



PUTUSAN

Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LIA HARDININGSIH, bertempat tinggal di Oren Glan Town House No. 35 L Jeruk Purut Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada L. Wiwiek Sritanti, S.H., M.H., dkk, para Advokat beralamat di Komplek Sekneg Blok A IV Nomor 6 Kelurahan Panunggangan Utara Kecamatan Pinang Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2023 dan telah didaftarkan tanggal 8 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

PT. POLLUX LITO KARAWANG, berkedudukan di Jalan Interchange Km 0 Margakarya Telukjambe Barat Kabupaten Karawang Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karawang pada tanggal 17 April 2023 dalam Register Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA:

I. Tentang Hubungan Hukum Penggugat Dengan Tergugat;

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli 1 unit apartement Pollux Technopolis dari PT. Pollux Lito Karawang, berdasarkan *site plan* yang ditawarkan kepada Penggugat sehingga pada tanggal 17 Oktober 2017 Penggugat memesan 1 unit Apartement tersebut, namun sampai tahun 2019 *site plan* yang di

Halaman 1 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tawarkan kepada Penggugat tidak pernah ada bentuk bangunannya dan dapat dikatakan Tergugat hanya menjual gambar kepada Penggugat;

2. Bahwa Penggugat adalah Pembeli Unit Apartemen Pollux Technopolis yang beralamat di Jalan Internasional Karawang Barat Nomor 307, Margakarya, Telukjambe Barat, Kabupaten Karawang, Jawa Barat; dengan nomor unit apartemen : A1#C12-01, Type Unit Two Bedroom, Luas 49,79 M2, berdasarkan Sertifikat Surat Pemesanan Unit Nomor : Ginza 072, tanggal 17 Oktober 2017;
3. Bahwa Penggugat membeli 1 unit apartemen dari PT. Pollux Technopolis dengan harga jual beli unit apartemen sebesar Rp653.493.600,00 (enam ratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu enam ratus rupiah). Penggugat melakukan pembayaran unit apartemen dengan cara *installment* selama 36 kali dan sudah dibayarkan oleh Penggugat sebanyak 30 kali dengan jumlah angsuran perbulan sebesar Rp17.735.933,00 (tujuh belas juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus tiga puluh tiga rupiah), nominal total yang sudah terbayarkan oleh Penggugat sebesar Rp547.077.990,00 (lima ratus empat puluh tujuh juta tujuh puluh tujuh ribu sembilan ratus sembilan puluh rupiah) 83,72%;

II. Tentang Kewenangan Pengadilan Negeri Karawang;

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerahasiaan tertanggal 15 Februari 2022 pada Pasal 4 ayat 3 menyebutkan :

"Apabila musyawarah atau mufakat tidak tercapai maka Para Pihak setuju dan sepakat maka setiap dan seluruh permasalahan, perbedaan pendapat dan permasalahan yang timbul dari/atau sehubungan Perjanjian Kerahasiaan ini atau sehubungan dengan pelaksanaannya akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Karawang";

Berdasarkan Pasal 118 ayat 4 HIR, Penggugat diberi wewenang sepenuhnya untuk memilih Pengadilan Negeri yang berwenang untuk pemeriksaan perkara tersebut diatas, maka Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Karawang.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dan sesuai Pasal 118 ayat (4) HIR joucto Pasal 142 Ayat 5 RBg, maka Pengadilan Karawang berwenang mengadili gugatan ini;

