKAN PIHAK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI UNIT APARTEMEN

(i) Para Tergugat (termasuk Tergugat 3) di perkara ini telah dituduh menjual Unit Apartemen yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan. **Padahal, Tergugat 3 tidak pernah menjadi pihak dalam transaksi jual beli Unit Apartemen tersebut;**

(ii) Bahwa ditegaskan di sini, **yang menjadi pihak penjual dalam transaksi jual beli Unit Apartemen dengan Penggugat adalah Tergugat 2** yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat 1 dalam kapasitasnya selaku Manajer Utama Tergugat 2 yang merupakan suatu kerja sama operasi (KSO) yang didirikan berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasi Sehubungan Dengan Proyek "Pembangunan Tangerang 55F" antara Tergugat 1 dan PT Diamond Realty Investment Indonesia tertanggal 27 Maret 2015 ("**Perjanjian Kerjasama Operasi 27 Maret 2015**"). Hal ini juga sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 33 tertanggal 09 Mei 2018, yang dibuat di hadapan Aloysius Maria Jasin, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Tangerang Selatan ("PPJB"), sebagai berikut:

- **Halaman 6 PPJB yang menunjukkan bahwa Tergugat 2 adalah pihak pengembang yang bertindak selaku penjual Unit Apartemen:**



-Perseroan terbatas PT TOKYU LAND INDONESIA tersebut dalam hal ini diwakili untuk diri sendiri dan selaku Manajer Utama dalam rangka melaksanakan **KERJA SAMA OPERASI PEMBANGUNAN TANGERANG 55F**, yang didirikan berdasarkan surat Perjanjian Kerjasama Operasi Sehubungan Dengan Proyek “Pembangunan Tangerang 55F” antara perseroan terbatas PT TOKYU LAND INDONESIA dan PT DIAMOND REALTY INVESTMENT INDONESIA tertanggal dua puluh tujuh bulan Maret tahun dua ribu lima belas (27 Maret 2015) yang dilegalisir dihadapan saya, Notaris, tertanggal yang sama di bawah nomor : 59/Leg/III/2015 (Rangkap 2):-----  
- untuk selanjutnya disebut “PENGEMBANG”.

- **Halaman 6 PPJB yang menunjukkan bahwa Penggugat adalah pihak yang bertindak selaku pembeli Unit Apartemen:**

II. **Nona FAM A NGO**, lahir di Singkawang, pada tanggal dua puluh sembilan bulan Maret tahun seribu sembilan ratus enam puluh dua (29 Maret 1962). Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Tangerang, Perum Tataka Puri J.4/3 Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Kadu, Kecamatan Curug, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Provinsi Banten – Kabupaten Tangerang dengan Nomor Induk Kependudukan : 3603176903620001, Warga Negara Indonesia:-----  
- untuk sementara waktu berada di Kota Tangerang Selatan;-----  
- untuk selanjutnya disebut “PEMBELI”.

- (iii) Mengacu pada isi PPJB tersebut, terbukti bahwa Tergugat 3 tidak ada kaitannya sama sekali dengan transaksi jual beli Unit Apartemen Penggugat. Hal ini dikarenakan yang menjadi pihak di dalam transaksi tersebut adalah Penggugat selaku pembeli dan Tergugat 2 selaku penjual yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat 1—dan bukan **Tergugat 3**. Dengan demikian, mengacu pada ketentuan Pasal 1315 jo. Pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”) yang pada intinya mengatur bahwa suatu perjanjian (PPJB) hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya (Penggugat dan Tergugat 2) dan tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga (Tergugat 3), maka terbukti Gugatan ini yang juga ditujukan kepada Tergugat 3 adalah salah alamat;

Halaman 71 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



Berikut dikutip ketentuan-ketentuan yang relevan:

- **Pasal 1315 KUHPerdata:**

*"Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri."*

- **Pasal 1340 KUHPerdata:**

*"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya;*

*Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317."*

**b. BUKTI KEDUA: TERGUGAT 3 BELUM MENJABAT SEBAGAI PRESIDEN DIREKTUR TERGUGAT 1 DAN BAHKAN BELUM BERADA DI INDONESIA KETIKA TRANSAKSI JUAL BELI UNIT APARTEMEN BERLANGSUNG;**

- (i) Dalam hal Penggugat berpandangan bahwa Tergugat 3 memiliki kaitan dengan perkara ini karena Penggugat merupakan Presiden Direktur Tergugat 1, maka hal yang demikian terbukti salah total dan untuk itu harus ditolak;
- (ii) Ketika transaksi jual beli Unit Apartemen berlangsung atau pada saat dilakukannya penandatanganan PPJB oleh dan antara Penggugat dan Tergugat 2 (yang diwakili oleh Tergugat 1), **Tergugat 3 faktanya belum menjabat sebagai Presiden Tergugat 1 dan bahkan yang bersangkutan sendiri belum berada di Indonesia;**
- (iii) Transaksi jual beli Unit Apartemen Penggugat dilakukan pada tanggal 09 Mei 2018 (vide PPJB), sedangkan Tergugat 3 baru diangkat sebagai Presiden Direktur Tergugat 1 pada tanggal 4 Juni 2021 (vide Akta Pernyataan Para Pemegang Saham PT Tokyu Land Indonesia No. 7 tertanggal 4 Juni 2021 yang dibuat di hadapan Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta). **Jadi terbukti, pada saat transaksi jual beli tersebut dilakukan adalah bukan Tergugat 3 yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat 1 (selaku pihak yang mewakili Tergugat 2) dalam menandatangani PPJB Unit Apartemen Penggugat.** Dengan demikian, jelas tidak ada alasan

Halaman 72 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



apapun untuk mengaitkan Tergugat 3 dengan transaksi jual beli Unit Apartemen Penggugat, termasuk dalam hal Tergugat 3 hendak dikait-kaitkan segala bentuk iklan dan promosi yang ditawarkan Tergugat 1 kepada Penggugat sehubungan dengan Unit Apartemen dimaksud;

(iv) Bahkan, seandainya pun benar Tergugat 3 telah menjabat sebagai Presiden Direktur Tergugat 1 ketika transaksi jual beli Unit Apartemen berlangsung (quod non, hal mana ditolak), Tergugat 3 secara pribadi tetap tidak dapat dikaitkan dengan transaksi jual beli Unit Apartemen tersebut. Hal ini mengingat dalam kapasitasnya selaku Presiden Direktur dari Tergugat 1, secara hukum tindakan Tergugat 3 sudah barang tentu adalah untuk dan atas nama Tergugat 1. Artinya dalam konteks ini, pihak yang memiliki kaitan dengan transaksi jual beli Unit Apartemen adalah tetap Tergugat 1 (selaku pihak yang mewakili Tergugat 2)—bukan Tergugat 3. Adapun yang demikian sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 5 dan Pasal 92 ayat (1) Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”), yang pada intinya mengatur bahwa direksi adalah organ perseroan yang bertindak untuk dan atas nama perseroan serta untuk kepentingan perseroan;

- Pasal 1 angka 5 UUPT:

*“Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.”*

- Pasal 92 ayat (1) UUPT:

*“Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.”*

**c. BUKTI KETIGA: GUGATAN TIDAK PERNAH MENYINGGUNG APALAGI MENGURAIKAN KETERLIBATAN DAN PERANAN TERGUGAT 3 DALAM PERBUATAN MELAWAN YANG DITUDUHKAN**

*Halaman 73 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



- (i) Dalam Gugatannya, Penggugat selalu menggunakan kata “Para Tergugat” setiap kali Penggugat mengklaim mengenai adanya perbuatan melawan hukum berupa penjualan Unit Apartemen yang menurut Penggugat tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan kepada Penggugat. Contohnya, dalam Butir 9 Gugatan di bawah ini:
  
- (ii) Hal ini seolah-olah menunjukkan bahwa Tergugat 3 telah terlibat secara aktif dalam penjualan Unit Apartemen yang dituduh melawan hukum tersebut. **Padahal, sebagaimana dijelaskan sebelumnya, Tergugat 3 sama sekali tidak terlibat dalam penjualan Unit Apartemen tersebut karena saat itu Tergugat 3 belum menjabat sebagai Presiden Direktur Tergugat 1 (apalagi berada di Indonesia) ketika transaksi jual beli Unit Apartemen tersebut berlangsung;**
- (iii) Seandainya dalil Penggugat tersebut benar dalam artian bahwa memang Tergugat 3 terlibat dalam dan melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan penjualan Unit Apartemen dimaksud (quod non, hal mana ditolak), maka Penggugat seharusnya mampu menguraikan secara jelas dan tertentu mengenai peranan Tergugat 3 dalam perbuatan melawan hukum yang dituduhkan. **Hal ini mengingat, berdasarkan Pasal 8 angka 3 Rv, Penggugat memiliki kewajiban untuk menguraikan secara jelas dan tertentu hal-hal yang berkaitan dengan pokok gugatannya;**
- (iv) Namun demikian, faktanya tidak ada terdapat satupun dalil Gugatan yang menguraikan secara jelas dan tertentu



peranan Tergugat 3 dalam perbuatan melawan hukum yang dituduhkan. Sebaliknya, dalil-dalil yang ada hanyalah dalil-dalil yang merujuk kepada peranan Tergugat 1 dan Tergugat 2 dalam perbuatan melawan hukum yang dituduhkan, sebagai berikut:

- Butir 1 dan 2 Gugatan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat 1 adalah pihak yang menawarkan Unit Apartemen kepada Penggugat:

1. Bahwa PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT I) telah menawarkan sebuah hunian mewah dengan Standar Kontruksi, Desainer, **Berteknologi Fitur Premium JEPANG**, sebuah Satuan Rumah Susun/Apartemen Branz BSD ini memberikan investasi yang menjanjikan karena BRANZ BSD ini dilengkapi berbagai fasilitas yang mumpuni yang salahsatunya **sistem plumbing yang berstandar Jepang** yaitu **over the slab** dimana "pipa utilitas ditanam diatas plat lantai bukan dibawah plat atau didalam plafon seperti yang umum diterapkan pada apartemen lokal", bahkan dalam iklannya keuntungan dari sistem **over the slab** ini apabila terjadi kebocoran pipa maka tidak akan mempengaruhi unit yang ada dibawahnya, serta

BRANZ BSD ini memiliki **teknisi yang standby selama 24 jam dari PANASONIC** bahkan sebagai **ciri kualitas Jepang** yang membedakan BRANZ BSD dengan apartemen lokal adanya **Long term Repair Planing**;

