



P U T U S A N

Nomor 104/Pdt.G/2021/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batam yang memeriksa dan memutus perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Scurrah Chris Andrew, lahir di Melbourne, 26 Juli 1974, Laki-laki, Warga Negara Asing, Agama Kristen, Pekerjaan Swasta, Alamat di jalan Parak Gadang Perumahan Pondok Indah nomor B12 Kelurahan Ganting Parak Gadang, Kecamatan Padang Timur Kota Padang {Priopinsi Sumatera Barat sebagaimana Kartu Izin Tinggal tetap yang dikeluarkan oleh Dirjen Imigrasi Kementerian Hukum dan Hak Azasi Manusia RI tanggal 10 Pebruari 2020 Nomor IMI.3.GR.02.03-20188.U, dalam Hal ini memberikan Kuasa kepada 1.Rinaldo, SH dan Given Sri Karwina Putrie, SH.,MH masing-masing Advokat.Pengacara beralamat kantor di Jalan S.Parman Nomor 115 Padang, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 08 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat;**

Lawan:

Direksi PT.Putera Karyasindo Prakarsa, beralamat kantor di Komplek Sari Ruci Wijaya Blok A Nomor 1-5 Jalan Raya Ali Haji Sei Jodoh Pulau Batam; selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 104/Pdt.G/2021/PN Btm, tanggal 25 Maret 2021 tentang Penetapan Susunan Majelis Hakim yang menangani perkara ini;
- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 104/Pdt.G/2021/PN Btm, tanggal 10 Juni 2021 tentang Pergantian susunan Majelis Hakim, karena adanya Hakim yang Mutasi;
- Setelah membaca berkas perkara serta surat-surat yang bersangkutan;
- Setelah memeriksa alat bukti di Persidangan;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan tanggal 25 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 25 Maret 2021 dengan nomor register perkara perdata Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

104/Pdt.G/2021/PN Btm, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu calon konsumen/Pemesan 1 (satu) unit rumah di komplek Noble Cove Blok B No.8-32 Kota Batam yang rencananya akan dibangun oleh Tergugat dengan sistem pembayaran lunas bertahap dengan nilai harga disepakati sebesar Rp.3.098.000.000.- (tiga milyar sembilan puluh juta rupiah.)
2. Bahwa kemudian Penggugat membayarkan biaya booking Fee sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan menandatangani Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) yang disediakan oleh Tergugat pada tanggal 8 Februari 2020 selanjutnya di keluarkan Kwitansi Tanda Terima Pembayaran oleh Tergugat pada tanggal 11 Februari 2020 No.000040
3. Bahwa selanjutnya Penggugat telah melakukan pembayaran tahapan cicilan selanjutnya dengan perincian sebagai berikut :
 - Pada tanggal 9 Maret 2020 sebesar Rp.150.000.000.- Kwitansi tanda terima Pembayaran dari Tergugat tanggal 9 Maret 2020 No.000051
 - Pada tanggal 15 April 2020 sebesar Rp.5.000.000,- Kwitansi tanda terima pembayaran dari Tergugat tanggal 17 April 2020 No.000072
 - Pada tanggal 9 May 2020 sebesar Rp.15.000.000,- Kwitansi tanda terima pembayaran dari Tergugat tanggal 12 May 2020 No.000081
4. Bahwa sampai saat ini Penggugat telah menyetorkan uang secara bertahap kepada Tergugat dengan total jumlah sebesar Rp.195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah), meskipun Penggugat belum menandatangani Surat Pemesanan Unit (SPU).
5. Bahwa oleh karena pengaruh pandemi covid-19 menyebabkan seluruh bisnis dan usaha Penggugat terpengaruh cukup besar sehingga Penggugat tidak mampu lagi melanjutkan pembayaran cicilan sesuai dengan konfirmasi pemesanan unit yang telah ditanda tangani.
6. Bahwa oleh sebab itu maka Penggugat bermaksud untuk membatalkan pemesanan 1 unit rumah tersebut dari pada menimbulkan persoalan lebih lanjut dikemudian hari, maka pada tanggal 27 Agustus 2020 melalui kuasa hukum Penggugat datang menemui management dari Tergugat dan menyampaikan permohonan secara lisan bahwa Penggugat mohon untuk dilakukan pembatalan pemesanan unit dengan alasan ketidakmampuan Penggugat untuk melanjutkan pemesanan.
7. Bahwa berdasarkan pembicaraan kuasa hukum Penggugat dengan perwakilan manajemen perusahaan (ibu sisca, ibu vera, ibuk zahra dan