III. Tentang Dasar dan Alasan Gugatan;

Halaman 2 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat (klien kami/principal) telah memesan dan membeli unit apartement Pollux Technopolis sejak tahun 2017, namun sampai dengan tahun 2019 Penggugat melihat tanah tersebut masih kosong dan belum ada bangunan ataupun proses mendirikan bangunan, oleh karena itu Penggugat (klien kami/prinsipal) pada tanggal 25 November 2020 mengajukan permohonan *refund* terhadap Tergugat;
2. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2020 melalui Kuasa Hukum Penggugat kembali mengirim surat permohonan *refund* kepada Tergugat yang pada inti dari surat permohonan *refund* tersebut yaitu :
 - a. Belum dilaksanakan pembangunan apartement Technopolis Karawang sejak 17 Oktober 2017 sampai saat permohonan *refund* diajukan kepada Tergugat, tanpa adanya pemberitahuan apapun kepada Penggugat;
 - b. Penggugat merasa sangat dirugikan secara ekonomi karena telah membayar cicilan secara tepat waktu selama 30 bulan, namun tidak mendapatkan haknya untuk secepatnya menggunakan apartemen yang dipesan sejak lama;
3. Bahwa karena surat permohonan *refund* yang di kirim pada tanggal 15 Desember 2020 tidak ditanggapi oleh Tergugat maka pada tanggal 18 Januari 2021 melalui Kuasa Hukum Penggugat kembali mengirim surat kepada Tergugat perihal permohonan jawaban secara resmi atas surat tertanggal 15 Desember 2020, yang pada inti dari surat tersebut Kuasa Hukum Penggugat meminta agar Tergugat memberi jawaban secara resmi atas permohonan *refund* yang diajukan oleh Penggugat, sebagai bentuk harapan dari Penggugat untuk Tergugat menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan yang ada dengan memberikan surat tanggapan;
4. Bahwa berdasarkan surat permohonan *refund* yang diajukan Penggugat kepada Tergugat maka Tergugat telah menanggapi surat tersebut pada tanggal 25 Januari 2021 dengan nomor surat keluar 0102/CBR-PLK/ADM//I/2021 yang pada inti surat tersebut sebagai berikut;

Apabila pembatalan dari pemesan maka *refund* atas pembatalan unit dihitung dari total pembayaran yang sudah dibayarkan dipotong biaya pembatalan 30% (tiga puluh persen) dan administrasi 5% (lima persen);
5. Bahwa atas jawaban Tergugat tersebut yang merugikan Penggugat maka Penggugat pada tanggal 15 Februari 2021 mengambil langkah untuk

Halaman 3 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon perlindungan hukum kepada Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia;

6. Bahwa berdasarkan surat permohonan yang Penggugat ajukan terhadap Kementerian PUPR maka Kementerian PUPR membalas surat permohonan tersebut tertanggal 1 April 2021. Setelah adanya surat tanggapan dan rekomendasi Kementerian PUPR tersebut maka Penggugat melakukan pengaduan kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) pada tanggal 13 April 2021 terhadap PT. Pollux Lito Karawang kepada BPKN melalui aplikasi pengaduan BPKN.go.id/complaints dengan nomor pengaduan 082/tpk.01/k.3/04/2021;
7. Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2021 BPKN telah mengundang PT. Pollux Lito Karawang dengan nomor undangan 1636/BPKN/UND/10/2021 untuk melakukan klarifikasi terkait pengaduan Penggugat sebagaimana tertulis pada point 6 (enam);
8. Bahwa pada tanggal 03 Januari 2022 BPKN telah melakukan undangan kedua terhadap PT. Pollux Lito Karawang dengan nomor undangan 02/BPKN/K3/UND/01/2022 untuk menindak lanjuti terkait undangan pertama;
9. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2022 BPKN telah melakukan undangan ketiga terhadap PT. Pollux Lito Karawang dengan nomor undangan 124/BPKN/K3/UND/01/2022 untuk menindak lanjuti terkait undangan pertama dan kedua;
10. Bahwa setelah beberapa kali melakukan pertemuan secara online yang difasilitasi oleh BPKN RI maka pada hari Selasa tanggal 15 Februari 2022 Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membuat Perjanjian Kerahasiaan yang mana dalam isi perjanjian tersebut Tergugat akan membayarkan *refund* secara di cicil selama empat kali sebesar Rp119.681.623,00 (seratus sembilan belas juta enam ratus delapan puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah) disetiap bulannya pada tanggal 05, dan dimulai sejak tanggal 05 Maret 2022, pembayaran *refund* akan ditransfer ke rekening milik Penggugat yakni Bank Central Asia (BCA Kuningan) A/N Lia Hardiningsih Nomor Rekening 5055078251;
11. Bahwa pembayaran *refund* pertama (cicilan ke 1) yang telah disepakati para pihak dalam Perjanjian Kerahasiaan tidak dilaksanakan tepat waktu oleh Tergugat, maka Penggugat melaporkan Tergugat kembali secara lisan