2. Bahwa PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT I) juga menawarkan dan menjamin keuntungan **investasi dimasa mendatang yang akan terus meningkat**, karena lokasinya yang dikelilingi perkantoran digadag-gadang Apartemen Branz BSD ini, bisa memberikan **nilai sewa menjanjikan** bahkan deferensiasi yang menonjol dan layanan yang baik bagi penghuni dari Satuan Rumah Susun/Apartemen Branz BSD akan menjadi nilai tambah ketika anda ingin **menyewakan ataupun menjual kembali unit** yang dimilikinya;

- Butir 4 Gugatan, yang pada intinya menjelaskan bahwa Tergugat 1 adalah pihak yang melakukan transaksi jual beli Unit Apartemen dengan Penggugat:

4. Bahwa PENGGUGAT melakukan Jual Beli pada tanggal 9 Mei 2018 dengan PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT I), dimana hal tersebut tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 33 yang dibuat dihadapan (TURUT TERGUGAT II) ALOYSIUS M JASIN, S.H., Notaris di Tangerang Selatan, PENGGUGAT selaku pembeli 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun/Apartemen Branz BSD, telah melakukan pembayaran langsung terhadap TERGUGAT I berupa Downpayment Sebesar 30% dari harga apartemen, dan sisa pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT adalah berupa Pengajuan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) KPR X-Tra Manfaat



- Butir 6 Gugatan, yang berisi tuduhan Penggugat bahwa Tergugat 2 gagal memperbaiki kerusakan pada Unit Apartemen:

6. Bahwa tanggal 15 April 2019 PENGGUGAT pernah mengajukan komplain terhadap pihak pengelola KSO PEMBANGUNAN TANGERANG 55F (TERGUGAT II) dan menjelaskan serta menunjukkan bukti atas kerusakan yang terjadi di unit Menara East Tower Lantai 01 Nomor Unit 0101 type 2BR-E1 Luas Netto 110.92 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT tersebut, selanjutnya pihak KSO PEMBANGUNAN TANGERANG 55F (TERGUGAT II) pada tanggal 10 Juli 2019 pernah mencoba memperbaiki akan tetapi tidak selesai bahkan sampai dengan sekarang masih saja seperti sebelumnya ada tembakan air dan menimbulkan jamur pada dinding sampai dengan sekarang;

- (v) Bahwa oleh karena itu, terbukti bahwa Tergugat 3 tidak ada kaitannya sama sekali dengan penjualan Unit Apartemen dimaksud maupun dengan dalil-dalil mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dituduh dilakukan oleh Para Tergugat di perkara ini;

**d. BUKTI KEEMPAT: PETITUM GUGATAN TERBUKTI TIDAK MEMUAT TUNTUTAN APAPUN TERHADAP TERGUGAT 3**

- (i) Gugatan Penggugat bukan saja tidak menguraikan keterlibatan dan peranan Tergugat 3 dalam perbuatan melawan hukum yang dituduhkan, akan tetapi pada bagian petitum, Gugatan Penggugat juga tidak memuat tuntutan apapun terhadap Tergugat 3. Berikut bukti-buktinya:

- Butir 5 s.d. 7 Petitum Gugatan:

5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai, seketika dan sekaligus kerugian Materil PENGGUGAT sebesar **Rp. 3.832.800.000,-** (Tiga Milyar Delapan Ratus Tigapuluh Dua Juta Delapan ratus Ribu rupiah);

6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai, seketika dan sekaligus segala kerugian Imateril PENGGUGAT sebesar **Rp. 20.000.000.000,-** (Dua Puluh Milyar Rupiah);

7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, secara tanggung renteng untuk membayar secara tunai, seketika dan sekaligus segala kerugian Materil dan Imateril PENGGUGAT sebesar **Rp. 23.832.800.000,-** (Duapuluh Tiga Milyar Delapan Ratus Tigapuluh Dua Juta Delapan ratus Ribu rupiah);

Halaman 76 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



- Butir 9 Petitum Gugatan:

9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo, terhitung sejak putusan dalam perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap;

(ii) Petitum Gugatan Penggugat yang pada kenyataannya tidak berisi tuntutan apapun terhadap Tergugat 3 adalah **bukti yang bersifat res ipsa loquitur (bukti yang berbicara sendiri) yang artinya Penggugat dengan sendirinya telah mengakui bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat 3 terkait Unit Apartemen yang dipersoalkan oleh Penggugat di perkara ini;**

3. Bahwa dengan demikian, maka tindakan Penggugat yang menarik Tergugat 3 sebagai salah satu pihak tergugat di perkara ini terbukti bukan saja telah: (i) **bertentangan dengan asas kepribadian atau personalitas yang digariskan dalam ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara** (yang mengatur bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak dalam perjanjian dan perjanjian itu tidak bisa merugikan pihak ketiga atau pihak yang berada di luar perjanjian), namun secara prosedural hal itu juga (ii) menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi **salah alamat (error in persona);**

4. Gugatan Penggugat yang demikian secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima berdasarkan doktrin hukum dan yurisprudensi sebagai berikut:

a. Ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2005:

(i) halaman 111 s.d. 113:

*"Apabila orang yang ditarik sebagai tergugat keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;*

.....

*Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (gemis aanhoeda nigheid). Yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang*

Halaman 77 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang didudukkan sebagai tergugat,

.....

Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan didiskualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

(ii) halaman 114 s.d. 115:

“Yang sah sebagai pihak penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut,

....

Yang dapat menjadi pihak penggugat maupun pihak tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud;

....

Pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan sebagai tergugat, karena akan berakibat, orang yang ditarik sebagai tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat.”

(iii) halaman 438 s.d. 439:

“2) Eksepsi *Error In Persona*

Tergugat dapat mengajukan eksepsi ini, apabila gugatan mengandung cacat *error in persona* yang disebut juga *exception in persona*. Bentuk atau jenis eksepsi *error in persona* yang dapat diajukan, meliputi peristiwa berikut.

.....

**b) Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat**

Misalnya, terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. Lantas A menarik C sebagai tergugat agar C memenuhi perjanjian. **Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang**



*diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdata. Oleh karena itu, C dapat mengajukan exceptio in persona dengan alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru."*

- b. Ahli Hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia: Edisi Ke Tujuh", Penerbit Liberty Yogyakarta, Yogyakarta: 2006, halaman 53:

*"Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa: point d'interet, point d'action. Ini tidak berarti bahwa tuntutan hak yang ada kepentingan hukumnya pasti dikabulkan oleh pengadilan. Hal itu masih tergantung pada pembuktian. Baru kalau tuntutan hak itu terbukti didasarkan suatu hak, pasti akan dikabulkan. Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 7 Juli 1971 no. 294 K/Sip/1971 mensyaratkan bahwa **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum.**"*

- c. Ahli hukum Martha Eri Safira, M.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Nata Karya Ponorogo, 2017, halaman 21:

*"Syarat Formil tidak dipenuhi maka akan Mengakibatkan gugatan tidak sah, Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke Verklaard) atau Pengadilan tidak berwenang mengadili;*

**Syarat Formil yang harus dipenuhi:**

- 1) Tidak melanggar Kompetensi Absolut dan Relatif,
- 2) **Gugatan tidak Error in Persona"**

- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983:

*"Menurut pendapat Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi Manado telah salah menerapkan hukum acara, karena **seharusnya orang yang bernama Temei Muru tidak perlu digugat** sebagai pihak sekalipun yang bersangkutan dijadikan alasan seperti didalilkan dalam posita gugatan Pemohon-pemohon kasasi/Penggugat-penggugat asal."*

- e. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1260 K/Sip/1980 tanggal 31 Maret 1982:



“Gugatan **tidak dapat diterima** dengan ditujukan terhadap kuasa dari pada Ny. Soekarlin, **sedang yang seharusnya digugat** adalah Ny. Soekarlin pribadi.”

- f. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 601 K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977:

“Gugatan Penggugat **tidak dapat diterima**, karena dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik Yayasan; **seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan.**”

- g. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977:

“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima.**”

5. Berdasarkan penjelasan di atas, terbukti bahwa ditariknya Tergugat 3 sebagai salah satu pihak tergugat dalam perkara ini adalah salah dan keliru serta menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi cacat formil. Untuk itu, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## **B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURAE LIBEL*)**

6. Pasal 8 ayat (3) Reglement op de Rechtsvordering (“Rv”) mengatur bahwa suatu gugatan harus memuat pokok-pokok gugatan yang disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu. Dengan kata lain, **syarat formil dalam mengajukan suatu gugatan adalah dalil-dalil di dalam gugatan harus JELAS DAN TERTENTU;**

“Pemberitahuan gugatan harus memuat

.....

3. upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu;

.....

7. Bahwa akan tetapi di perkara ini, Gugatan Penggugat justru tidak memenuhi syarat formil tersebut karena Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas sebagaimana diuraikan berikut ini:



**B.1. PENGGUGAT GAGAL MENJELASKAN KAPASITAS DAN KETERLIBATAN TERGUGAT 3 DALAM PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

8. Berdasarkan Pasal 8 ayat (3) Rv, **Penggugat berkewajiban untuk menguraikan secara jelas dan tertentu hal-hal yang berkaitan dengan pokok gugatannya.** Mengingat Penggugat menuduh Tergugat 3 telah melakukan perbuatan melawan hukum, Penggugat berkewajiban untuk menguraikan secara jelas dan tertentu keterlibatan dan kapasitas Tergugat 3 dalam perbuatan melawan hukum yang dituduhkan, yaitu terkait penjualan Unit Apartemen yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan kepada Penggugat;
9. Namun demikian, sebagaimana telah dijelaskan dalam Butir 2.a. di atas, Gugatan Penggugat **terbukti sama sekali tidak menjelaskan kapasitas dan keterlibatan Tergugat 3 dalam transaksi penjualan terkait Unit Apartemen yang dipermasalahkan Penggugat di perkara ini;**
10. Hal di atas bukan saja membuktikan bahwa Gugatan Penggugat salah pihak (vide Bagian A di atas), akan tetapi juga membuktikan bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas. Pandangan ini sejalan dengan berbagai doktrin dan yurisprudensi, yang pada intinya **mewajibkan seorang penggugat untuk menjelaskan fakta-fakta yang menjadi dasar gugatannya (termasuk kapasitas dan keterlibatan tergugat dalam perbuatan yang dituduhkan),** sebagai berikut:
  - a. Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2017, halaman 515:

*“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas **tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond).** Dalil Gugatan seperti itu, **tidak memenuhi syarat formil.**”*
  - b. Doktrin Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata Indonesia: Edisi Ke Tujuh*”, Penerbit Liberty Yogyakarta, Yogyakarta: 2006, halaman 54:



"Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam pasal 8 no. 3 Rv. yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat: 1. identitas dari pada para pihak, 2. **dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (middelen van den eis) atau lebih dikenal dengan fundamentum petendi** dan 3. Tuntutan (onderwerp van den eis met een duidelijke en bepaalde conclusie) atau petitum;

.....

