



PUTUSAN

Nomor 188/Pdt.G/2022/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Nama : Franiska Sindda Maya Thio
Tempat Tanggal Lahir : Muara Dua OKU, 06-10-1960
Umur : 61 Tahun
Jenis Kelamin : Perempuan
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jl. Bangau Nomor 12, RT 029, RW 008
Kelurahan Duku, Kecamatan Ilir Timur
II, Palembang Kota Palembang
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Status Perkawinan : Kawin
Pendidikan : SLTA
Agama : Kristen
Selanjutnya disebut..... **PENGGUGAT I ;**

2. Nama : Santoso Chandra
Tempat Tanggal Lahir : Palembang, 18 Desember 1955;
Umur : 67 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jl. Bangau Nomor 12, RT 029, RW 008
Kelurahan Duku, Kecamatan Ilir Timur
II, Kota Palembang
Pekerjaan : Wiraswasta
Status Perkawinan : Kawin
Pendidikan : SLTA
Agama : Kristen,
Selanjutnya disebut..... **Penggugat II ;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini baik Penggugat I maupun Penggugat II telah memberi kuasa kepada: H. ASLIN AMARDI, SH/ADVOKAT berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor I.P. 14/6/20 tanggal 24 Oktober 1979 sebagai kuasa hukum Penggugat I dan Penggugat II berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2022 selanjutnya disebut Para Penggugat;

LAWAN:

PT. REZKI CURAH PRIMA, yang berkedudukan dan berkantor di Palembang di Jalan Rajawali Nomor 1228, Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 26 Agustus 2022 termuat dalam Register Nomor 188/Pdt.G/2022/PN.Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 20 Maret tahun 2015 Tergugat dan Penggugat I telah menandatangani PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN RAJAWALI ROYAL APARTEMENT di Palembang Nomor 069/RCP-RRR/PPJB-TB/III/15.
2. Bahwa pada tanggal 20 Maret tahun 2015 Tergugat dan Penggugat I telah menandatangani PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN RAJAWALI ROYAL APARTEMENT di Palembang Nomor 070/RCP-RRR/PPJB-TB/III/15.
3. Bahwa berdasarkan surat pesanan Rajawali Royal Apartement Nomor SP : A012/VII/2014 tanggal 7 Juli 2014 yang ditanda tangani oleh Direktur Utama Rajawali Royal Apartement dan disetujui oleh FRANSISKA SINDDA MAYA THIO (PENGGUGAT I) disebutkan yang dipesan oleh Penggugat I adalah unit A, Lantai 11, Nomor 10 harga Rp. 404.000.000 pembayaran tunai bertahap 35X.
4. Total harga + PPN Rp. 422.180.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Dua Juta Seratus Delapan Puluh Ribu Rupiah).
5. Bahwa berdasarkan surat pesanan Rajawali Royal Apartement Nomor SP : A013/VII/2014 tanggal 7 Juli 2014 yang ditanda tangani oleh Direktur Utama

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rajawali Royal Apartement dan disetujui oleh FRANSISKA SINDDA MAYA THIO (PENGGUGAT I), disebutkan yang dipesan oleh PENGGUGAT I adalah Unit A, Lantai 11 Nomor 11 harga Rp. 404.000.000,- (Empat Ratus Empat Juta Rupiah), pembayaran tunai bertahap 35X. Total harga + PPN Rp. 422.180.000 (Empat Ratus Dua Puluh Dua Juta Seratus Delapan Puluh Ribu Rupiah).