Halaman 4 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg

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

kepada BPKN terkait keterlambatan pelaksanaan pembayaran cicilan *refund*. Sehingga BPKN menyarankan para pihak untuk melakukan pertemuan kembali membahas pembayaran *refund* dan denda keterlambatan pembayaran;

12. Bahwa untuk menjamin agar tidak terjadi keterlambatan pembayaran *refund* maka pada tanggal 06 April 2022 dilakukan pertemuan para pihak sehingga menghasilkan Berita Acara Pertemuan yang pada intinya dalam berita acara tersebut jika ada keterlambatan pembayaran *refund* maka akan dikenakan denda sebesar 12,5% dari nilai tagihan perbulannya dan berita acara pertemuan tersebut telah disepakati dan di tanda tangani oleh perwakilan para pihak;
13. Bahwa setelah Tergugat beberapa kali membayar cicilan maka pokok *refund* sudah lunas namun denda yang telah di sepakati para pihak dalam berita acara pertemuan tidak pernah di laksanakan oleh Tergugat;
14. Bahwa pada tanggal 03 Agustus 2022 Penggugat memberikan somasi/ peringatan tertulis kepada Tergugat terkait denda yang yang belum dibayarkan Tergugat kepada Penggugat namun Tergugat menjawab somasi Penggugat secara tertulis pada tanggal 07 September 2022 dengan nomor surat keluar dari PT. Pollux Lito Karawang:/LGL-PLK/IX/2022 yang pada intinya menolak pembayaran denda yang telah di sepakati dalam berita acara pertemuan para pihak;
15. Bahwa akibat perlakuan Tergugat yang tidak ingin membayar denda yang telah disepakati para pihak dalam berita acara pertemuan maka Penggugat pada tanggal 30 Januari 2023 melaporkan Tergugat kepada BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen) DKI Jakarta;
16. Bahwa setelah dipanggil secara patut oleh BPSK DKI Jakarta Tergugat tetap tidak hadir dan tidak ada itikad baik untuk meyelesaikan permasalahan yang timbul dengan Penggugat sehingga dikeluarkan Penetapan oleh BPSK DKI Jakarta Nomor 005/PNTP/BPSK-DKI/II/2023 tertanggal 30 Januari 2023, yang menetapkan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Termohon Tidak Ada Itikad Baik untuk menyelesaikan sengketa *Aquo* di BPSK Provinsi DKI Jakarta;
 - b. Bahwa Pemohon/Penggugat dapat menempuh upaya hukum di Lembaga lain di luar BPSK Provinsi DKI Jakarta;

Halaman 5 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg

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)



17. Bahwa karena tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut diatas, maka Penggugat menempuh upaya hukum selanjutnya dengan mengajukan Gugatan Wanprestasi ini kepada Tergugat;

IV. Tentang Kerugian Materil

1. Bahwa mengingat Tergugat tidak mengindahkan upaya mufakat/musyawarah dari Penggugat baik melalui somasi, Undangan dari BPKN atas adanya laporan pengaduan dari Penggugat, Undangan dari BPSK atas adanya laporan pengaduan dari Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerahasiaan tertanggal 15 Februari 2022 dan Berita Acara Pertemuan Konsumen tertanggal 06 April 2022 yang nyata-nyata mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian. Sehingga sebagaimana diuraikan oleh J. Satrio, S.H dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perikatan Pada Umumnya" pada halaman 144 dan 145 menyatakan sebagai berikut :