Dari pasal 163 HIR (pasal 283 Rbg, 1865 BW) yang berbunyi "Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu" kiranya dapat disimpulkan, bahwa **hak atau peristiwa yang harus dibuktikan di persidangan nanti, harus dimuat di dalam fundamentum petendi sebagai dasar dari tuntutan, yang memberi gambaran tentang kejadian materil yang merupakan dasar tuntutan itu.**"

- c. Doktrin Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung: 2015, halaman 37 s.d. 38:

"Apabila Penggugat mengajukan surat gugatan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang, tiga hal yang perlu diperhatikan dan dimuat dalam surat gugatan, yaitu:

.....

**Dasar gugatan (fundamentum petendi) yang memuat uraian tentang kejadian atau peristiwa (factual grounds) dan uraian tentang hukum, yaitu adanya hak dalam hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan itu (legal grounds);**

.....

Dasar gugatan dalam surat gugatan harus jelas dan mendukung tuntutan (petitum) penggugat. **Setiap peristiwa atau kejadian yang mendukung hubungan hukum diuraikan secara kronologis dan sistematis sehingga isi tuntutan mudah dipahami...**"

- d. Doktrin Prof. Dr. R. Soepomo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri", Penerbit PT Pradnya Paramita, Jakarta: 2002, halaman 24:



*“Sedikit-dikitnya gugat harus memberi gambaran tentang kejadian materiil (“materieel gebeuren”) yang menjadi dasar tuntutan penggugat terhadap tergugat. Di muka sidang pengadilan kejadian yang menjadi dasar perkara (grondslag van het geding) itu dapat dijelaskan lebih lanjut, sehingga segala sesuatu menjadi terang bagi pengadilan dan bagi tergugat.”*

- e. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16

Desember 1970:

*“bahwa melihat alasan-alasan hukum dalam gugatan dihubungkan dengan perincian dari tuntutan, menurut pendapat Mahkamah Agung gugatan kompensasi harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas, umpamanya tuntutan-tuntutan:*

.....

*sub b: segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah (onrechtmatig), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang onrechtmatig itu,”*

- f. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 565 K/Sip/1973 tanggal 21

Agustus 1974:

*“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas.”*

- g. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973:

*“Karena, setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

- h. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 616 K/Sip/1973 tanggal 5 Juni 1975:

*“Mengenai gugatan terhadap hasil sawah terparkara, walaupun tentang hal ini tidak ada bantahan dari tergugat, yang seharusnya dengan demikian gugatan dapat dikabulkan, tetapi karena penggugat tidak memberikan dasar dan alasan daripada gugatannya itu, ialah ia tidak menjelaskan berapa hasil sawah-sawah tersebut*



sehingga ia menuntut hasil sebanyak 10 gunca setahun, gugatan haruslah ditolak.”

11. Berdasarkan penjelasan di atas, Gugatan Penggugat terbukti kabur dan tidak jelas sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## B.2. GUGATAN PENGGUGAT MENCAMPURADUKKAN ANTARA GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI

12. Dalam perkara ini, Penggugat pada intinya mempermasalahkan **kondisi Unit Apartemen yang tidak sesuai dengan ekspektasi Penggugat setelah Unit Apartemen tersebut diserahkan kepada Penggugat**. Hal tersebut sebagaimana tercermin dari dalil-dalil Penggugat di bawah ini:

a. Butir 5 Gugatan:

b. Butir 8 Gugatan:

8. Bahwa dikarenakan tidak layaknnya unit apartement tersebut untuk ditempati dengan kondisi dinding dan lantai yang selalu lembab dan basah serta kali terlihat adanya gerakan atau aliran air dari dinding ter telah menimbulkan kerugian yang besar bagi PEN apartement yang diserahkan kepada PEN dengan slogan yang di gadang-gadang "sistem plumbing yang selama 24 jam, ciri dengan apartemen promosi

c. Butir 11 Gugatan:

Unsur perbuatan jelas terpenuhi, yaitu Para TERGUGAT telah menjual unit apartemen BRANZ BSD yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan kepada PENGGUGAT;

13. Terkait hal yang dipermasalahkan oleh Penggugat tersebut, PPJB yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat 2 (yang diwakili oleh Tergugat 1) telah berisi ketentuan-ketentuan yang mengatur sepenuhnya



mengenai segala sesuatu hal menyangkut kondisi Unit Apartemen Penggugat, yang artinya segala klaim yang diajukan oleh Penggugat di dalam Gugatan telah pula terdapat ketentuannya di dalam PPJB dimaksud, antara lain berdasarkan beberapa ketentuan PPJB sebagai berikut:

**a. Pasal 2 ayat (1) PPJB:**

*“Yang menjadi objek dalam Perjanjian ini adalah berupa Satuan*

*Rumah Susun:*

Menara : East Tower;  
Lantai : 01 (Satu);  
Nomor unit : 0101;  
Tipe : 2BR-E1;  
Luas Netto : 110,92 M2 (seratus sepuluh koma Sembilan puluh dua meter persegi) yang detailnya sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV Perjanjian ini.”

**b. Pasal 28 ayat (7) PPJB:**

*“Jika terdapat perbedaan ketentuan yang mengatur hal yang sama antara Perjanjian ini dengan Formulir Konfirmasi Unit, dokumen-dokumen terkait pembelian Satuan Rumah Susun, brosur/selebaran/poster/banner/media promosi lainnya, maka yang berlaku adalah ketentuan dalam Perjanjian ini.”*

**c. Pasal 7 ayat (1) dan (2) PPJB:**

*“1. PENGEMBANG bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi dan/atau tidak berfungsinya utilitas dalam Satuan Rumah Susun selama 100 (seratus) hari kalender terhitung sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 5 dan ayat 6 Perjanjian ini (“Masa Garansi”), dengan ketentuan bahwa (i) kewajiban PENGEMBANG dibatasi oleh desain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun, (ii) kerusakan tersebut bukan diakibatkan oleh kesalahan dan/atau kelalaian PEMBELI sendiri, (iii) kerusakan tersebut bukan akibat Force Majeure, dan (iv) PEMBELI belum mengadakan perubahan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap Satuan Rumah Susun dimaksud. PARA PIHAK sepakat bahwa setelah lewatnya Masa Garansi tersebut, setiap kerusakan dan perbaikannya bukan merupakan tanggung jawab dari PENGEMBANG dan karenanya PEMBELI menanggung segala kerusakan yang timbul di kemudian hari.*

*2. Permintaan perbaikan atas segala kerusakan akibat kesalahan konstruksi dan/atau tidak berfungsinya utilitas dalam atas Satuan Rumah Susun dalam Masa Garansi wajib diajukan selama berlangsungnya Masa Garansi secara tertulis oleh*



*PEMBELI/Pemilik/Penghuni dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh PENGEMBANG dan permintaan tersebut terbatas hanya terkait desain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun yang telah dibangun, dengan ketentuan jika permintaan tersebut disampaikan kepada PENGEMBANG melampaui jangka waktu Masa Garansi, maka garansi atas Satuan Rumah Susun dinyatakan tidak berlaku. PENGEMBANG akan melaksanakan pemeriksaan dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal diterimanya permintaan perbaikan tersebut dan selanjutnya melakukan perbaikan setelah pemeriksaan dimaksud. Apabila PENGEMBANG telah selesai melakukan perbaikan, maka PEMBELI wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh PENGEMBANG. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pemberitahuan dari PENGEMBANG bahwa perbaikan telah selesai, PEMBELI tidak menandatangani berita acara perbaikan tersebut, maka PENGEMBANG berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari PEMBELI untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari kalender ke-8 (delapan) tersebut. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, PEMBELI dianggap telah menerima perbaikannya."*

14. Lebih lanjut, fakta bahwa Penggugat terikat dengan segala ketentuan yang diatur di dalam PPJB secara tegas telah diakui Penggugat dalam Butir 4 Gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat telah menandatangani PPJB di hadapan Turut Tergugat 3 selaku Notaris pada tanggal 09 Mei 2018, sebagai berikut kutipannya:

4. Bahwa PENGGUGAT melakukan Jual Beli pada tanggal 9 Mei 2018 dengan PT. TOKYU LAND INDONESIA (TERGUGAT I), dimana hal tersebut tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 33 yang dibuat dihadapan (TURUT TERGUGAT II) ALOYSIUS M JASIN, S.H., Notaris di Tangerang Selatan, PENGGUGAT selaku pembeli 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun/Apartemen Branz BSD, telah melakukan pembayaran langsung terhadap TERGUGAT I berupa Downpayment Sebesar 30% dari harga apartemen, dan sisa pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT adalah berupa Pengajuan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) KPR X-Tra Manfaat

15. Dengan demikian, mengingat Gugatan Penggugat pada dasarnya memuat keluhan/klaim mengenai kondisi Unit Apartemen yang pengaturannya terdapat di dalam PPJB, maka hal tersebut harus dianggap sebagai suatu tuduhan wanprestasi terhadap PPJB. Hal ini sejalan dengan putusan-putusan pengadilan di bawah ini, yang pada intinya menyatakan bahwa **ketidaksesuaian kondisi produk yang menjadi objek jual beli merupakan permasalahan wanprestasi:**

- a. Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 60/Pdt.G/2015/PN.Bgr tanggal 21 Oktober 2015:



*“Bahwa karena Tergugat tidak memenuhi prestasi sebagaimana mestinya berdasarkan apa yang diiklankan atau dipromosikan oleh Tergugat mengenai penjualan Objek Sengketa, maka Tergugat telah melakukan perbuatan “Wanprestasi”;*

- b. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1182/Pdt.G/2018/PN.Sby tanggal 14 Agustus 2019:

*“Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan Tergugat telah wanprestasi karena Tergugat telah menawarkan dalam brosur penjualan yang membuat Para Penggugat tertarik memesan Apartemen Puri City dimana Tergugat menjanjikan melengkapi (membangun) Apartemen yang terintegrasi dengan mall 3 lantai dengan fasilitas department store, bioskop dan food court, akan tetapi dalam pelaksanaan pembangunan Apartemen tersebut ternyata Tergugat ingkar janji dalam melengkapi fasilitas tersebut. Oleh karena itu Para Penggugat bermaksud membatalkan pemesanan apartemen tersebut dan minta uang yang telah dibayarkan untuk dikembalikan kepada Para Penggugat;”*

- c. Putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 42/Pdt.G/2020/PN.Smn tanggal 3 Februari 2021:

*“Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat tidak melakukan kewajibannya berupa melakukan penyerahan fisik unit kepada Penggugat sebagai pihak pemesan unit apartemen proyek Malioboro Parka View maka haruslah para Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi.”*

16. Selain itu, bukti-bukti lain yang menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat juga terbukti telah memuat serangkaian tuduhan wanprestasi lain oleh Para Tergugat adalah sebagai berikut:

- a. **PERTAMA: PENGGUGAT MENUDUH TERGUGAT 2 MELANGGAR PASAL 7 PPJB.**

Dalam Butir 6 Gugatan, Penggugat menuduh Tergugat 2 telah gagal memperbaiki kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen, sebagai berikut:



6. Bahwa tanggal 15 April 2019 PENGGUGAT pernah mengajukan komplain terhadap pihak pengelola KSO PEMBANGUNAN TANGERANG 55F (TERGUGAT II) dan menjelaskan serta menunjukkan bukti atas kerusakan yang terjadi di unit Menara East Tower Lantai 01 Nomor Unit 0101 type 2BR-E1 Luas Netto 110.92 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT tersebut, selanjutnya pihak KSO PEMBANGUNAN TANGERANG 55F (TERGUGAT II) pada tanggal 10 Juli 2019 pernah mencoba memperbaiki akan tetapi tidak selesai bahkan sampai dengan sekarang masih saja seperti sebelumnya ada tembesaran air dan menimbulkan jamur pada dinding sampai dengan sekarang;

Sehubungan dengan itu, kewajiban Tergugat 2 untuk memperbaiki kerusakan pada Unit Apartemen telah diatur pada Pasal 7 PPJB, sebagai berikut:

PENGEMBANG akan melaksanakan pemeriksaan dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal diterimanya permintaan perbaikan tersebut dan selanjutnya melakukan perbaikan setelah pemeriksaan dimaksud. Apabila PENGEMBANG telah selesai melakukan perbaikan, maka PEMBELI wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh PENGEMBANG. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pemberitahuan dari PENGEMBANG bahwa perbaikan telah selesai, PEMBELI tidak menandatangani berita acara perbaikan tersebut, maka PENGEMBANG berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari PEMBELI untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari kalender ke-8 (delapan) tersebut. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, PEMBELI dianggap telah menerima perbaikannya.

Oleh karenanya, dengan menuduh Tergugat 2 gagal memperbaiki kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen dimaksud, Penggugat terbukti telah menuduh Tergugat 2 melakukan wanprestasi dalam bentuk pelanggaran terhadap Pasal 7 PPJB;

- b. **KEDUA: PENGGUGAT MENUNTUT PENGEMBALIAN BIAYA PEMBELIAN UNIT APARTEMEN YANG HANYA BISA DIMINTAKAN DALAM HAL TERJADI PEMBATALAN PPJB AKIBAT ADANYA WANPRESTASI**



Dalam Butir 11.(iii).a Gugatan, Penggugat menuntut pengembalian biaya pembelian Unit Apartemen yang telah dibayarkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2, sebagai berikut:

a. **Kerugian Materil**, yaitu kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT Terhadap 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun/Apartemen BRANZ BSD di Menara East Tower, Lantai 01, Nomor Unit 0101, type 2BR-E1,

Berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata dan Pasal 22L ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 (“**PP No. 14/2016**”), **pengembalian biaya yang telah dibayarkan merupakan AKIBAT LEBIH LANJUT DARI PEMBATALAN SUATU PERJANJIAN KARENA DILAKUKANNYA WANPRESTASI oleh salah satu pihak dalam perjanjian**, khususnya suatu perjanjian pengikatan jual beli. Berikut kutipannya:

(i) Pasal 1267 KUHPerdata:

*“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”*

(ii) Pasal 22L ayat (2) PP No. 14/2016:

*“Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang diterima harus dikembalikan kepada pembeli.”*

17. Namun demikian, meskipun Gugatan Penggugat telah memuat tuduhan-tuduhan wanprestasi, di saat yang bersamaan, Penggugat justru mendaftarkan gugatannya sebagai suatu “Gugatan Perbuatan



Melawan Hukum”); yang juga memuat tuduhan-tuduhan lainnya yang berhubungan dengan perbuatan melawan hukum, dan bahkan memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Para Tergugat (termasuk Tergugat 3) telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Berikut kutipannya:

a. Bagian Perihal Gugatan:

**Hal : Perbuatan Melawan Hukum**

b. Butir 11 Gugatan:

c. Butir 3 Petitum Gugatan:

18. Dengan demikian, Gugatan Penggugat TERBUKTI TELAH MENCAMPURADUKKAN 2 (DUA) DALIL/DASAR GUGATAN SECARA SEKALIGUS, yaitu dalil wanprestasi dan dalil perbuatan melawan hukum;

19. Bahwa tertib hukum acara yang berlaku melarang praktik penggabungan/kumulasi dari 2 (dua) jenis tuntutan yang berbeda dalam satu gugatan. Gugatan yang demikian dianggap kabur dan tidak jelas (obscuur libel) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). Hal ini sejalan dengan pendapat ahli yang telah diterima secara luas dalam praktik hukum maupun yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, sebagai berikut:

a. Ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*”, Edisi Kedua, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2017, halaman 523:

*“Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:*

- *tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;*

...

*..., penggabungan PMH dan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri.”*

*Halaman 90 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



b. Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986:

*"Mahkamah Agung RI membatalkan putusan judex facti, karena Pengadilan Tinggi yang memperkuat putusan Hakim Pertama telah salah menerapkan hukum acara dalam masalah penggabungan subject dan object gugatan, yang peristiwa kasusnya serta kepentingan hukumnya saling berlainan dan berdiri sendiri.*

*Bahwa penggabungan tersebut di atas adalah berupa:*

- *Penggugat ke I berperkara dengan Tergugat ke I dan ke II mengenai masalah cidera janji tentang pembayaran dalam jual beli cengkeh;*
- *Penggugat ke II berperkara dengan Tergugat ke II, ke III dan ke V mengenai perbuatan melawan hukum tentang jual beli rumah;*

***Bahwa di dalam perkara ini terdapat pencampuradukan atau kumulasi gugatan, padahal nyatanya antara masalah yang satu dengan masalah lainnya adalah saling terpisah dan harus diselesaikan secara tersendiri dalam pemeriksaan dan putusan yang berdiri sendiri. Bahwa cara penggabungan gugat yang seperti ini tidak dapat dibenarkan dalam tertib hukum acara."***

c. Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1999 tanggal 29 Januari 2001:

*"bahwa keberatan yang dikemukakan oleh Pemohon kasasi I dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut.*

a. *bahwa suatu gugatan yang didasarkan atas dasar perbuatan melawan hukum tidak dapat juga diajukan sebagai akibat dari suatu ingkar janji, karena kedua dasar hukum itu diatur dalam pasal-pasal yang berbeda dalam KUHPerdata, yaitu perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdata dan wanprestasi dalam pasal 1243 KUHPerdata, juga akibat hukum yang dapat dituntut dari akibat perbuatan itu adalah berbeda;*

b. ....

*Bahwa posita gugat didasarkan atas adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II namun petitumnya menuntut adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dengan demikian petitum tidak didukung positanya, sehingga dapat dikategorikan gugat yang tidak jelas (obscuur libel);*



*Menimbang, bahwa ternyata berdasarkan pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukum acara perdata yang **menyebabkan gugatan Penggugat asal tidak dapat diterima;***

- d. Putusan Mahkamah Agung No. 571 PK/Pdt/2008 tanggal 16 Desember 2008:

*“Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat menggabungkan dalil wanprestasi dan dalil perbuatan melawan hukum, dengan petitum hanya menuntut agar Tergugat I dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum. **Bahwa seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan wanprestasi atas perjanjian dengan gugatan perbuatan melawan hukum tidak dapat disatukan dalam satu gugatan.**”*

- e. Putusan Mahkamah Agung No. 2452 K/Pdt/2009 tanggal 28 Oktober 2010:

*“Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:*

a. *Bahwa meneliti pertimbangan Judex Facti i.c. Pengadilan Negeri Batusangkar dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Padang, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang tepat dan benar;*

b. **Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel);**

*.....”*

20. Mengingat Gugatan Penggugat telah mencampuradukkan dalil wanprestasi dan dalil perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan seluruh penjelasan serta bukti-bukti di atas terbukti bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas. Dengan demikian, Gugatan Penggugat dalam hal ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### B.3. URAIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DI DALAM GUGATAN PENGUGAT TERBUKTI TIDAK JELAS

21. Dalam Butir 11.(i) Gugatan, Penggugat menuduh Para Tergugat (termasuk Tergugat 3) telah melakukan perbuatan melawan hukum

*Halaman 92 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



berupa pelanggaran terhadap kewajiban hukum Para Tergugat. Penggugat mengklaim bahwa perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Para Tergugat (termasuk Tergugat 3) adalah menjual Unit Apartemen yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan (*quod non*, hal mana ditolak). Kutipannya adalah sebagai berikut:

(i) Adanya suatu perbuatan dan perbuatan tersebut Melawan Hukum:

Unsur perbuatan jelas terpenuhi, yaitu Para TERGUGAT telah menjual unit apartemen BRANZ BSD yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan kepada PENGGUGAT;

Perbuatan Para TERGUGAT tersebut jelas Melawan Hukum, yaitu melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku dan melanggar hak PENGGUGAT serta bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT I sebagai pihak yang telah menjual kepada PENGGUGAT;

22. Namun demikian, di dalam Gugatan, Penggugat **gagal menyebutkan apalagi menjelaskan kewajiban hukum apa yang telah dilanggar oleh Para Tergugat (termasuk Tergugat 3)—sehingga Para Tergugat (termasuk Tergugat 3) dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;**
23. Lebih jauh, Penggugat juga gagal menjelaskan bagaimana pelanggaran kewajiban hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, khususnya Tergugat 3, telah membawa kerugian bagi Penggugat. Sebaliknya, Penggugat hanya secara sepihak mendalilkan bahwa telah timbul kerugian bagi Penggugat dalam bentuk kerugian materiil dan imateriil (vide Butir 11 Gugatan). Dengan kata lain, Penggugat telah gagal menjelaskan **hubungan kausalitas antara kerugian yang dituntut dengan tuduhan perbuatan melawan hukum terhadap Para Tergugat (termasuk Tergugat 3);**
24. Tidak adanya uraian mengenai: **(i) kewajiban hukum apa yang dilanggar oleh Para Tergugat (termasuk Tergugat 3); dan (ii) hubungan kausalitas antara kerugian yang dituntut dengan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan;** telah mengakibatkan Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal ini sejalan dengan doktrin hukum dan putusan pengadilan di bawah ini:

Halaman 93 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



- a. Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2017, halaman 515:

*“Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, **tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie).**”*

- b. Doktrin Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Penerbit Liberty Yogyakarta, Yogyakarta: 2010, halaman 72 s.d. 73:

*“Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam pasal 8 no. 3 Rv. yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat: 1. identitas dari pada para pihak, 2. **dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (middelen van den eis)** atau lebih dikenal dengan fundamentum petendi dan 3. Tuntutan (onderwerp van den eis met een duidelijke en bepaalde conclusie) atau petitum;*

.....