6. Berdasarkan bukti kwitansi Nomor 00027 Tanggal 7 Juli 2014 Penggugat I telah membayar kepada Tergugat uang Booking Fee Rp.10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) unit A Lantai 11 Nomor 10.
7. Bahwa berdasarkan bukti kwitansi Nomor 00028 Tanggal 7 Juli 2014 Penggugat I telah membayar kepada Tergugat uang Booking Fee Rp.10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah), Unit A Lantai 11 Nomor 11.
8. Bahwa berdasarkan bukti kwitansi Nomor 00076 Tanggal 13 Agustus 2014 Penggugat I telah membayar kepada Tergugat uang DP 1, Unit A, Lantai 11 Nomor 10 sebesar Rp.116.654.600,- (Seratus Enam Belas Juta Enam Ratus Lima Puluh Empat Ribu Enam Ratus Rupiah) transfer BCA.
9. Berdasarkan bukti kwitansi Nomor 00075 tanggal 13 Agustus 2014 Penggugat I telah membayar kepada Tergugat uang DP 1, Unit A, Lantai 11 Nomor 11 sebesar Rp.116.654.600,- (Seratus Enam Belas Juta Enam Ratus Lima Puluh Empat Ribu Enam Ratus Rupiah) via transfer BCA.
10. Bahwa berdasarkan bukti kwitansi Nomor 00093 Tanggal 26 Agustus 2014 Penggugat I telah membayar kepada Tergugat sebesar Rp. 8.443.600,- (Delapan Juta Empat Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Enam Ratus Rupiah) untuk pembayaran angsuran ke 1 atas Rajawali Royal Apartement, type unit : STUDIO, Unit A, Lantai 11 Nomor 10.
11. Bahwa berdasarkan bukti kwitansi tanggal 26 Agustus 2014 Penggugat I telah membayar -kepada Tergugat sebesar Rp. 8.443.600,- (Delapan Juta Empat Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Enam Ratus Rupiah) untuk pembayaran angsuran ke 1 atas Rajawali Royal Apartement, type -unit : STUDIO, Unit A, Lantai 11 Nomor 11.
12. Bahwa berdasarkan bukti SLIP PEMINDAHAN DANA ANTAR REKENING BCA tanggal 14 Agustus 2017 Penggugat II telah membayar kepada Tergugat sebesar Rp.16.887.200,- (Enam Belas Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Rupiah) untuk pembayaran angsuran ke 35 atas nama FRANSISKA SINDDA MAYA THIO atas Rajawali Royal Apartement, type Unit : STUDIO, Unit A, Lantai 11, Nomor -10 dan Nomor 11.

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa berdasarkan bukti SLIP PEMINDAHAN DANA ANTAR REKENING BCA tanggal 14 Agustus 2017 maka telah terbukti bahwa Penggugat I telah lunas membayar angsuran yang ke 35 sesuai dengan Surat Pesanan Nomor SP : A012/VII/2014 tanggal 7 Juli 2014 dan Surat Pesanan Nomor SP : A013/VII/2014 tanggal 7 Juli 2014.
14. Bahwa berdasarkan ketentuan didalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI Nomor -069/RCP-RRA/PPJB-TB/III/15 tanggal 20 Maret 2015 dan Nomor 070/RCP-RRA/PPJB-TB/III/15 tanggal 20 Maret 2015 pasal 6 bahwa dua unit yang dipesan oleh --Penggugat I harus selesai pada bulan Juli 2017.
15. Bahwa hingga sekarang Tergugat belum menyerahkan dua unit yaitu Unit A, Type Unit : STUDIO, Lantai 11 Nomor 10 dan Nomor 11, ini disebabkan memang belum kelihatan adanya Unit Rajawali Royal Apartement kepada Penggugat I, dengan kata lain memang belum di bangun oleh Tergugat.
16. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian Penggugat I dan Penggugat II diatas jelas Tergugat telah melakukan perbuatan hukum yang disebut CIDERA JANJI.
17. Bahwa oleh karena itu Tergugat harus dihukum untuk membayar kepada Penggugat I dan Penggugat II uang sebesar Rp.844.360.000,- (Delapan Ratus Empat Puluh Empat Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) secara tunai dan sekaligus.
18. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor:069/RCP-RRA/PPJB-TB/III/15, Nomor 070/RCP-RRA/PPJB-TB/III/15, tanggal 20 Maret 2015 Tergugat harus di hukum untuk membayar denda 1% perhari dari jumlah Rp. 844.360.000,- = Rp. 8.440.000,- (Delapan Juta Empat Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah)-perhari terhitung sejak Juli 2017 sampai dengan sekarang.

Berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Palembang atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang berkenan mengadili perkara ini dan memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang belum menyerahkan 2 (Dua) Unit Rajawali Royal Apartement Type STUDIO, Unit A, Lantai 11 Nomor 10, dan Nomor 11 adalah perbuatan Cidera Janji atau Wanprestasi.
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat I dan Penggugat II uang sebesar Rp. 844.360.000,- (Delapan Ratus Empat Puluh Empat Juta

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2022/PN Plg



Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) secara tunai dan sekaligus terhitung sejak Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda kepada Penggugat I sebesar 1% perhari dari Rp. 844.360.000,- ((Delapan Ratus Empat Puluh Empat Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) = Rp. 8.440.000,- (Delapan Juta Empat Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah) sesuai dengan Pasal 17 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 069/RCP-RRR/PPJB-TB/III/15, Nomor 070/RCP-RRR/PPJB-TB/III/15, tanggal 20 Maret 2015.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta) perhari jika Tergugat lalai melaksanakan putusan perkara ini.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para Penggugat hadir kuasanya H. Aslin Amardi,SH/Advokat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2022 sedangkan Tergugat hadir kuasanya Anwar Sadad,SH.,CLMA dan Pajar Sugeng,SH dan Muslim,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2022;

Menimbang, bahwa sebelum surat gugatan dibacakan Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr.Editerial,SH.,MH /Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban yang berbunyi sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Penggugat Error In Persona, Karena dalam surat gugatan Penggugat telah memasukkan Penggugat II sebagai Pihak yang ikut menggugat Tergugat dalam Perkara Ini, sedangkan Tergugat tidak pernah membuat pengikatan Jual beli unit apartemen kepada Tergugat II kecuali hanya kepada Tergugat I, sehingga secara hukum Tergugat II tidak



mempunyai kepentingan hukum atau kapasitas untuk ikut menggugat Tergugat dalam perkara ini sebagai Penggugat II.

2. Bahwa Gugatan Penggugat tidak Jelas dan kabur (Obscuur Libel), karena dalam Petitum pada Surat Gugatannya tanggal 26 Agustus 2022, Penggugat tidak meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Palembang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 069/ RCP-RRR/PPJB-III/15 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 070/RCP-RRR/PPJB-III/15 yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat I dibatalkan terlebih dahulu, tetapi dalam Surat Gugatannya, Penggugat I dan Penggugat II dalam petitum pada Point 3 langsung meminta agar Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini "Menghukum Tergugat Untuk Membayar kepada Penggugat I dan Penggugat II uang sebesar Rp.844.360.000,- (Delapan Ratus Empat Puluh Empat Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) secara tunai dan sekaligus terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap".

Bahwa dengan tidak adanya permintaan Penggugat I agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibatalkan secara hukum dan tidak berlaku lagi, maka sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak jelas dan kabur, karena bagaimana mungkin permintaan pengembalian uang pembelian ke 2 unit apartemen tersebut dapat dikembalikan secara hukum, jika Perjanjian Pengikatan Jual Belike 2 unit apartemen tersebut belum dibatalkan secara hukum atau dinyatakan tidak berlaku lagi.

Berdasarkan segenap uraian tersebut diatas,maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini dapat menerima Eksepsi Tergugat dan Menyatakan Gugatan Penggugat I dan II haruslah ditolak atau setidak- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat dalam eksepsi, mohon dapat diberlakukan juga dalam Jawaban pokok perkara ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat I dan II dalam surat Gugatannya kecuali yang diakui kebenarannya.
3. Bahwa secara tidak langsung Penggugat I dan Penggugat II telah mengakui sendiri bahwa benar yang mempunyai hubungan hukum dalam jual beli unit apartemen tersebut adalah Tergugat I dan bukan Tergugat II,