"Prinsip dasarnya adalah bahwa wanprestasi mewajibkan penggantian kerugian yang meliputi ongkos, kerugian dan bunga. Dalam peristiwa-peristiwa tertentu disamping tuntutan ganti-rugi ada kemungkinan tuntutan pembatalan perjanjian, pelaksanaan hak retensi dan hak reklame... , dst";

2. Bahwa Penggugat menderita kerugian materil berupa kewajiban yang belum dipenuhi oleh Tergugat, berikut ringkasan pelaksanaan kewajiban dari Tergugat yaitu :

NO	PT. Pollux Lito Karawang	Realisasi Pembayaran	Denda Keterlambatan 12,5 %
1	Pembayaran mundur dari tanggal 5 Maret ke 14 Maret 2022	Rp. 119.681.623	Rp. 14.960.202
2	Pembayaran mundur dari tanggal 5 April menjadi 18 April 2022	Rp. 119.681.623	Rp. 14.960.202
3	Pembayaran mundur dari 5 Mei menjadi 27 Mei dan 30 Mei (2 x pembayaran)	Rp. 50.000.000 Rp. 69.681.623	Rp. 14.960.202
4	Pembayaran mundur	Rp. 119.681.623	Rp. 14.960.202

Halaman 6 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	menjadi 6 Juli		
5	Total denda keterlambatan pembayaran PT. Pollux Lito Karawang		Rp. 59.840.808

3. Sehingga total kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp59.840.808,00 (lima puluh sembilan juta delapan ratus empat puluh ribu delapan ratus delapan ribu rupiah);

V. Tentang Kerugian Immateriil;

1. Bahwa akibat dari keterlambatan pembayaran pengembalian *refund* yang sering terjadi tersebut, maka Penggugat selalu setiap bulannya sampai harus komunikasi berkali-kali dengan Tergugat, bahkan Penggugat harus ke kantor Tergugat hanya untuk mengingatkan dan menagih pembayaran pengembalian *refund* jual beli unit tersebut. Bahkan Penggugat pernah diusir *security* saat menunggu terlalu lama di kantor Tergugat, hal tersebut membuat waktu Penggugat terbuang sia-sia dan merendahkan martabat Penggugat. Tindakan yang arogan tersebut sangat merugikan Penggugat, maka timbul kerugian imateriil sebesar nilai denda keterlambatan pembayaran yaitu sebesar Rp59.840.808,00 (lima puluh sembilan juta delapan ratus empat puluh ribu delapan ratus delapan ribu rupiah);
2. Bahwa akibat keterlambatan pengembalian dana tersebut, Penggugat memberikan kuasa kepada Advokat untuk diwakilkan dan didampingi selama proses di BPKN & BPSK. Dan sampai dengan upaya hukum lanjutan dengan mendaftarkan gugatan ini, Penggugat perlu mengeluarkan biaya lebih untuk minta bantuan hukum kepada Advokat, dengan total biaya yang dikeluarkan sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya sehingga cukup berdasarkan hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uit bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum *Banding*, *Kasasi* maupun *Verzet*/Perlawanan;
4. Bahwa oleh karena Tergugat dikalahkan adalah adil maka apabila Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara yang timbul.

Halaman 7 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Karawang Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kerahasiaan tertanggal 15 Februari 2022;
3. Menyatakan sah dan mengikat Berita Acara Pertemuan Konsumen tertanggal 06 April 2022;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp59.840.808,00 (lima puluh sembilan juta delapan ratus empat puluh ribu delapan ratus delapan ribu rupiah), dan kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp109.840.808,00 (seratus sembilan juta delapan ratus empat puluh delapan ratus delapan ribu rupiah);
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu/serta merta walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun *Verzet/* Perlawanan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Apabila Pengadilan Cq Majelis Hakim Perkara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Kuasa Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 8 Mei 2023, tanggal 15 Mei 2023 dan tanggal 29 Mei 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Surat Pesanan Nomor GINZA 072 tanggal 17 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-1