Halaman 2 dari 44 Halaman, Putusan Nomor 104/Pdt.G/2021/PN Btm



ibu linda) apabila terjadi pembatalan maka uang klien kami yang bisa dikembalikan hanya sebesar Rp.16.000.000 (enam belas juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Uang masuk : Rp. 195.000.000,

Pemotongan

- Komisi Sales : Rp. 92.940.000,-

- PPh : Rp. 4.875.000,-

- Booking fee : Rp. 25.000.000,-

- Administrasi : Rp. 18.685.400,-

Sisa sebesar : Rp.53.499.600,-

Penggugat hanya menerima 30 % dari sisa sebesar Rp.16.000.000,-

8. Bahwa oleh karena tawaran yang disampaikan oleh perwakilan management Tergugat ini tidak diterima oleh Penggugat, maka perwakilan management Tergugat tersebut meminta untuk diajukan permohonan secara tertulis dengan mengajukan nilai pengembalian yang dimohonkan oleh Penggugat.
9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Agustus 2020 Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan pembatalan pemesanan unit secara tertulis kepada Tergugat dan apabila persoalan ini dapat diselesaikan secara musyawarah Penggugat setuju untuk dilakukan pemotongan terhadap biaya Booking Fee dan Pajak PPh sehingga Penggugat mohon untuk dikembalikan uang sebesar Rp. 165.125.000,- (seratus enam puluh lima juta seratus dua puluh lima juta rupiah), dengan alasan bahwa Penggugat sangat keberatan dibebankan untuk membayar biaya Admisitrasi sebesar Rp. 18.685.400,- dan Komisi Sales sebesar Rp.92.940.000,- oleh karena Penggugat tidak pernah mempunyai kesepakatan maupun perjanjian untuk mempergunakan jasa broker/sales atau perantara dalam pemesanan unit dari Pihak Tergugat apalagi transaksi jual beli tidak jadi terlaksana sehingga belum ada kewajiban yang timbul atas komisi broker/sales. Bahwa terhadap komisi sales yang dibebankan kepada Penggugat sangat bertentangan dengan ketentuan PERMENDAG No.33/2008 yang telah direvisi dengan PERMENDAG No.51/2017 tentang komisi agen properti. Seorang Broker atau agen properti akan mendapatkan komisi setelah terjadinya jual beli properti yang akan dibayarkan oleh pihak yang memakai jasa broker/agen properti.
10. Bahwa kemudian Tergugat bukannya menanggapi permohonan tertulis dari Penggugat tersebut, namun pada tanggal 7 September 2020, melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat No: 001/PKP-NC/IX/2020 Tergugat kembali meminta kepada Penggugat untuk menandatangani Surat Pemesanan Unit (SPU), disertai ancaman apabila Penggugat tidak menandatangani SPU sampai tanggal 18 September 2020, maka Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) menjadi batal sehingga seluruh pembayaran yang telah Penggugat bayarkan menjadi milik Tergugat.