karena Penggugat II tidak pernah membeli dan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit apartemen tersebut kepada Tergugat, hal ini dapat di lihat dari dalil Penggugat I dan Penggugat II dalam posita Poin 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 dan 13, yang intinya menerangkan bahwa Tergugat I lah yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 069/RCP-RRR/PPJB-TB/II/15, tanggal 20 Maret 2015 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 070/RCP-RRR/PPJB-TB/III/ 15, tanggal 20 Maret 2015 untuk pembelian 2 unit apartemen dari Tergugat yang di bayar oleh Penggugat I secara angsuran kepada Tergugat, sehingga secara hukum Penggugat I lah yang yang mempunyai kepentingan hukum dan berhak untuk menggugat Tergugat dalam perkara ini dan bukan Penggugat II yang tidak mempunyai kapasitas dan hubungan hukum dengan Tergugat dalam masalah jual beli unit apartemen tersebut, sehingga semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam posita surat Gugatan tersebut patutlah untuk dikesampingkan saja karena gugatannya Error In Persona.

4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat I dan Penggugat II pada Poin 14 dan 15 yang menyatakan bahwa unit apartemen yang dibeli oleh Penggugat I tersebut belum diserahkan karena memang belum di bangun sehingga Tergugat telah melakukan wanprestasi, yang benar adalah unit apartemen yang dibeli oleh Penggugat I tersebut belum diserahkan karena pembangunannya belum selesai, terlambat karena adanya masalah gagal kontruksi dan ditambah lagi terkendala adanya wabah Covid 19 yang membuat pembangunannya menjadi terlambat hingga saat ini pembangunannya telah mencapai sekitar 25% karena hal tersebut diatas.
5. Bahwa tidak benar dalil Penggugat I dan Penggugat II pada posita poin 16 yang memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar kepada Penggugat I dan Penggugat II uang sebesar Rp.844.360.000,- (Delapan Ratus Empat Puluh Empat Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) secara tunai dan sekaligus, karena Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum kepada Penggugat II kecuali kepada Penggugat I dan bentuk penggatiannya menurut hukum tidak harus dengan uang tetapi dapat juga dengan barang yang sejenis atau setara nilainya, sebagaimana yang dijelaskan dalam surat dari Kementerian Perdagangan tanggal 29 Maret 2022 Nomor ;62/PKTN.2/SD/03/2022 kepada Sdr.Agus Sahari (Direktur PT.Rezki Curah Prima) Prihal Pendapat Hukum dalam kasus yang serupa pada lembar ke 3 huruf C. Pendapat hukum, poin 2 dalam surat tersebut



menjelaskan yaitu "Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Saudara selaku pelaku usaha wajib membayarkan denda keterlambatan sesuai yang diperjanjikan dan mengembalikan seluruh uang milik konsumen yang telah dibayarkan atas pembelian unit apartemen yang Saudara tawarkan. Bahwa pengembalian dimaksud dapat secara langsung dalam bentuk uang atau dapat juga dengan pemberian barang yang memiliki harga setara dengan nilai kerugian konsumen. Dalam perkara ini rumah dan tanah yang saudara tawarkan setara dengan kerugian konsumen, maka hal tersebut dapat dianggap sebagai salah satu bentuk tanggung jawab pemenuhan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang ini." Bahwa atas dasar pendapat hukum tersebut, Tergugat telah mengirim surat kepada Penggugat I pada tanggal 6 September 2022 perihal pemberitahuan dan penawaran aset yang Tergugat kirim melalui JNE tanggal 7 September 2022, yang intinya dalam surat tersebut Tergugat memberitahukan dan menawarkan kepada Penggugat I, akan memberikan 2 unit rumah Type 54 Blok G.28 dan G.30 Perumahan Sako Gardena 2, dengan nilai jual rumah kedua rumah tersebut senilai Rp.1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) sebagai bentuk pengembalian pembelian 2 unit apartemen yang Penggugat I beli dari Tergugat yang nilai kelebihan akan diperhitungkan, apabila Penggugat I bermaksud membatalkan pembelian ke 2 unit apartemen tersebut, namun hingga saat ini surat tersebut tidak ada balasannya atau jawaban dari Penggugat I.