Halaman 8 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg

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

2. Fotocopy *Statement Of Account* Lot No A1#C12-01, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Perjanjian Kerahasiaan tanggal 15 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Permohonan *refund* dari Penggugat tanggal 25 November 2020, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Permohonan *refund* dari Kuasa Hukum Penggugat tanggal 15 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Kuasa Penggugat tanggal 18 Januari 2021 perihal mohon jawaban secara resmi atas surat kami tertanggal 15 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Tanggapan atas permohonan *refund* Nomor 0102/CBR-PLK/ADM/1/2021 tanggal 25 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat tanggal 15 Februari 2021 kepada Kementerian PUPR Perihal : Permohonan Perlindungan Hukum, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy print out website bpk.go.id tanggal 13 April 2021, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Undangan Nomor 1636/BPKN/UND/10/2021 tanggal 13 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Surat Undangan Nomor 03/BPKN/K3/UND/01/2022 tanggal 3 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Surat Undangan Nomor 124/BPKN/K3/UND/01/2022 tanggal 17 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Berita Acara Pertemuan Konsumen tanggal 6 April 2022, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Surat Somasi tanggal 3 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Rekening Koran Bank Central Asia Cabang Kuningan rekening nomor 5055078251, selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Surat dari Tergugat perihal Jawaban atas surat Penggugat tanggal 3 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Formulir Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen tanggal 30 Januari 2023, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotocopy Penetapan Nomor 005/PNTP/BPSK-DKI/II/2023 tanggal 23 Februari 2023, selanjutnya diberi tanda P-18;

Halaman 9 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg

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

19. Fotocopy gambar situasi apartemen Pollux Technopolis, selanjutnya diberi tanda P-19;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat bertanda P-1, P-3, P-7, dan P-15, yang diajukan oleh Penggugat tersebut sesuai dengan aslinya kecuali bukti-bukti surat bertanda P-2, P-4, P-5, P-6, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-16, P-17, P-18, dan P-19 merupakan fotocopy dari fotocopy, dan terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah pula di nazegelen di Kantor Pos, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Melda Perkasa:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada tahun 2017 pada saat saksi bekerja menjadi agen property;
- Bahwa saksi yang memberitahu kepada Penggugat jika Tergugat sedang membangun apartemen untuk dijual;
- Bahwa pada saat saksi tawarkan unit apartemen belum dibangun dan masih berupa gambar;
- Bahwa harga penjualan yang disepakati sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran diangsur sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali;
- Bahwa Penggugat sudah membayar angsuran sebanyak 30 (tiga puluh) kali;
- Bahwa pada tahun 2020 Penggugat mengajak saksi untuk mengecek pembangunan apartemen tersebut, namun setiba di lokasi ternyata apartemen tersebut belum dibangun
- Bahwa dikarenakan apartemen belum juga dibangun oleh Tergugat sehingga Penggugat meminta agar uang yang telah disetorkan dikembalikan;
- Bahwa Tergugat setuju untuk mengembalikan uang Penggugat dengan potongan 12,5 % dari jumlah uang yang telah diterima dan akan dibayar dengan cara diangsur sebanyak 4 (empat) kali;
- Bahwa pengembalian uang Penggugat disepakati setiap tanggal 5 (lima) setiap bulannya, namun Tergugat sering terlambat dalam membayar uang cicilan tersebut sehingga harus membayar denda;

Halaman 10 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang pembelian unit apartemen milik Penggugat telah dikembalikan oleh Tergugat, namun dikarenakan Tergugat sering terlambat membayar cicilan sehingga Penggugat meminta Tergugat untuk membayar denda keterlambatan tersebut;
- Bahwa denda keterlambatan tersebut sampai saat ini belum dibayar Tergugat;
- Bahwa berapa besaran denda yang harus dibayar Tergugat saksi tidak mengetahui;