*Dari pasal 163 HIR (pasal 283 Rbg, 1865 BW) yang berbunyi “Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu” kiranya dapat disimpulkan, bahwa **hak atau peristiwa yang harus dibuktikan di persidangan nanti, harus dimuat di dalam fundamentum petendi sebagai dasar dari tuntutan, yang memberi gambaran tentang kejadian materil yang merupakan dasar tuntutan itu.**”*

- c. Doktrin Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung: 2015, halaman 37 s.d. 38:

*“Apabila Penggugat mengajukan surat gugatan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang, tiga hal yang perlu diperhatikan dan dimuat dalam surat gugatan, yaitu:*

.....

Halaman 94 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



**Dasar gugatan (fundamentum petendi) yang memuat uraian tentang kejadian atau peristiwa (factual grounds) dan uraian tentang hukum, yaitu adanya hak dalam hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan itu (legal grounds);**

.....

Dasar gugatan dalam surat gugatan harus jelas dan mendukung tuntutan (petitum) penggugat. **Setiap peristiwa atau kejadian yang mendukung hubungan hukum diuraikan secara kronologis dan sistematis sehingga isi tuntutan mudah dipahami...**

- d. Doktrin Prof. Dr. R. Soepomo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri", Penerbit PT Pradnya Paramita, Jakarta: 2002, halaman 24:

**"Sedikit-dikitnya gugat harus memberi gambaran tentang kejadian materiel ("materieel gebeuren") yang menjadi dasar tuntutan penggugat terhadap tergugat. Di muka sidang pengadilan kejadian yang menjadi dasar perkara (grondslag van het geding) itu dapat dijelaskan lebih lanjut, sehingga segala sesuatu menjadi terang bagi pengadilan dan bagi tergugat."**

- e. Putusan Mahkamah Agung No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:

**"bahwa melihat alasan-alasan hukum dalam gugatan dihubungkan dengan perincian dari tuntutan, menurut pendapat Mahkamah Agung gugatan konpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas, umpamanya tuntutan-tuntutan:**

.....

**sub b: segala perbuatan tergugat terhadap penggugat harus dinyatakan tidak sah (onrechtmatig), akan tetapi juga tidak dijelaskan perbuatan-perbuatan tergugat yang mana yang onrechtmatig itu;"**

- f. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 08 Mei 1980:

**"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut."**

- g. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 117 K/Sip/1971 tanggal 02 Juni 1971:

Halaman 95 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



*“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat Konvensi tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”*

- h. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987:

*“Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si Penggugat Konvensi dapat **memperinci** dan membuktikan kerugian yang dimaksud.”*

- i. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984:

*“Bahwa tentang tuntutan Penggugat Konvensi asal sub 5 yaitu mengenai **tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak.**”*

#### **B.4. PETITUM GUGATAN TIDAK DIDUKUNG DENGAN URAIAN TENTANG FAKTA DAN HUKUM YANG RELEVAN**

25. Dalam Petitum Gugatan, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar: (i) Penggugat dinyatakan sebagai penggugat dan pembeli yang beriktikad baik; dan (ii) putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), meskipun terdapat upaya verzet, banding, maupun kasasi;
26. Namun demikian, dalam Posita Gugatan, Penggugat tidak menguraikan dalil atau alasan apapun mengapa Petitum Gugatan sebagaimana dimintakan di atas harus dikabulkan;
27. Mengingat hal di atas, Gugatan Penggugat terbukti kabur dan tidak jelas (obscuur libel) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). Hal ini sejalan dengan doktrin hukum dan yurisprudensi sebagai berikut:
- a. Ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*”, Edisi Kedua, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2017, halaman 515:
- “Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, **tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond).** Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi*

Halaman 96 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



*syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie)."*

b. Ahli hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia: Edisi Ke Tujuh", Penerbit Liberty Yogyakarta, Yogyakarta: 2006, halaman 54:

*"Persyaratan mengenai isi gugatan kita jumpai dalam pasal 8 no. 3 Rv. yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat: 1. identitas dari pada para pihak, 2. **dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (middelen van den eis) atau lebih dikenal dengan fundamentum petendi** dan 3. Tuntutan (onderwerp van den eis met een duidelijke en bepaalde conclusie) atau petitum;*

....

*Dari pasal 163 HIR (pasal 283 Rbg, 1865 BW) yang berbunyi "Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu" kiranya dapat disimpulkan, bahwa **hak atau peristiwa yang harus dibuktikan di persidangan nanti, harus dimuat di dalam fundamentum petendi sebagai dasar dari tuntutan, yang memberi gambaran tentang kejadian materiil yang merupakan dasar tuntutan itu.**"*

c. Ahli hukum Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Indonesia", Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung: 2015, halaman 37 s.d. 38:

*"Apabila Penggugat mengajukan surat gugatan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang, tiga hal yang perlu diperhatikan dan dimuat dalam surat gugatan, yaitu:*

.....

***Dasar gugatan (fundamentum petendi) yang memuat uraian tentang kejadian atau peristiwa (factual grounds) dan uraian tentang hukum, yaitu adanya hak dalam hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan itu (legal grounds);***

.....

*Dasar gugatan dalam surat gugatan harus jelas dan mendukung tuntutan (petitum) penggugat. **Setiap peristiwa atau kejadian yang***



*mendukung hubungan hukum diuraikan secara kronologis dan sistematis sehingga isi tuntutan mudah dipahami...”*

- d. Ahli hukum Prof. Dr. R. Soepomo, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri”, Penerbit PT Pradnya Paramita, Jakarta: 2002, halaman 24:

*“Sedikit-dikitnya gugat harus memberi gambaran tentang kejadian materiel (“materieel gebeuren”) yang menjadi dasar tuntutan penggugat terhadap tergugat. Di muka sidang pengadilan kejadian yang menjadi dasar perkara (grondslag van het geding) itu dapat dijelaskan lebih lanjut, sehingga segala sesuatu menjadi terang bagi pengadilan dan bagi tergugat.”*

- e. Putusan Mahkamah Agung No. 586 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei 2001:

*“bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti salah menerapkan hukum dengan pertimbangan/alasan sebagai berikut:*

- *bahwa antara posita dengan petitum gugatan Penggugat terdapat perbedaan luas tanah sengketa juga batas-batasnya;*
- *bahwa petitum tidak mendukung posita dari gugatan Penggugat dimana semula disebutkan luas tanah sengketa 4.460 m<sup>2</sup> atau 4.993 m<sup>2</sup> tetapi ternyata dalam petitum yang disengketakan adalah 1.005 m<sup>2</sup> dan 596 m<sup>2</sup>;*

*bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;”*

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas secara mutatis mutandis harus dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini;

#### C. TERGUGAT 3 TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DAN KEWAJIBAN HUKUM APAPUN TERHADAP PENGGUGAT

28. Sebagaimana telah dijelaskan pada Butir 1 di atas, Penggugat di perkara ini mempermasalahkan kondisi Unit Apartemen yang diklaim telah mengalami kerusakan dan kebocoran sehingga tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang sebelumnya ditawarkan kepada Penggugat;

*Halaman 98 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



29. Bahwa terkait dengan klaim Penggugat mengenai adanya kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen dimaksud, Tergugat 3 tidak memiliki hubungan hukum dan kewajiban hukum apapun terhadap Penggugat. Alasan serta bukti-bukti terkait hal tersebut adalah sebagaimana diuraikan berikut ini:

a. **PERTAMA: TERGUGAT 3 BUKAN MERUPAKAN PIHAK DI DALAM PPJB**

Sesuai dengan penjelasan dalam Butir 13 di atas, segala hal yang berkaitan dengan penjualan Unit Apartemen (termasuk kondisi Unit Apartemen) telah diatur sepenuhnya di dalam ketentuan-ketentuan PPJB, antara lain Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 28 ayat (7) PPJB. Sedangkan, dalam hal Unit Apartemen mengalami kerusakan, Pasal 7 ayat (1) dan (2) PPJB telah mengatur bahwa Penggugat berhak mengajukan permintaan agar dilakukan pemeriksaan terhadap penyebab dan perbaikan terhadap kerusakan tersebut. Berikut dikutip ketentuan PPJB yang relevan:

- **Pasal 2 ayat (1) PPJB:**

*“Yang menjadi objek dalam Perjanjian ini adalah berupa Satuan Rumah Susun:*

***Menara : East Tower;***

***Lantai : 01 (Satu);***

***Nomor unit : 0101;***

***Tipe : 2BR-E1;***

***Luas Netto : 110,92 M2 (seratus sepuluh koma sembilan puluh dua meter persegi) yang detilnya sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV Perjanjian ini.”***

- **Pasal 28 ayat (7) PPJB:**

*“Jika terdapat perbedaan ketentuan yang mengatur hal yang sama antara Perjanjian ini dengan Formulir Konfirmasi Unit, dokumen-dokumen terkait pembelian Satuan Rumah Susun, brosur/selebaran/poster/banner/media promosi lainnya, maka yang berlaku adalah ketentuan dalam Perjanjian ini.”*

- **Pasal 7 ayat (1) dan (2) PPJB:**

*“1. PENGEMBANG bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi dan/atau tidak*