6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat I dan Penggugat II pada poin 17, yang intinya menyebutkan "Tergugat harus dihukum untuk membayar denda 1 % perhari dari jumlah Rp.844.360.000,- = Rp.8.440.000,- (Delapan Juta Empat Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah), karena sebagaimana dalam jawaban tersebut diatas Tergugat tidak punya kewajiban hukum untuk membayar denda kepada Penggugat II sehubungan keterlambatan penyerahan unit apartemen yang dibeli oleh Penggugat I tersebut kecuali kepada Penggugat I, lagi pula denda keterlambatan yang harus Tergugat bayar kepada Penggugat I bukan sebesar 1% melainkan 1 permil (satu permil) perhari dari bagian persentasi progress pembangunan yang belum diselesaikan hingga maksimal 3 % (Tiga Persen) yang belum diselesaikan menurut Ketentuan Pasal 17 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 069/RCP-RRA/PPJB-TB/III/15 dan No : 070/RCP-RRA/PPJB-TB/III/15, tanggal 20 Maret 2015, sehingga perhitungan yang Penggugat I dan II tersebut dalilkan



dalam posita poin 17 surat gugatannya patut untuk dikesampingkan saja. Bahwa atas keterlambatan tersebut Tergugat telah membayar denda keterlambatan atas penyerahan pembelian ke 2 unit apartemen tersebut kepada Penggugat I yang Tergugat kirim melalui Wesel Pos tanggal 6 September 2022 sebesar Rp.5.437.868,- untuk pembayaran denda keterlambatan penyerahan pembelian unit apartemen No.10 lantai 11 dan denda sebesar Rp.5.437.868,- untuk pembayaran keterlambatan penyerahan unit apartemen No.11 Lantai 11 dan mengenai pembayaran denda ini juga telah Tergugat beritahukan melalui surat yang sama kepada Penggugat I yaitu dalam surat Tergugat kepada Penggugat I tanggal 6 September 2022.

Bahwa berdasarkan segenap dalil-dalil tersebut diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini dapat memutus perkaraa quo untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) secara keseluruhan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvan kelijke Verklaard) secara keseluruhan.
2. Membebankan biaya perkara menurut hukum.

Apabila Majelis hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain.mohon putusan yang seadil adilnya(Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut Penggugat mengajukan Repliknya yang pada pokoknya tetap dengan bunyi gugatan semula dan selanjutnya Tergugat mengajukan Duplik yang pada pokoknya tetap dengan bunyi jawabannya semula yang selengkapnya baik replik maupun duplik tersebut sebagaimana yang terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil posita gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti P.1 sampai dengan P.7 berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 069/RCP-RRA/PPJB-TB/III/15 tanggal 20 Maret 2015, telah dinazegelen tetapi tanpa dapat diperlihatkan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 070/RCP-RRA/PPJB-TB/III/15 tanggal 20 Maret 2015, telah dinazegelen tetapi tanpa dapat diperlihatkan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti P.2;



3. Fotokopi Surat Pesanan Rajawali Royal Apartment Nomor A.012/VII/2014 tanggal 7 Juli 2014, yang telah dinazegelen tetapi tanpa dapat diperlihatkan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi Surat Pesanan Rajawali Royal Apartment Nomor A.013/VII/2014 tanggal 7 Juli 2014, yang telah dinazegelen tetapi tanpa dapat diperlihatkan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Booking Fee Lantai 11 Nomor 10, Kwitansi DP.1 Lantai 11 Nomor 10, Kwinatasi angsuran 1 sampai dengan angsuran ke-25, yang telah dinazegelen tetapi tanpa dapat diperlihatkan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Booking Fee Lantai 11 Nomor 11, Kwitansi DP.1 Lantai 11 Nomor 11, Kwinatasi angsuran 1 sampai dengan angsuran ke-25, yang telah dinazegelen tetapi tanpa dapat diperlihatkan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti P.6;
7. Fotokopi bukti transfer melalui BCA, angsuran ke-26 untuk 2 (dua) unit Lantai 11 Nomor 10 dan lantai 11 Nomor 11 sampai dengan angsuran ke-35 yang telah dinazegelen tetapi tanpa dapat diperlihatkan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti P.7;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi di persidangan, yaitu:

1. Saksi **YACOBUS DJAYA SUTOYO**, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui hal yang dipermasalahkan para Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini yaitu mengenai pemesanan 2 (dua) unit rumah susun oleh para Penggugat yang belum bisa diserahkan oleh Tergugat kepada para Penggugat;
 - Bahwa yang memesan rumah susun/apartemen itu adalah Penggugat I Fransisca Sindda Thio;
 - Bahwa Penggugat I memesan apartemen itu pada tahun 2014;
 - Bahwa yang mengerjakannya adalah Tergugat PT. Rezki Curah Prima;
 - Bahwa nama apartemen itu adalah Rajawali Royal Apartment;
 - Bahwa harga apartemen itu sudah dibayar oleh Penggugat I pada tahun 2017;
 - Bahwa saksi kenal dengan suami Fransisca Sindda Thio yang bernama Santoso Chandra;
 - Bahwa apartemen itu belum selesai dibangun oleh Tergugat yang sampai saat ini baru dibangun fondasinya saja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah bekerja pada PT. Rezki Curah Prima sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2020;

Atas keterangan saksi tersebut para Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil penyangkalannya atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan bukti T.1 sampai dengan T.5. berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 069/RCP-RRR/PPJB-TB/III/15 tanggal 20 Maret 2015, telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti T.1;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 070/RCP-RRR/PPJB-TB/III/15 tanggal 20 Maret 2015, telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti T.2;
3. Fotokopi Resi Pengiriman Uang oleh PT.Rezeki Curah Prima kepada Fransiska Sindda MT melalui Kantor Pos tanggal 6 September 2022, , telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti T.3;
4. Fotokopi Surat PT. Rezaeki Curah Prima kepada Fransiska Sindda MT perihal Pemberitahuan dan Penawaran tanggal 6 September 2022, telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti T.4;
5. Fotokopi Surat Direktur Pemberdayaan Konsumen Nomor 62/PKTN.2/SD/03/2022 ditujukan kepada Agus Sahari Direktur PT.Rezeki Curah Prima, telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan diberi tanda bukti T.5;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan, yaitu:

1. Saksi **TEGUH HIKMATULLAH**, Laki-laki, Islam, Karyawan Swasta, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara para Penggugat dengan Tergugat PT. Rezki Curah Prima yaitu mengenai apartemen atau rumah susun;
 - Bahwa Penggugat I memesan 2 (dua) unit rumah susun kepada Tergugat PT.Rezki Curah Prima;
 - Bahwa Penggugat I memesan 2 (dua) unit rumah susun yaitu di lantai 11 untuk Nomor 10 dan Nomor 11;

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Plg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dulu bekerja di PT. Rezki Curah Prima tetapi sejak Juni 2022 tidak berkerja lagi;
 - Bahwa pembangunan Rajawali Royal Apartment gagal karena kondisi covid-19;
 - Bahwa apartemen baru tahap pembangunan fondasi saja;
2. Saksi **SANCIK FAHMI**, Laki-laki, Islam, Karyawan swasta, yang pada pokoknya memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara para Penggugat dan Tergugat yaitu mengenai pembangunan rumah susun;
 - Bahwa yang membangun adalah Tergugat/ PT. Rezki Curah Prima dan yang memesan adalah para Penggugat;
 - Bahwa direktur PT.Rezki Curah Prima adalah Hamim Ali;
 - Bahwa apartemen atau rumah susun itu belum selesai dibangun dan baru tahap pembangunan fondasinya saja;
 - Bahwa apartemen itu mulai dibangun sejak tahun 2014;
 - Bahwa saksi pernah ke lokasi apartemen dan saksi lihat konstruksinya gagal;
 - Bahwa seingat saksi nama Santoso Chandra tidak ada termuat dalam perjanjian apartemen Rajawali Royal Prima yang dipesan oleh Penggugat I kepada Tergugat PT. Rezki Curah Prima;

Atas keterangan saksi tersebut para Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulannya masing- masing;