2. Saksi Siti Chotimah:

- Bahwa saksi merupakan teman Penggugat;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita jika Penggugat telah membeli apartemen dari Tergugat yang berlokasi di Karawang pada tahun 2017;
- Bahwa seharusnya serah terima kunci di tahun 2020, namun tidak terlaksana;
- Bahwa saksi pernah menemani Penggugat ke kantor Tergugat, namun tidak bertemu dengan Tergugat;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat bermula pada tanggal 17 Oktober 2017 ketika Penggugat memesan 1 (satu) unit apartemen Pollux Technopolis yang berlokasi di Jalan International Karawang Barat Nomor 307 kepada Tergugat dengan harga sejumlah Rp653.493.600,00 (enam ratus lima puluh tiga juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu enam ratus rupiah) yang pembayarannya dengan cara dicicil sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali dan Penggugat telah membayar cicilan tersebut sebanyak 30 (tiga puluh) kali (*vide*, bukti P-1 dan P-2);

Menimbang, bahwa pada bulan November 2020 Penggugat bersama saksi Melda Perkasa mendatangi lokasi pembangunan apartemen tersebut, namun setiba di lokasi dimaksud belum tampak adanya pembangunan unit apartemen sehingga Penggugat mengirim surat kepada Tergugat yang pada pokoknya meminta agar

Halaman 11 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg

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

pembelian unit apartemen batal dan biaya yang telah dibayarkan kepada Tergugat agar di *refund* dan terhadap permintaan Penggugat tersebut Tergugat bersedia untuk mengembalikan biaya yang telah disetorkan Penggugat dengan potongan biaya pembatalan 30 % (tiga puluh persen) dan biaya administrasi 5 % (lima persen), akan tetapi terhadap jawaban Tergugat tersebut Penggugat merasa keberatan dan melapor kepada instansi terkait yang kemudian para pihak dimediasi (*vide* bukti P-4 sampai dengan P-12);

Menimbang, bahwa setelah bermediasi berdasarkan bukti P-3 terhadap pengembalian biaya milik Penggugat tersebut pada tanggal 15 Februari 2022 antara Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian kerahasiaan yang pada pokoknya Tergugat bersedia mengembalikan dana milik Penggugat dengan potongan 12,5 % (dua belas koma lima persen) yang pembayarannya dibagi menjadi 4 (empat) kali selama 6 (enam) bulan terhitung sejak bulan Maret 2020 sampai dengan bulan Juli 2022 dan akan dibayarkan di tanggal 5 (lima) setiap bulannya dengan besaran sejumlah Rp119.681.623,00 (seratus sembilan belas juta enam ratus delapan puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah), namun Tergugat ditanggal yang telah disepakati tidak melaksanakan pembayaran dimaksud sehingga antara Penggugat dan Tergugat kembali bertemu ditanggal 6 April 2022 dan disepakati jika Tergugat terlambat melakukan pembayaran maka dikenakan denda 12,5 % (dua belas koma lima persen) dari nilai tagihan perbulannya akan tetapi Tergugat tetap terlambat setiap bulannya dalam melakukan kewajibannya sehingga Penggugat melakukan somasi agar Tergugat selain mengembalikan dana Penggugat juga membayar denda keterlambatan dimaksud (P-13 dan P-14), namun Tergugat menyatakan hanya bersedia membayar uang pengembalian pembelian unit dan tidak bersedia membayar denda yang telah disepakati (*vide* bukti P-16), oleh karenanya Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanpresatasi);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang petitum kesatu gugatan Penggugat, petitum ini baru dapat dipertimbangkan setelah seluruh petitum dari gugatan Penggugat dipertimbangkan dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum kedua dan petitum ketiga gugatan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kerahasiaan tertanggal 15 Februari 2022 dan Berita Acara Pertemuan