11. Bahwa atas surat Tergugat ini Penggugat melalui kuasa hukumnya kembali menanggapi yang pada pokoknya menyampaikan bahwa terkesan Tergugat sangat memaksakan Penggugat untuk menandatangani surat pemesanan unit (SPU) yang artinya adalah tetap melanjutkan pemesanan unit rumah kepada Tergugat, untuk itu Penggugat meminta kepada Tergugat untuk segera memproses permohonan pembatalan pemesanan yang telah diajukan sebelumnya.
12. Bahwa kemudian dengan surat No.002/PKP-NC/X/2020 tanggal 30 September 2020 Tergugat memberitahukan kepada Penggugat bahwa oleh karena Penggugat tidak menandatangani Surat Pemesanan Unit (SPU) maka Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) menjadi batal sehingga seluruh pembayaran yang telah dibayarkan Penggugat sebesar RP.195.000.000 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) menjadi milik PT.Putera Karyasindo Prakarsa (Tergugat)
13. Bahwa Penggugat tidak bersedia menandatangani Surat Pemesanan Unit (SPU) yang diwajibkan oleh Tergugat tersebut oleh karena Penggugat sudah mengajukan permohonan pembatalan pemesanan unit.
14. Bahwa tindakan Tergugat yang sangat memaksakan Penggugat untuk tetap menandatangani SPU padahal Penggugat telah mengajukan permohonan pembatalan pemesanan unit, tentu sangat bertentangan dengan ketentuan pasal 1321 KUHPdata yang menyebutkan “ *Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan* “ .
15. Bahwa selanjutnya pasal 1324 KUHPdata menyebutkan: “*Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata* “ dalam hal ini kerugian Penggugat sungguh sangat terang dan nyata dari biaya yang telah Penggugat bayarkan kepada Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Penggugat sangat keberatan untuk terikat dengan ketentuan point 2 KPU tanggal 8 Februari 2020, oleh karena Penggugat bukan hanya membayar Booking Fee, tetapi telah melakukan tahapan pembayaran cicilan yang disyaratkan oleh poin 1 KPU, meskipun sampai saat ini belum menandatangani SPU sehingga aturan-aturan yang ada dalam KPU tidak mengikat lagi terhadap Penggugat.
17. Bahwa sebagai bukti ketentuan angka 2 KPU tersebut tidak mengikat lagi terhadap Penggugat adalah bahwa tenggang waktu 14 hari yang ditetapkan dalam KPU tanggal 8 Februari 2020 tersebut sudah berakhir tanggal 23 Februari 2020, namun Tergugat masih menerima tahapan pembayaran yang Penggugat lakukan sampai tanggal 9 May 2020, sehingga dengan demikian sangat tidak beralasan hukum Tergugat menerapkan ketentuan angka 2 KPU tersebut setelah Penggugat mengajukan permohonan pembatalan pemesanan unit. Apalagi Tergugat masih meminta kepada Penggugat untuk menandatangani KPU tersebut sampai tanggal 18 September 2020.
18. Bahwa disamping itu KPU belum merupakan suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban kedua belah pihak untuk syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana disyaratkan oleh pasal 1320 KHUPerdata, karena ketentuan dalam KPU hanya memuat kewajiban-kewajiban Pemesan Unit (Penggugat), tanpa memuat kewajiban yang harus ditaati oleh Penerima Pesanan (Tergugat).
19. Bahwa ketentuan yang termuat dalam Konfirmasi Pemesanan Unit maupun yang termuat dalam Surat Pemesanan Unit semuanya berisi kewajiban yang harus Penggugat patuhi yang disertai dengan sanksi-sanksi namun sama sekali tidak memuat kewajiban-kewajiban dari Tergugat, hal ini tentu sangat merugikan Penggugat, dan terbukti sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan belum ada tanda-tanda bahwa Tergugat akan melakukan pembangunan terhadap unit rumah yang Penggugat pesan, karena sampai saat ini masih berupa tanah kosong.
20. Bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang memiliki akibat hukum atas hak dan kewajiban bagi para pembuatnya, maka dalam hal ini KPU yang ditandatangani oleh Penggugat belumlah merupakan suatu perjanjian yang memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.
21. Bahwa perbuatan Tergugat yang memaksakan Penggugat untuk meminta tetap menandatangani Surat Pemesanan Unit (SPU) yang disertai

Halaman 5 dari 44 Halaman, Putusan Nomor 104/Pdt.G/2021/PN Btm



dengan ancaman apabila tidak ditanda tangani maka seluruh pembayaran yang telah dibayarkan Penggugat menjadi hak milik Tergugat seluruhnya dengan mempergunakan ketentuan angka 2 Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) dapat dikwalifisir sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ON RECHT MATIGE DAAD), karena perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

22. Bahwa atas Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian moril dan materil kepada Penggugat sehingga cukup beralasan hukum untuk menghukum Tergugat mengembalikan secara tunai dan sekaligus kerugian Penggugat yaitu :

- Kerugian materil atas uang yang telah Penggugat setorkan kepada Tergugat yaitu sebesar Rp.195.000.000.-
- Bahwa oleh karena uang milik Penggugat telah berada ditangan Tergugat mencukupi nilai Rp.195.000.000,-sejak tanggal May 2020 maka sampai gugatan ini diajukan telah berlansung selama + 6 bulan, maka cukup beralasan hukum untuk membebankan bunga kepada Tergugat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebesar 6% pertahun atau 0,5% perbulan, sehingga sekarang telah berjumlah dengan uraian sebagai berikut :