*berfungsinya utilitas dalam Satuan Rumah Susun selama 100 (seratus) hari kalender terhitung sejak tanggal penandatanganan Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 5 dan ayat 6 Perjanjian ini ("Masa Garansi"), dengan ketentuan bahwa (i) kewajiban PENGEMBANG dibatasi oleh desain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun, (ii) kerusakan tersebut bukan diakibatkan oleh kesalahan dan/atau kelalaian PEMBELI sendiri, (iii) kerusakan tersebut bukan akibat Force Majeure, dan (iv) PEMBELI belum mengadakan perubahan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap Satuan Rumah Susun dimaksud. PARA PIHAK sepakat bahwa setelah lewatnya Masa Garansi tersebut, setiap kerusakan dan perbaikannya bukan merupakan tanggung jawab dari PENGEMBANG dan karenanya PEMBELI menanggung segala kerusakan yang timbul di kemudian hari.*

*2. Permintaan perbaikan atas segala kerusakan akibat kesalahan konstruksi dan/atau tidak berfungsinya utilitas dalam atas Satuan Rumah Susun dalam Masa Garansi wajib diajukan selama berlangsungnya Masa Garansi secara tertulis oleh PEMBELI/Pemilik/Penghuni dengan mengisi formulir yang telah disiapkan oleh PENGEMBANG dan permintaan tersebut terbatas hanya terkait desain dan spesifikasi Satuan Rumah Susun yang telah dibangun, dengan ketentuan jika permintaan tersebut disampaikan kepada PENGEMBANG melampaui jangka waktu Masa Garansi, maka garansi atas Satuan Rumah Susun dinyatakan tidak berlaku. PENGEMBANG akan melaksanakan pemeriksaan dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal diterimanya permintaan perbaikan tersebut dan selanjutnya melakukan perbaikan setelah pemeriksaan dimaksud. Apabila PENGEMBANG telah selesai melakukan perbaikan, maka PEMBELI wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh PENGEMBANG. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pemberitahuan dari PENGEMBANG bahwa perbaikan telah selesai, PEMBELI tidak menandatangani*



*berita acara perbaikan tersebut, maka PENGEMBANG berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari PEMBELI untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari kalender ke-8 (delapan) tersebut. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, PEMBELI dianggap telah menerima perbaikannya.”*

Meskipun demikian, **tidak ada satupun dari ketentuan tersebut yang mengikat bagi Tergugat 3 karena Tergugat 3 bukanlah pihak di dalam PPJB. Sebaliknya, pihak yang terikat dengan ketentuan-ketentuan di dalam PPJB tersebut adalah Tergugat 1, baik untuk diri sendiri maupun dalam kapasitasnya selaku Manajer Utama Tergugat 2 yang merupakan suatu kerja sama operasi (KSO) yang didirikan berdasarkan Perjanjian Perjanjian Kerjasama Operasi 27 Maret 2015;**

Adapun hal tersebut sejalan dengan prinsip personalitas yang diatur berdasarkan Pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUHPerduta yang pada intinya mengatur bahwa **perjanjian hanya berlaku bagi para pihak dalam perjanjian dan perjanjian itu tidak bisa membawa rugi bagi pihak ketiga atau pihak yang berada di luar perjanjian. Berikut dikutip ketentuan yang relevan:**

- **Pasal 1315 KUHPerduta:**

*"Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”*

- **Pasal 1340 KUHPerduta:**

*“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya;*

*Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam yang diatur dalam pasal 1317.”*

Dengan demikian, walaupun kerusakan dan kebocoran Unit Apartemen yang diklaim Penggugat memang benar terjadi, Tergugat 3 tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, khususnya hubungan hukum dalam bentuk kewajiban untuk memperbaiki kerusakan dan kebocoran Unit Apartemen



sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2) PPJB;

Fakta bahwa Tergugat 3 tidak memiliki hubungan hukum apapun terhadap Penggugat juga **terbukti telah diakui sendiri oleh Penggugat**. Bahwa meskipun Penggugat menuduh Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, faktanya Penggugat di dalam petitum Gugatan tidak pernah mengajukan tuntutan apapun terhadap Tergugat 3;

Penggugat dalam petitum Gugatan hanya menyampaikan tuntutan sebatas agar **Tergugat 1 dan Tergugat 2 dihukum untuk secara tanggung renteng membayar kerugian senilai Rp 23.832.800.000,00 (dua puluh tiga milyar delapan ratus tiga puluh dua juta delapan ratus ribu Rupiah), yang terdiri atas kerugian materil senilai Rp 3.832.800.000,00 (tiga milyar delapan ratus tiga puluh dua juta delapan ratus ribu Rupiah) dan kerugian imateriil senilai Rp 20.000.000.000,00 (dua puluh miliar Rupiah) (vide Butir 5, 6 dan 7 Petitum Gugatan). DENGAN KATA LAIN, TERBUKTI BAHWA PENGGUGAT SENDIRI BERPANDANGAN BAHWA PIHAK YANG MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGANNYA HANYALAH TERGUGAT 1 DAN TERGUGAT 2—BUKAN TERGUGAT 3;**

**b. KEDUA: TERGUGAT 3 TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN APAPUN YANG MENURUT UNDANG-UNDANG MENGHARUSKAN TERGUGAT 3 BERTANGGUNG JAWAB TERHADAP KERUSAKAN DAN KEBOCORAN PADA UNIT APARTEMEN MILIK PENGGUGAT**

Suatu hubungan hukum, atau biasa disebut sebagai “perikatan”, dapat bersumber dari perjanjian atau undang-undang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara yang mengatur sebagai berikut:

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”

Sebagaimana telah dijelaskan pada Butir 29.a. di atas, Tergugat 3 bukan merupakan pihak dalam PPJB. Artinya, tidak ada hubungan hukum antara Tergugat 3 dan Penggugat yang bersumber dari perjanjian terkait kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen;

*Halaman 102 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



Mengingat hal tersebut, hubungan hukum lainnya yang dapat timbul antara Penggugat dan Tergugat 3 adalah hubungan hukum yang bersumber dari undang-undang. Namun demikian, Tergugat 3 tidak pernah melakukan perbuatan apapun yang berdasarkan undang-undang mengharuskan Tergugat 3 untuk bertanggung jawab terhadap kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen, baik itu dalam bentuk kewajiban untuk mengganti kerugian maupun untuk memperbaiki Unit Apartemen;

Kalaupun perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat 3 di sini adalah terkait penjualan dan penyerahan Unit Apartemen kepada Penggugat (*quod non*, hal mana ditolak), maka yang demikian adalah keliru dan tidak benar. Pihak yang menjual dan menyerahkan Unit Apartemen tersebut adalah bukan Tergugat 3 melainkan Tergugat 1, baik untuk diri sendiri maupun dalam kapasitasnya selaku Manajer Utama Tergugat 2 merupakan suatu kerja sama operasi (KSO) yang didirikan berdasarkan Perjanjian Perjanjian Kerjasama Operasi 27 Maret 2015;

Jika memang terdapat perbuatan yang telah dilakukan Tergugat 3 yang berdasarkan undang-undang mengharuskan Penggugat untuk bertanggung jawab atas kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen (*quod non*, hal mana ditolak), Tergugat 3 dengan ini men-somier Penggugat untuk membuktikan hal tersebut;

c. **KETIGA: TERGUGAT 3 ADALAH PRESIDEN DIREKTUR TERGUGAT 1 YANG SECARA HUKUM BERTANGGUNG JAWAB TERHADAP TERGUGAT 1, BUKAN PENGGUGAT**

Kalaupun Penggugat berpandangan bahwa Tergugat 3 memiliki hubungan hukum dengan Penggugat (*quod non*, hal mana ditolak) karena Tergugat 3 menjabat sebagai Presiden Direktur Tergugat 1 ketika Gugatan diajukan, pandangan tersebut adalah salah total dan karenanya harus ditolak;

Sebagai Presiden Direktur Tergugat 1, Tergugat 3 secara hukum hanya bertanggung jawab terhadap Tergugat 1 untuk melaksanakan tindakan kepengurusan perseroan; dan setiap perbuatan hukum yang dilakukannya adalah untuk dan atas nama Tergugat 1. Artinya, kalaupun Penggugat menilai bahwa Tergugat 3 (dalam kapasitasnya sebagai Presiden Direktur Tergugat 1) pernah melakukan perbuatan yang mengakibatkan timbulnya



kerusakan dan kebocoran pada Unit Apartemen (quod non, hal mana ditolak), maka menurut hukum hal itu tidak dapat dianggap sebagai tindakan Tergugat 3, melainkan yang demikian akan dianggap sebagai perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat 1 selaku korporasi/badan hukum;

Pertanggungjawaban Tergugat 3 atas perbuatan yang demikian hanyalah terhadap Tergugat 1, yaitu dalam hal perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi Tergugat 1. Penjelasan ini sejalan dengan ketentuan-ketentuan UUPT di bawah ini:

(i) Pasal 1 angka 5:

*“Direksi adalah Organ Perseroan yang **berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan**, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.”*

(ii) Pasal 92 ayat (1):

*“Direksi menjalankan **pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.**”*

(iii) Pasal 97 ayat (1) s.d. (3):

- 1) **Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1);
- 2) **Pengurusan** sebagaimana dimaksud pada ayat (1), **wajib dilaksanakan** setiap anggota Direksi dengan **itikad baik dan penuh tanggung jawab**;
- 3) **Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya** sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).”