Halaman 12 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsumen tertanggal 6 April 2022 setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti P-3 dan P-13 yang merupakan kesepakatan yang telah ditandatangani dan disepakati oleh para pihak dan menurut Majelis Hakim telah pula memenuhi syarat sah untuk sebuah perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPdt, sehingga petitum kedua dan petitum ketiga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum keempat gugatan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, oleh karena berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim bahwa tindakan Tergugat yang tidak bersedia membayar denda yang telah disepakati atas keterlambatan Tergugat dalam mengembalikan uang milik Penggugat sebagaimana termuat dalam bukti P-13, maka perbuatan Tergugat tersebut tergolong perbuatan wanprestasi, sehingga petitum keempat ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum kelima gugatan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp59.840.808,00 (lima puluh sembilan juta delapan ratus empat puluh ribu delapan ratus delapan rupiah) dan kerugian imateriil sejumlah Rp109.840.808,00 (seratus sembilan juta delapan ratus empat puluh ribu delapan ratus delapan rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan terkait kerugian materiil oleh karena pada bukti P-13 telah disepakati besaran denda 12,5 % (dua belas koma lima persen) dari Rp119.681.623,00 (seratus sembilan belas juta enam ratus delapan puluh satu ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah) setiap keterlambatan pembayaran yang dilakukan Tergugat dan berdasar bukti P-14 ternyata Tergugat terlambat dalam membayar kewajibannya kepada Penggugat sehingga terhadap kerugian materiil tersebut dapat dikabulkan, selanjutnya terhadap kerugian imateriil oleh karena gugatan yang diajukan merupakan gugatan wanprestasi sementara tuntutan ganti rugi imateriil hanya dapat dimintakan dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana narasi pada posita V (lima) romawi poin 1 (satu) dan terhadap poin 2 (dua) mengenai biaya advokat hal tersebut merupakan kepentingan dari Penggugat sendiri dan hal tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawannya, sehingga terhadap kerugian imateriil tersebut tidak dapat dikabulkan, dengan demikian maka terhadap petitum kelima ini, berdasar kepada kewenangan Majelis Hakim untuk memutuskan tidak melebihi dari yang dimintakan dan agar mengadili secara lain sesuai rasa keadilan dan kemanusiaan, maka terhadap petitum kelima dari gugatan Penggugat dikabulkan dengan perbaikan pada petitumnya;

Halaman 13 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg

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

Menimbang, bahwa tentang petitum keenam gugatan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu/serta merta walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi, oleh karena persyaratan yang diharuskan oleh Pasal 180 ayat (1) HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tidak terpenuhi, maka petitum keenam haruslah dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian sehingga Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini, maka oleh karena itu petitum ketujuh gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas sehingga petitum kesatu dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan sebagian dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 125 HIR, Pasal 180 (1) HIR, Pasal 1320 KUHPdt, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kerahasiaan tertanggal 15 Februari 2022;
4. Menyatakan sah dan mengikat Berita Acara Pertemuan Konsumen tertanggal 06 April 2022;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah Rp59.840.808,00 (lima puluh sembilan juta delapan ratus empat puluh ribu delapan ratus delapan rupiah);

Halaman 14 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg

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

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp216.000,00 (dua ratus enam belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karawang pada hari Senin tanggal 26 Juni 2023, oleh kami, Aries Sholeh Efendi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nelly Andriani, S.H., M.H., dan Boy Aswin Aulia, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Gatot Hadi Purwono, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sisitim informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

Nelly Andriani, S.H., M.H.

Aries Sholeh Efendi, S.H., M.H.

Boy Aswin Aulia, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Gatot Hadi Purwono, S.H., M.H.

Perincian biaya :

- | | |
|---------------------------|--------------|
| 1. Biaya Pendaftaran..... | Rp30.000,00; |
| 2. Biaya ATK..... | Rp75.000,00; |
| 3. Biaya Panggilan..... | Rp21.000,00; |
| 4. PNBP..... | Rp20.000,00; |
| 5. Biaya Sumpah | Rp50.000,00 |
| 6. Materai..... | Rp10.000,00; |
| 7. Redaksi..... | Rp10.000,00; |

Jumlah..... Rp216.000,00

(dua ratus enam belas ribu rupiah);

Halaman 15 dari 15 Halaman Putusan Nomor 43/Pdt.G/2023/PN Kwg