No	Bln/thn	Pokok	Bunga 0,5%/bln	Total
1.	Juni 2020	Rp.195.000.000	Rp.975.000	Rp.195.975.000
2.	Juli 2020	Rp.195.975.000	Rp.979.875	Rp.196.954.875
3.	Agustus 2020	Rp.196.954.875	Rp.984.774	Rp.197.939.699
4.	September 2020	Rp.197.939.649	Rp.989.698	Rp.198.929.347
5.	Oktober 2020	Rp.198.929.347	Rp.994.647	Rp.199.923.994
6.	November 2020	Rp.199.923.994	Rp.999.620	Rp.200.924.614
7.	Desember 2020	Rp.200.924.614	Rp. 1.004.623	Rp. 201.929.237
8.	Januari 2021	Rp. 201.929.237	Rp. 1.009.646	Rp. 202.938.883
9.	Februari 2021	Rp. 202.938.883	Rp. 1.014.694	Rp. 203.953.577
10	Maret 2020	Rp. 203.953.577	Rp. 1.019.768	Rp. 204.973.345



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Immateril yaitu terbuangnya waktu, tenaga, pikiran Penggugat selama dalam pengurusan persoalan ini sehingga cukup beralasan hukum untuk menghukum Tergugat membayar kerugian Immateril terhadap Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
 - Bahwa oleh karena kerugian materil dan Immateril ini harus dibayar seketika dan sekaligus oleh Para Tergugat pada saat pelaksanaan putusan dalam perkara ini, maka cukup beralasan hukum untuk membeban uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 setiap hari keterlambatan pembayarannya.
23. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tentang tuntutan ganti rugi tidak hampa (illosoir) mohon kepada Pengadilan Negeri Batam untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan atau aset Tergugat yang akan Penggugat sebutkan dalam permohonan tersendiri nantinya.
24. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan ke dalam perkara ini Penggugat sebelumnya telah berusaha untuk menyelesaikan persoalan ini secara musyawarah dan mufakat, namun tidak mencapai hasil yang diharapkan, sehingga terpaksa Pengggugat menempuh upaya hukum dengan mengajukan gugatan dalam perkara ini
25. Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan atas kekuatan dan berpedoman kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 tahun 2000 tentang putusan yang serta merta. Kiranya dalam perkara ini dapat diberikan putusan yang serta merta (*uit voerbaar bij voraad*) sungguhpun nantinya Tergugat akan menempuh upaya hukum Banding dan Kasasi maupun Verzet.

----- MAKA OLEH SEBAB ITU -----

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum diatas, mohon kiranya Pengadilan Negeri Batam memanggil kami kedua belah pihak yang berperkara pada waktu yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili perkara ini dengan seadil-adilnya dan mohon memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan benar Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan untuk pemesanan rumah nobel cove Blok B No.8-32 kepada Tergugat sebesar Rp.195.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berkekuatan tanda terima pembayaran cicilan Penggugat yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu :
 - Kwitansi Tanda Terima Pembayaran tanggal 11 Februari 2020 No.000040
 - Kwitansi tanda terima Pembayaran tanggal 9 Maret 2020 No.000051
 - Kwitansi tanda terima pembayaran tanggal 17 April 2020 No.000072
 - Kwitansi tanda terima pembayaran tanggal 12 May 2020 No.000081
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang memaksakan untuk meminta Penggugat tetap menandatangani Surat Pemesanan Unit (SPU) yang disertai dengan ancaman apabila tidak ditanda tangani maka seluruh pembayaran yang telah dibayarkan Penggugat menjadi hak milik Tergugat seluruhnya dengan mempergunakan ketentuan angka 2 Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) dapat dikwalifisir sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ON RECHT MATIGE DAAD).
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus :
 - Kerugian Materil atas pembayaran cicilan yang telah diterima oleh Tergugat sebesar Rp.195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) ditambah dengan bunga sejak bulan Juni 2020 sampai dengan bulan Maret 2021 sebesar 0,5% perbulan sehingga berjumlah sebesar Rp.204.973.345 dibulatkan menjadi Rp.204.973.000 (Dua Ratus Empat Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Rupiah) ditambah 0,5% perbulan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).
 - Membayar kerugian Immateril sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
 - Membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 setiap hari keterlambatannya
6. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan Para Tergugat adalah sah kuat dan berharga.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta sekalipun ada banding, kasasi maupun verzet (uit vobaarbijvoraad);
8. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Rinaldi, SH dan Given Sri Karwina Putrie, SH.,MH masing-masing Advokat.Pengacara beralamat kantor di Jalan S.Parman Nomor 115 Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2020, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilegalisasi oleh Notaris Hamrina Hamid, SH pada tanggal 27 Oktober 2020 dengan Nomor:13/L/2020, Surat Kuasa tersebut juga sudah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 24 Maret 2021 dengan nomor:353/SK/2021/PN. Btm;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditentukan Tergugat hadir H.Masrur Amin.,SH.,MH, Hendri Irawan, SH, dan Kornelis Boli Balawanga, SH, masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Masrur Amin & Rekan, beralamat di Hotel 89 Orchard Office Hal.Lt.2 Jalan Pembangunan, Penuin Kota Batam, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam, pada tanggal 20 April 2021, dengan Nomor 466/SK/2021/PN Btm;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk saudara Yoedi Anugrah Pratama, SH.,MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Batam sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Hakim Nomor 104/Pen.Pdt.G/2021/PN Btm, tanggal 27 April 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator pada tanggal 20 Mei 2021 yang pada pokoknya menyatakan upaya perdamaian telah dilakukan melalui Mediasi, namun tidak berhasil atau gagal mencapai kesepakatan Perdamaian;