Menimbang, bahwa para Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya pada tanggal 12 Desember 2022 yang isinya mempertahankan dalil-dalilnya masing-masing yang isi selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang, bahwa para pihak tidak menyatakan hal-hal lagi dan selanjutnya mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa selain menjawab atas pokok perkaranya Tergugat telah mengajukan eksepsi-esksepsi di luar eksepsi kewenangan yaitu:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error in Persona*

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Plg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alasan-alasan Tergugat bahwa gugatan Penggugat kabur pada pokoknya menyatakan bahwa surat gugatan Penggugat memasukkan Penggugat II sebagaiihak yang ikut menggugat sedangkan Tergugat tidak pernah membuat pengikatan jual beli unit apartemen dengan Penggugat II sehingga Penggugat II tidak mempunyai kepentingan hukum dalam perkara ini;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*)

Alasan-alasan Tergugat bahwa gugatan Penggugat kabur pada pokoknya menyatakan bahwa.dalam petitum surat gugatannya Penggugat tidak meminta pembatalan surat perjanjian terlebih dahulu tetapi dalam petitum gugatan Penggugat langsung meminta agar Majelis Hakim agar menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat I dan Penggugat II uang sebesar Rp844.360.000,00 (delapan ratus empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut para Penggugat dalam Repliknya menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II menolak keras eksepsi-eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi- eksepsi Tergugat tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi-eksepsi Tergugat dan replik para Penggugat bahwa eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut berkaitan erat dengan pokok perkara dan harus meneliti bukti- bukti para pihak sehingga oleh karena itu eksepsi-eksepsi tersebut haruslah dipertimbangkan bersama-sama dengan materi pokok perkaranya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas yang pada pokoknya menyatakan Tergugat wanprestasi terkait 2 (dua) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Rajawali Royal Apartment yang ditandatangani oleh Penggugat I dengan Direktur Utama PT. Rezeki Curah Prima yakni:

1. Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 069/RCP-RRA/PPJB-TB/III/15 tanggal 20 Maret 2015;
2. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 070/RCP-RRA/PPJB-TB/III/15 tanggal 20 Maret 2015;

Menimbang, bahwa menurut para Penggugat bahwa Tergugat harus dinyatakan wanprestasi karena tidak mampu menyerahkan kepada Penggugat sebanyak 2 (dua) unit satuan rumah susun dan oleh karenanya Tergugat harus membayar kepada Para Penggugat uang sejumlah Rp844.360.000,00 (delapan

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Plg**

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)



ratus empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) karena harga satu unit rumah susun adalah Rp422.180.000,00 (empat ratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh ribu rupiah) setelah ditambah PPN;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Tergugat menyangkal dengan mengatakan bahwa Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat II tetapi Tergugat hanya mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat I oleh karena itu menolak gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan para Penggugat disangkal maka kewajiban para Penggugat untuk membuktikan bagian yang disangkal tersebut sesuai dengan norma hukum yang terkandung dalam Pasal 283 RBG /Pasal 163 HIR;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil posita gugatannya tersebut Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan bukti P.1 sampai dengan bukti P.7 disertai seorang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu: Yacobus Djaya Sutoyo sebagaimana keterangannya tertera di atas;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan para Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.1 sampai dengan bukti T.5 disertai 2 (dua) saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu: 1) Teguh Hikmatullah dan 2) Sancik Fahmi, yang keterangannya sebagaimana tertera di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawab-jinawab dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan hukum (*legal issues*) dalam perkara ini adalah:

1. Apakah Penggugat II mempunyai *legal standing* dalam perkara ini?
2. Apakah Tergugat dapat dinyatakan cidera janji (wanprestasi) berdasarkan 2 (dua) perjanjian yang telah disepakati tersebut?

Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti para Penggugat berupa bukti P.1 sampai dengan P.7 dan saksi keterangan saksi Penggugat bernama Yacobus Djaya Sutoyo dan bukti Tergugat berupa bukti T.1 sampai dengan bukti T. 5 tidak dijumpai adanya perikatan antara Tergugat dengan Penggugat II akan tetapi Tergugat hanya mempunyai hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) dengan Penggugat I oleh karena itu Penggugat II tidak mempunyai legal standing dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok permasalahan kedua yaitu apakah Tergugat dapat dinyatakan cidera janji (wanprestasi) berdasarkan 2 (dua) perjanjian yang telah disepakati tersebut dipertimbangkan di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa seorang dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) apabila melakukan atau tidak melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa akan tetapi selain hal-hal tersebut di atas terpenuhi harus ada pernyataan lalai (*ingebrekestelling*) berupa tegoran atau peringatan dari pihak lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 dan P.2 pada Pasal 6 ada ditentukan bahwa Pihak Pertama/PT.Rezki Curah Prima menyatakan akan menyelesaikan pembangunan unit apartemen pada bulan Juli 2017 dan menyerahkan fisik unit apartemen kepada Pihak Kedua /Fransisca Sindda Maya Thio selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak selesai pembangunan;

Menimbang, bahwa akan tetapi hal di atas digantungkan kepada syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Tidak ada tunggakan terhadap semua pembayaran yang telah jatuh tempo yang menjadi kewajiban Pihak Kedua;
- b. Pembayaran harga jual/harga pengikatan telah mencapai 100 % (seratus persen)
- c. Pihak kedua yang menggunakan fasilitas KPA, maka serah terima dilakukan setelah Pihak pertama menerima bukti pelunasan dari Bank KPA;
- d. Pihak Kedua tidak lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian termasuk tetapi tidak terbatas pada Pelunasan harga Jual;

Menimbang, bahwa oleh karena Pasal 6 bukti P.1 dan P.2 tersebut di atas berupa perjanjian bersyarat maka diperlukan peringatan lalai atau somasi (*ingebrekestelling*) oleh Penggugat kepada Tergugat agar Tergugat dapat dinyatakan cidera janji (wanprestasi) akan tetapi Penggugat tidak melakukan peringatan kepada tergugat;

Menimbang, bahwa di samping itu Penggugat di dalam surat gugatannya tidak jelas apakah sudah membayar lunas semua kewajibannya kepada Tergugat atau hanya hanya sebagian saja tidak diuraikan secara jelas dalam

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

posita/fundamentun petendi surat gugatan sehingga surat gugatan Penggugat dinilai tidak jelas atau kabur;

Menimbang, bahwa sedangkan bukti P.6 dan P.7 yang dimaksudkan sebagai bukti pembayaran oleh Penggugat hanya berupa fotokopi surat yang tidak dapat diperlihatkan dengan aslinya di persidangan haruslah dikesampingkan karena dinilai tidak mempunyai nilai pembuktian sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 yang menyatakan bahwa surat bukti yang hanya berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat aslinya oleh karena mana surat bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas bahwa eksepsi Tergugat tentang surat gugatan para Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) beralasan hukum dan oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena surat gugatan para Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) maka pokok perkara selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena surat gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat I haruslah dihukum untuk membayar biaya Perkara;

Memperhatikan Pasal 1238 KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat tidak Jelas (*Obsuur Libel*)

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 305.000,- (tiga ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Senin, 19 Desember 2022, oleh kami, Dr. Fahren,SH.MHum sebagai Hakim Ketua, Taufik Rahman,SH dan Fatimah, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 188/Pdt.G/2022 /PN Plg

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 188/Pdt.G/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 23 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suhandu,SH/Panitera Pengganti dan secara Ecourt dihadiri oleh kuasa Penggugat, dan Kuasa Terugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Taufik Rahman,SH

Dr. Fahren, S.H., M.Hum.

Fatimah,SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Suhandu,SH.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp30.000,-
2. Biaya ATK.....	Rp75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp100.000,-
4. Materai	Rp10.000,-
5. Redaksi.....	Rp10.000,-
6. PNPB Surat Kuasa	Rp10.000,-
7. PNPB Panggilan	<u>Rp20.000,-</u>
Total	Rp305.000,-

(tiga ratus lima ribu rupiah)

Halaman 17 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **188/Pdt.G/2022/PN Plg**

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)