Di sisi lain, satu-satunya kondisi dimana Penggugat dapat meminta pertanggungjawaban Tergugat 3 atas perbuatan yang dilakukannya dalam kapasitasnya sebagai Presiden Direktur hanyalah apabila perbuatan tersebut dilakukan ketika Tergugat 1 belum memperoleh status badan hukum—yang mana hal itu tidak



terjadi dalam perkara ini—sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (1) UUPT sebagai berikut:

*“Perbuatan hukum atas nama Perseroan yang belum memperoleh status badan hukum, hanya boleh dilakukan oleh semua anggota Direksi bersama-sama semua pendiri serta semua anggota Dewan Komisaris Perseroan dan mereka semua bertanggung jawab secara tanggung renteng atas perbuatan hukum tersebut.”*

Dengan demikian, meskipun Tergugat 3 telah menjabat sebagai Presiden Direktur Tergugat 1 ketika Gugatan ini diajukan, hal tersebut tidak serta merta mengakibatkan Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat 3 sehubungan dengan kerusakan dan kebocoran yang diklaim terjadi pada Unit Apartemen;

**D. TERGUGAT 3 TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN TERHADAP PENGGUGAT**

30. Tuduhan Penggugat bahwa Tergugat 3 telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual Unit Apartemen yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan iklan dan promosi yang ditawarkan kepada Penggugat adalah sama sekali tidak benar dan tidak berdasar. Apalagi jika tuduhan tersebut dikaitkan dengan posisi Tergugat 3 yang digugat dalam kapasitasnya selaku Presiden Direktur Tergugat 1 (vide Butir 29 di atas);

31. Dalil Penggugat tersebut harus ditolak sebab:

***“TERGUGAT 3 TERBUKTI SAMA SEKALI TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM APAPUN DENGAN PENGGUGAT DAN KARENANYA, TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM APAPUN YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT 3 DI PERKARA INI”***

32. Dikarenakan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat 3, baik itu dalam bentuk pelanggaran terhadap: (i) ketentuan Undang-undang, (ii) kewajiban hukum Tergugat 3, (iii) hak subjektif Penggugat, maupun (iv) kepatutan, (v) kehati-hatian dan (vi) ketelitian, maka di perkara ini otomatis terbukti tidak ada “kesalahan” dari pihak Tergugat 3;

33. Dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum maupun kesalahan dari pihak Tergugat 3, maka sudah barang tentu tidak terdapat kerugian yang dialami oleh Penggugat yang diakibatkan oleh Tergugat 3. **Hal ini**



bahkan **TELAH DIAKUI** sendiri oleh Penggugat yang terbukti dari fakta bahwa di dalam Petitum Gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menuntut ganti kerugian apapun terhadap Tergugat 3;

34. Berdasarkan uraian di atas, maka terbukti bahwa Penggugat **GAGAL** menguraikan dan membuktikan pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sesuai Pasal 1365 KUHPerdata; dan karenanya, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat di perkara ini **DEMI HUKUM** harus ditolak;

**E. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAR BIJ VOORAAD) YANG DIAJUKAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK**

35. Tergugat 3 mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan oleh Penggugat karena Penggugat terbukti gagal mengemukakan alasan serta bukti-bukti mengenai pemenuhan syarat-syarat putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang ditetapkan di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil;

**F. TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM) YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM DAN HARUS DITOLAK**

36. Tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh Penggugat terbukti tidak berdasar dan harus ditolak karena di perkara ini Penggugat terbukti telah menuntut pembayaran sejumlah uang dari Tergugat 1 dan Tergugat 2;

37. Sedangkan, hukum acara perdata yang berlaku telah menegaskan bahwa lembaga uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan ke dalam perkara/gugatan yang mengandung tuntutan pembayaran sejumlah uang. Berikut kutipannya:

a. Pasal 606a Rv:

*“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.”*

b. Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 25 Februari 1973:



*“Lembaga hukum “uang paksa” atau Dwangsom (ex Pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan hakim berupa: Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Para Penggugat.”*

#### **PETITUM**

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Tergugat 3 dengan ini mohon agar Majelis Hakim yang terhormat berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat 3;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat 3 tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan bahwa Tergugat 3 tidak dapat dikualifisir sebagai pihak tergugat dalam perkara a quo, dan oleh karenanya harus dikeluarkan dari Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat I, II dan III tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan replik pada persidangan tertanggal 7 Maret 2022 dan atas replik tersebut, Kuasa Tergugat I, II dan III, telah mengajukan duplik pada persidangan tertanggal 21 Maret 2022;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat telah menyerahkan alat bukti awal berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut :

1. Fotokopi Buku Brosur Quality Book BRANZ BSD, selanjutnya diberi tanda **bukti P-1**;
2. Fotokopi 1 (satu) bundle surat tertanggal 22 Januari 2021 dari Penggugat kepada Tergugat I yang isinya mengenai permohonan jawaban serta tanggapan Tergugat I dan Tergugat II mengenai surat complain unit Tower

*Halaman 107 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C TE 01/01 yang dikirimkan oleh Penggugat pada tanggal 27 November 2020, selanjutnya diberi tanda **bukti P-2**;

3. Fotokopi Email Undangan Meeting yang dikirimkan oleh Aril Edwarsen (aril@tokyu-land.co.id) selaku perwakilan PT. TOKYU LAND (Tergugat I) untuk mengundang Penggugat (FAM A NGO) untuk menghadiri Meeting tanggal 5 Februari 2021 dengan agenda mengutarakan pendapat dari Departemen Legal terkait permintaan yang diajukan oleh Penggugat (FAM A NGO), selanjutnya diberi tanda **bukti P-3**;
4. Fotokopi Email yang dikirimkan oleh Penggugat (FAM A NGO) kepada Aril Edwardsen (aril@tokyu-land.co.id), (Perwakilan Tergugat I) tertanggal 12 Maret 2021 mengenai tanggapan hasil meeting pada hari Jumat tanggal 5 Maret 2021 dan Somasi ke 2 (dua), selanjutnya diberi tanda **bukti P-4**;
5. Fotokopi Email tanggapan dari Management Tokyu Land Indonesia (Tergugat I) dari Aril Edwardsen (aril@tokyu-land.co.id) tertanggal 17 Maret 2021 yang dikirim kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda **bukti P-5**;
6. Fotokopi Surat tertanggal 12 Maret 2021 yang diajukan oleh Penggugat mengenai Tanggapan Hasil meeting pada Hari Jumat 5 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda **bukti P-6**;
7. Fotokopi Minutes of Meeting tertanggal 22 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda **bukti P-7**;
8. Fotokopi Minutes of Meeting tertanggal 22 Maret 2021 dalam bahasa Asing (Inggris), selanjutnya diberi tanda **bukti P-8**;
9. Fotokopi Email tanggapan dari Management Tokyu Land Indonesia (Tergugat I) dari Aril Edwardsen (aril@tokyu-land.co.id) tertanggal 29 Maret 2021 yang dikirim kepada Penggugat, pada intinya menyatakan bahwa Management Tokyu Land Indonesia (Tergugat I) tidak dapat memenuhi permintaan yang diajukan oleh Penggugat, selanjutnya diberi tanda **bukti P-9**;
10. Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 6 Mei 2021 yang diberikan oleh Hidetatsu Ikeda (Tergugat III) selaku Presiden Direktur PT. Tokyu Land Indonesia kepada Firma Hukum ARIFIN, PURBA & FIRMANSYAH, selanjutnya diberi tanda **bukti P-10**;
11. Fotokopi Surat No. Ref : 105/APF-L/AIA/IX/21 tertanggal 10 September 2021 perihal Tanggapan atas Surat Rekan No. 026/AJP&P/U-K/VIII/2021 dan 027/AJP&P/U-K/VIII/2021 masing-masing tertanggal 23 Agustus 2021 dari Firma Hukum Arifin, Purba & Firmansyah, selanjutnya diberi tanda **bukti P-11**;

Halaman 108 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng

#### 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

12. Fotokopi Surat Tanggapan atas Surat rekan No. Ref.105/APF-L/AIA/IX/2021 tertanggal 15 September 2021 dari Law Firm Aswandy J Pohan & Partner, selanjutnya diberi tanda **bukti P-12**;
13. Fotokopi 1 (satu) Bundel Bukti Foto kerusakan unit Apartemen milik Penggugat, selanjutnya diberi tanda **bukti P-13**;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-13 tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali untuk bukti P-9, P-10, P-11, P-12 dan P-13 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan sedangkan untuk bukti P-3, P-4, P-5 dan P-8 berupa fotokopi dari hasil printout sistem;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Tergugat I dan II telah menyerahkan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut :

1. Fotokopi Kutipan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 09 Mei 2018, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-1**;
2. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Apartemen Branz BSD Fase 1 No.: 0462/BAST/TLID-MKT/BSD-HO/III/2019 tanggal 20 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-2**;
3. Fotokopi Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-3**;
4. Fotokopi Doktrin M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Arbitrase, Pustaka Kartini, tahun 1991, halaman 88, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-4**;
5. Fotokopi Doktrin Dr. Eman Suparman, S.H., M.H. dalam makalahnya yang berjudul Perkembangan Doktrin Penyelesaian Sengketa Perdata: Analisis dan Perkembangannya Dewasa Ini di Indonesia, pada halaman 49, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-5**;
6. Fotokopi Doktrin Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama dalam bukunya Undang-Undang Arbitrase Baru 1999, halaman 13, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-6**;
7. Fotokopi Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2924 K/Sip/1981 tanggal 22 Februari 1982, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-7**;
8. Fotokopi Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3179 K/Pdt/1984 tanggal 4 Mei 1988, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-8**;
9. Fotokopi Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3036 K/Pdt/2014 tanggal 19 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-9**;

*Halaman 109 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*

#### 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)



10. Fotokopi Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan: Buku II, Edisi 2007, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-10**;
11. Fotokopi Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-11**;
12. Fotokopi Herzien Inlandsch Reglement (HIR), selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-12**;
13. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No. 2973 K/Pdt/2011 tanggal 29 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-13**;
14. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 213/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst tanggal 2 September 2014, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-14**;
15. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 344/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst tanggal 2 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-15**;
16. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 214/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst tanggal 2 September 2014, selanjutnya diberi tanda **bukti T(ABS)-16**;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda T (ABS)-1 sampai dengan T (ABS)-16 tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali untuk bukti T (ABS)-2, T (ABS)-3, T (ABS)-5, T (ABS)-7, T (ABS)-8, T (ABS)-10, T (ABS)-11, T (ABS)-12, T (ABS)-13, T (ABS)-14, T (ABS)-15 dan T (ABS)-16 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan dan untuk bukti T (ABS)-9 berupa fotokopi hasil printout internet;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan Majelis Hakim Kuasa Tergugat III tidak mengajukan surat bukti awal;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Kuasa Tergugat I dan II juga telah mengajukan ahli yang pada pokoknya memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut:

➤ **Dr. MIFTAHUL HUDA, S.H., LLM**

- Ahli adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang mempunyai keahlian dibidang Arbitrase;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, Arbitrase berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa dan sesuai ketentuan ayat (2) nya disebutkan



sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang tidak dapat diadakan perdamaian;

- Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 3 Undang-undang Nomor 3 Tahun 1999 disebutkan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang terikat dalam perjanjian arbitrase;
- Bahwa dalam hal ada perbuatan melawan hukum tetap harus diselesaikan melalui lembaga arbitrase apabila dalam perjanjian diantara para pihak telah ditunjuk lembaga penyelesaian sengketanya yaitu melalui lembaga arbitrase, sehingga secara absolut harus diselesaikan dan diadili oleh lembaga arbitrase;
- Bahwa apabila ada gugatan di Pengadilan Negeri terhadap kewenangan arbitrase, maka sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 telah ditentukan Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak ikut campur tangan dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini;
- Bahwa apabila terdapat perkara arbitrase yang diajukan di Pengadilan Negeri, maka berlaku asas *ius curia novit* (Pengadilan mengetahui hukum) sebagaimana ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara yang diajukan dengan dalih hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya;
- Bahwa melalui asas tersebut Majelis Hakim didorong untuk melakukan penemuan hukum bagi perkara yang tidak ada atau kurang jelas hukumnya, sehingga pihak yang berperkara tetap dapat memperoleh keadilan dan kepastian berdasarkan hukum yang ditemukan bagi perkara tersebut;
- Bahwa namun demikian asas ini tidak berarti Majelis Hakim harus menerima seluruh perkara tanpa memperhatikan pengecualian yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, khususnya mengenai kompetensi absolut, justru dengan adanya asas ini, Pengadilan dianggap mengetahui ada hukumnya dan berlakunya Pasal 3 serta Pasal 11 UU Nomor 30 Tahun 1999 tersebut sehingga Pengadilan dapat menjadikan ketentuan-ketentuan tersebut sebagai dasar hukum untuk menerima suatu perkara yang para pihaknya terikat dengan perjanjian arbitrase,

*Halaman 111 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



dan kemudian memutuskan untuk menolak perkara tersebut atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat diterima;

- Bahwa pada intinya setiap perjanjian yang ada klausula arbitrase dalam perjanjiannya, maka harus diselesaikan melalui arbitrase dan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara tersebut;
- Bahwa terhadap perdamaian atau mediasi yang tidak tercapai maka sesuai Pasal 6 ayat (9) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc;

Menimbang, bahwa atas keterangan ahli tersebut para pihak tidak berkeberatan;

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;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (eksepsi kompetensi absolut) yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara aquo dengan alasan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 9 Mei 2018 antara Penggugat dan Tergugat I, II didalam Pasal 24 angka 2 disebutkan Jika penyelesaian damai untuk mufakat tidak dapat tercapai, maka Para Pihak sepakat menyelesaikannya dengan arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) yang beralamat di Wahana Graha Lantai 1 & 2 Jalan Mampang Prapatan Nomor 2 Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan, sehingga yang bertugas dan berwenang memeriksa memutus dan menyelesaikan sengketa terkait adalah BANI, bukan Pengadilan Negeri Tangerang dan gugatan Penggugat aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke veerklard);

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah membantah sebagaimana dalam repliknya yang menyatakan adanya klausul dalam Pasal 24 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 33 yang pada intinya memilih upaya penyelesaian arbitrase tidak perlu dilakukan karena telah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I sebelum melakukan perjanjian jual beli unit Apartemen dengan

*Halaman 112 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



Penggugat dalam artian telah ada itikad buruk/cacat kehendak (wilsgebreken) berupa penipuan (bedrog) dari Tergugat I yang telah menjual unit Apartemen tidak layak huni kepada Penggugat dan sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menyatakan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternative penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri sehingga tanpa adanya itikad baik maka arbitrase tidak akan nadanya dan karena itikad baik tidak pernah diperlihatkan Tergugat I, II dan III maka tidak ada alasan Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan Tergugat I dan II telah dibantah oleh Penggugat, maka berdasarkan pasal 163 HIR timbul kewajiban bagi Tergugat I dan II untuk membuktikan dalil – dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil eksepsinya, Kuasa Tergugat I dan II telah mengajukan bukti awal berupa surat bukti yang diberi tanda T (ABS)-1 sampai dengan T (ABS)-16 dan satu orang ahli bernama Dr. Miftahul Huda, S.H.,LL.M, sedangkan dilain pihak guna mendukung dalil-dalil bantahannya Penggugat juga telah mengajukan bukti awal berupa surat bukti yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-13;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR disebutkan *“Tangkisan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat, kecuali tentang Pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”*;

Menimbang, bahwa bersandar pada ketentuan pasal tersebut dapatlah disimpulkan oleh karena salah satu eksepsi yang diajukan Tergugat adalah mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 136 HIR tersebut Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut, sedangkan untuk eksepsi selebihnya yang bukan mengenai kewenangan mengadili akan diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah benar Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili



perkara tersebut dan menjadi kewenangan Arbitrase yang dalam hal ini BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) ?

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (“UU AAPS”) disebutkan sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa sedangkan dari ketentuan Pasal 3 UU AAPS tersebut disebutkan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase dan hal tersebut dikuatkan dengan Pasal 11 ayat (1) yang menyebutkan adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri dan pada ayat (2) nya disebutkan Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam Undang-undang ini;

Menimbang, bahwa dari bukti awal T(ABS)-1 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 9 Mei 2018 di dalam Pasal 24 angka 1 dan 2 disebutkan apabila diantara para pihak terjadi perbedaan pendapat, perselisihan, sengketa sebagai akibat Perjanjian tersebut maka para pihak sepakat menyelesaikan secara musyawarah selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan apabila kesepakatan tidak tercapai maka para pihak sepakat menyelesaikannya dengan arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) yang beralamat di Wahana Graha Lantai 1 & 2 Jalan Mampang Prapatan Nomor 2, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

Menimbang, bahwa dari bukti awal T(ABS)-4 berupa buku dari M. Yahya Harahap, S.H., yang berjudul Arbitrase pada halaman 88 disebutkan persetujuan arbitrase mengikat secara mutlak kepada para pihak, oleh karena itu apabila timbul sengketa dari apa yang telah mereka perjanjikan, kewenangan untuk menyelesaikan dan memutus sengketa “mutlak” menjadi kewenangan badan arbitrase, dengan demikian pengadilan tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa secara mutlak;

Menimbang, bahwa dari bukti T(ABS)-6 berupa buku dari Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama yang berjudul Undang-Undang Arbitrase Baru 1999 pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya menyatakan sebagaimana Pasal 3 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 maka Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara para pihak yang terikat perjanjian arbitrase;

Menimbang, bahwa dari keterangan ahli Dr. Miftahul Huda, S.H.,LL.M berpendapat bahwa dalam hal sengketa tersebut telah ada perbuatan melawan hukumnya tetap harus diselesaikan melalalui lembaga arbitrase dengan syarat dalam perjanjian diantara para pihak telah ditunjuk lembaga penyelesaian sengketanya yaitu melalui lembaga arbitrase, sehingga secara absolut harus diselesaikan dan diadili oleh lembaga arbitrase, begitu pula apabila mediasi tidak tercapai tetap harus diselesaikan melalui lembaga arbitrase sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (9) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc;

Menimbang, bahwa dari bukti awal P-1 sampai dengan P-13 ternyata kesemuanya tidak membuktikan adanya bantahan kewenangan absolut dalam perkara ini dan semuanya adalah mengenai pokok dalam perkara, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat sengketa tersebut didasari adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat sehingga kesepakatan penunjukan lembaga arbitrase sebagaimana dalam perjanjian menjadi tidak berlaku lagi, dengan demikian dapat disimpulkan apakah hal yang demikian dapat diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang ?

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara a quo adalah adanya pembelian Apartemen Branz BSD oleh Penggugat selaku pembeli dan Tergugat I selaku penjual dengan harga Rp. 2.748.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah) yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 33 tanggal 9 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Tangerang Selatan (bukti T/ABS-1);

Menimbang, bahwa dalam berdasarkan Pasal 24 angka 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah disepakati bahwa untuk penyelesaian perselisihan dan sengketa, Penggugat dan Tergugat bersepakat dan mengikatkan diri menyelesaikan melalui forum Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI);

*Halaman 115 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*

#### 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 dalam hal ini Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah diajukan di persidangan sebagai bukti oleh Tergugat I, II dan merupakan akta notariil yang tidak dibantah bukti lawan, dinilai mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyepakati penyelesaian perselisihan yang timbul dari hubungan hukum sebagaimana diuraikan dalam akta tersebut (perkara a quo) untuk diselesaikan melalui forum Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), sehingga kesepakatan tersebut juga berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati oleh para pihak yang membuatnya sesuai asas pakta sunt servanda (Pasal 1338 KUHPerduta);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 3 jo Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dinyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian Arbitrase dan hal tersebut dipertegas dengan ketentuan Pasal 134 HIR jo Pasal 132 Rv, yang pada pokoknya menyatakan meskipun tidak ada pihak yang mengajukan eksepsi absolut mengenai kewenangan mengadili atas perkara yang dalam perjanjiannya telah ada klausula arbitrase, maka pengadilan negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa bersandar pada ketentuan pasal-pasal tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan yang berwenang memutus dan mengadili perkara aquo adalah Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), bukan Pengadilan Negeri Tangerang, karenanya eksepsi yang diajukan Tergugat I dan II adalah sangat beralasan sehingga harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan II dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi selebihnya dan materi pokok perkara ini tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan Penggugat sebagai pihak yang kalah akan dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini sebagaimana ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR;

Memperhatikan Pasal 3 jo Pasal 11 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 134 jo Pasal 132 Rv dan pasal-pasal dalam KUHPerduta serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

*Halaman 116 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

1. Menerima eksepsi dari Tergugat I, II;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.845.000,00 (dua juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada hari Selasa, tanggal 19 April 2022, oleh kami, Sih Yuliarti, S.H. sebagai Hakim Ketua, Ferdinand Marcus Leander, S.H., M.H. dan Drs. Tugiyanto, Bc.Ip., S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng tanggal 8 Nopember 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 26 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sukiman, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ferdinand Marcus Leander, S.H., M.H.

Sih Yuliarti, S.H.

Drs. Tugiyanto, Bc.Ip., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sukiman, S.H.

Halaman 117 dari 118 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1089/Pdt.G/2021/PN Tng



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp	75.000,00
3. Biaya Redaksi	: Rp	10.000,00
4. Redaksi Meterai	: Rp	10.000,00
5. Biaya PNBP Relas	: Rp	20.000,00
6. Biaya Panggilan Sidang	: Rp	2.650.000,00
7. Biaya Sumpah	: Rp	<u>50.000,00</u>
Jumlah	: Rp	2.845.000,00

(dua juta delapan ratus empat puluh lima ribu rupiah)