Menimbang, bahwa oleh karena Kesepakatan dalam Mediasi tidak tercapai maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isi gugatannya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Surat Jawaban pada tanggal 24 Agustus 2021, yang isinya adalah sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Tentang Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah (Tidak Bersifat Khusus)

- 1.1. Bahwa dalam perkara perdata umum/ biasa, sudah lazim dikenal 2 (dua) jenis Objek Gugatan, yakni perkara gugatan Wanprestasi dan perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- 1.2. Bahwa pada faktanya, Penggugat dalam Surat Kuasanya tidak dengan khusus/spesifik menyebutkan jenis/ objek gugatan yang hendak diajukan



terhadap Tergugat, apakah gugatan Wanprestasi atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

- 1.3. Bahwa dalam Surat Kuasanya, Penggugat hanya menyebutkan **untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam**, sehingga dengan ini jelaslah Surat Kuasa Penggugat itu dapat dikualifikasikan sebagai surat kuasa yang bersifat umum karena tidak secara detail menyebutkan gugatan jenis apa yang hendak diajukan itu, yang demikian itu seperti ternyata dalam Surat Kuasa Penggugat sebagai berikut :

*"Khusus, Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, guna membuat dan menandatangani dan **mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam dst....**" (Vide: Surat Kuasa Penggugat);*

- 1.4. Bahwa Pasal 1795 KUH Perdata tentang Surat Kuasa Khusus menyatakan :

*"Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, **yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih...**";*

- 1.5. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran No. 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus menegaskan sebagai berikut :

"Untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh para pihak berperkara kepada Badan-badan Peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut :

1. **Surat Kuasa harus bersifat khusus** dan menurut Undang-undang **harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:**

- a. **dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya**";

- 1.6. Bahwa oleh karena Surat Kuasa Penggugat telah nyata tidak menyebutkan secara khusus atau spesifik Jenis Gugatan/ Objek Gugatannya, **apakah gugatan dimaksud jenis wanprestasi atau perbuatan melawan hukum**, sehingga dengan ini menjadikan surat kuasa tersebut bersifat umum atau tidak khusus untuk kepentingan



tertentu, oleh sebab itu mengakibatkan Surat Kuasa Penggugat menjadi

Cacat Formil;

2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*), Karena Kekeliruan Penggugat Dalam Menentukan Kualifikasi Jenis Perkara dan Objek Yang Disengketakan

- 2.1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa gugatan *a quo* masuk dalam kualifikasi jenis gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- 2.2. Bahwa pada faktanya, hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat adalah didasarkan pada suatu kesepakatan sebagaimana tertuang dalam dokumen yang disebut Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) yang dibuat pada tanggal 7 bulan 2 Tahun 2020 yang didalamnya tertuang suatu *prestasi* bagi Penggugat terhadap Tergugat;
- 2.3. Bahwa menurut Tergugat, oleh karena perkara *a quo* didasari dengan adanya suatu hubungan hukum perikatan berupa suatu perjanjian yang tertuang di dalam dokumen tertulis bernama Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur, maka semestinya kualifikasi gugatan perkara *a quo* bukanlah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, melainkan suatu Gugatan Wanprestasi;
- 2.4. Bahwa Penggugat juga tidak menguraikan objek gugatannya dengan jelas, diantaranya tidak menjelaskan berapa ukuran, harga dan kesepakatan cara bayar terhadap rumah yang diperjual belikan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- 2.5. Bahwa oleh karena Penggugat telah keliru dalam menentukan kualifikasi jenis gugatannya dan tidak menguraikan gugatannya dengan jelas dan rinci menyebabkan gugatan Penggugat menjadi Kabur (*Obscur Libel*);

3. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Melaksanakan Prestasinya (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)

- 3.1. Bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasarkan pada suatu perikatan yang memuat *prestasi* Penggugat terhadap Tergugat dengan persetujuan Penggugat sendiri dan tanpa paksaan dengan dan/atau oleh siapapun juga, maka sudah menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk melaksanakan *prestasinya* tersebut kepada Tergugat;
- 3.2. Bahwa pada faktanya, Penggugat jelas telah tidak melaksanakan *prestasinya* untuk menandatangani Surat Pemesanan Unit dan/atau juga



tidak melaksanakan sebagaimana mestinya kewajibannya untuk membayar cicilan/angsuran sebagaimana telah disepakati dalam Konfirmasi Pemesanan Unit meskipun sudah diberikan peringatan secara patut dan layak oleh Tergugat;

- 3.3. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan pihak yang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi, maka menjadi tidak patut bagi Penggugat mengajukan gugatan *a quo* terhadap Tergugat;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta dalam Eksepsi yang telah Tergugat uraikan di atas, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) oleh Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa pada prinsipnya Tergugat tegaskan bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil Gugatan dari Penggugat, kecuali hal-hal yang dengan tegas Tergugat akui dalam Jawaban ini, terlebih terhadap kualifikasi jenis perkara *a quo* yang disebut Penggugat adalah perkara Perbuatan Melawan Hukum, padahal sebagaimana duduk perkara yang akan Tergugat uraikan dan jelaskan berikut ini, perkara *a quo* termasuk dalam kualifikasi perkara Wanprestasi. Berikut uraian fakta-fakta dan dalil-dalil Tergugat :

1. Bahwa Tergugat adalah Perseroan Terbatas yang bergerak di bidang jasa maupun perdagangan yang meliputi diantaranya Real Estat, Konstruksi Gedung dan Kontruksi Bangunan Sipil. Adapun Penggugat adalah benar Konsumen (*bukan Calon Konsumen sebagaimana dalil Penggugat, karena Penggugat telah benar-benar memesan*) Pemesan 1 (satu) unit rumah yang dijual dan akan dibangun oleh Tergugat di kompleks Noble Cove di Kota Batam.

- 1.1. Adapun rincian data dan objek jual beli sebagaimana tertuang dalam **Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU)** diantaranya sebagai berikut :

1.1.1. Data Pemesan :

Nama : **Scurrah Chris Andrew**
No. Passport : E4122469
Alamat : Perum Oriana Blok B20 No. 12
Email : scurr98@hotmail.com
Jenis Kelamin : Laki-laki
No. HP. : 08126672899

Kerabat Pemesan yang dapat dihubungi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama : Rustini
Hubungan : Isteri
No. HP. : 0852 6440 4691
Alamat Rumah : Perum Oriana Blok B20 No. 12

1.1.2. Data Unit

Lokasi : NOBLE COVE
Blok/ No. : Blok B No. 8-32
Type : 120
Jadwal Serah Terima Unit : 48x + 3 Bulan dan Pelunasan (dibaca : Empatpuluh Delapan kali pembayaran ditambah 3 bulan dan pelunasan)
Luas Bangunan : 120 m²
Luas Kavling : 231 M²

1.1.3. Harga Dan Cara Bayar

Harga (Rp.) : 3.098.000.000,- (dibaca : Tiga Milyar Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah)
Cara Bayar : Bertahap (dibaca : Cara pembelian/ pembayaran dengan cash/ tunai bertahap dengan kata lain non KPR)

1.1.4. Jadwal Pembayaran Unit

Keterangan	Nominal	Jumlah	Tanggal/Bulan/Tahun
Booking Fee	25.000.000,-	25.000.000,-	8 Februari 2020
DP	150.000.000,-	1x	150.000.000,-
1 s/d 12	50.000.000,-	12x	600.000.000,-
13 s/d 24	60.000.000,-	12x	720.000.000,-
25 s/d 47	66.800.000,-	23x	1.536.400.000,-
48	66.600.000,-	1x	66.600.000,-
Total		49x	3.098.000.000

1.2. Bahwa untuk lebih terangnya duduk perkara *a quo*, Kronologis lengkap terjadinya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dapat Tergugat uraikan sebagai berikut :

- 1.2.1. **Tanggal 08 Januari 2020**, Penggugat berkunjung ke Gallery Noble Cove dan menanyakan tentang proyek Noble Cove;
- 1.2.2. **Tanggal 20 Januari 2020**, Penggugat berkunjung kembali dan mulai menanyakan mengenai kepemilikan unit (*ownership*) dan berencana membeli unit dengan atas nama 2 (dua) orang



(Penggugat & Rustini) karena Penggugat merupakan Warga Negara Asing (WNA) namun mempunyai KITAP di Indonesia;

- 1.2.3. **Tanggal 25 Januari 2020**, Tergugat mengundang Penggugat untuk survey ke lokasi Noble Cove;
- 1.2.4. **Tanggal 04 Februari 2020**, Penggugat menghubungi Tergugat dan menyatakan menginginkan Unit Blok B No. 8-32 dan meminta Tergugat menahan (hold) unit tersebut untuk Penggugat serta meyakinkan Tergugat bahwa setelah menjual rumahnya di Australia, Penggugat akan membayar deposit sebesar *satu miliar Rupiah*;
- 1.2.5. **Tanggal 07 Februari 2020**, Penggugat mempunyai keraguan tentang kepemilikan (*ownership*) yang pernah ditanyakan kepada Tergugat sebagaimana butir 1.2.2. di atas dan mengajukan bertemu dengan notaris untuk membahas peraturan kepemilikan di Batam antara menggunakan nama pribadi atau nama perusahaan yang dimilikinya di Padang. Setelah dijelaskan oleh pihak notaris, Penggugat ingin unit yg dibeli atas nama perusahaan sendiri, tetapi minta kelonggaran waktu untuk tanda tangan surat dikarenakan masih terdapat masalah hukum di perusahaan pribadinya;
- 1.2.6. **Tanggal 08 Februari 2020**, Penggugat menandatangani formulir/surat Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) dengan cara bayar sesuai yang diinginkan oleh Penggugat dan seterusnya melakukan transfer booking fee sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah);
- 1.2.7. **Tanggal 09 Februari 2020**, Penggugat ingin bertemu membahas renovasi rumah Noble Cove tetapi batal karena tiba-tiba ada urusan ke Padang;
- 1.2.8. **Tanggal 10 Februari 2020**, Penggugat meminta hadiah berupa *diamond* dari promo sebelumnya karena telah membeli unit di Noble Cove;
- 1.2.9. **Tanggal 14 Februari 2020**, hadiah *diamond* yang diajukan telah disetujui oleh Tergugat (*Vide : Catatan kaki KPU*);
- 1.2.10. **Tanggal 20 Februari 2020**, Tergugat menghubungi Penggugat guna menindak lanjuti mengenai dokumen legalitas perusahaan untuk menyiapkan Surat Pemesanan Unit (SPU). Dalam kesempatan yang sama Tergugat juga mengonfirmasikan kepada



Penggugat bahwa dengan pembelian unit atas nama perusahaan maka kepemilikannya tidak akan terganggu oleh sengketa yang sedang dijalani Penggugat dengan mantan istri Penggugat di Padang. Namun Penggugat masih memiliki banyak keraguan dan juga oleh karena Penggugat saat itu juga tidak sedang berada di Batam sehingga serah terima dokumen legalitas perusahaan Penggugat ditunda;

1.2.11. **Tanggal 09 Maret 2020**, Penggugat membayar angsuran ke-1 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah);

1.2.12. **Tanggal 14 Maret 2020**, Penggugat mengirimkan dokumen legalitas perusahaan via email kepada Tergugat untuk disiapkan Surat Pemesanan Unit (SPU) yang akan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat. Setelah SPU siap untuk tanda tangani, Penggugat belum dapat menandatangani dikarenakan Penggugat masih berada di Padang dan meminta Tergugat untuk menerjemahkan SPU ke versi Bahasa Inggris juga;

1.2.13. **Tanggal 08 April 2020**, Penggugat mengajukan perubahan cara bayar angsuran menjadi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) per bulan sampai dengan bulan Agustus 2020, dikarenakan masa pandemi COVID-19, Penggugat mengaku omzet bisnisnya menurun. Penggugat mengatakan sangat menyukai konsep dari perumahan Noble Cove dan berjanji akan tetap melakukan pembayaran angsuran. Penggugat masih belum mau menandatangani SPU dengan alasan terjemahan SPU versi bahasa Inggris belum selesai dari legal Tergugat;

1.2.14. **Tanggal 10 April 2020**, perubahan cara bayar yang diajukan Penggugat pada tanggal 08 April 2021 telah disetujui oleh Tergugat;

1.2.15. **Tanggal 11-12 April 2020**, Penggugat menanyakan mengenai denda atas keterlambatan pembayaran angsuran karena sebelumnya pernah dijelaskan apabila terjadi keterlambatan pembayaran akan dikenakan denda dan setelah negosiasi antar pihak, Tergugat meyakinkan bahwa denda keterlambatan tersebut tidak dikenakan kepada Penggugat;

1.2.16. **Tanggal 13-15 April 2020**, Penggugat mulai khawatir akan pandemi COVID-19 yang masih belum membaik, karenanya Penggugat mengajukan kembali keringanan pembayaran



angsuran yang ke-2 (kedua) kali secara lisan kepada Tergugat dimana angsuran yang diajukan adalah sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per bulan sampai pandemi COVID-19 berakhir nantinya. Dan pada kesempatan ini pula, SPU terjemahan ke Bahasa Inggris sudah selesai dan Tergugat mengundang Penggugat ke kantor Noble Cove untuk mempelajari dan menandatangani surat tersebut. Pada tanggal 15 April ini pula Penggugat membayar angsuran ke-2 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah), padahal kewajiban Penggugat adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) perbulan;

1.2.17. **Tanggal 17 April 2020**, Penggugat menginformasikan bawah akan mengatur waktu untuk mengambil hasil print SPU di kantor Noble Cove;

1.2.18. **Tanggal 24 April 2020**, Tergugat menyarankan kepada Penggugat mengenai pengajuan perubahan angsuran ke-2 kali (sebagaimana butir 1.2.16. di atas) diajukan secara tertulis dengan memuat permintaan angsuran menjadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per bulan untuk selama 3 (tiga) bulan dan seterusnya membuat komitmen untuk pembayaran kekurangan angsuran sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta Rupiah) - (kekurangan angsuran Rp. 45.000.000,- perbulan x 3 bulan)- akan Penggugat bayarkan pada angsuran bulan berapa;

1.2.19. **Tanggal 09 Mei 2020**, Penggugat datang ke kantor Noble Cove dan membahas perubahan cara bayar serta pasal-pasal yang tercantum di dalam SPU. Setelah pembahasan dengan Tergugat, Penggugat tetap tidak mau tanda tangan SPU tersebut, namun Beliau mengatakan akan tetap melanjutkan pembayaran angsuran sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) per bulan sampai bulan November 2020 dan sisa kekurangan angsuran setiap bulannya akan dibagi rata untuk bulan terakhir dari total angsuran. Pada kesempatan yang sama, Penggugat melakukan pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah);

1.2.20. **Tanggal 15 Mei 2020**, Tergugat menginformasikan kepada Penggugat akan menyiapkan SPU dengan cara bayar baru sesuai pengajuan Penggugat yaitu sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) per bulan dan sisa angsurannya (kekurangan bayar



angsuran akibat penurunan besaran angsuran) dibagi rata selama 6 (enam) bulan ke depan dari total kekurangan angsuran tersebut;

- 1.2.21. **Tanggal 18 Mei 2020**, Penggugat Kembali menyatakan mengkhawatirkan kondisi keuangan yang belum kunjung membaik karena pandemi COVID-19, Penggugat mulai meminta penjelasan dan konsekuensi apabila membatalkan pembelian unit. Setelah dijelaskan sesuai prosedur Developer, Penggugat tidak mengajukan pembatalan unit, melainkan meminta perubahan cara bayar yang ke-3 (ketiga) kalinya, dimana angsuran sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) per bulannya agar diperpanjang sampai pada bulan Juni 2021;
- 1.2.22. **Tanggal 28 Mei 2020**, SPU dengan perubahan cara bayar sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) per bulan sampai dengan bulan November 2020 sebagaimana butir 1.2.19. di atas telah disetujui oleh Tergugat dan telah disiapkan, namun proses penanda tanganannya tertunda lagi dikarenakan Penggugat berangkat ke Padang mengurus masalah pribadinya;
- 1.2.23. **Tanggal 30 Mei 2020**, Penggugat berjanji akan tetap lanjut membayar angsuran sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) per bulan tetapi tidak mau menanda tangani SPU. Berselang beberapa waktu kemudian, Penggugat kembali meminta Tergugat untuk menjelaskan konsekuensi apabila Penggugat membatalkan pembelian unit rumah tersebut;
- 1.2.24. **Tanggal 31 Mei 2020**, Penggugat menginformasikan akan melakukan konsultasi terlebih dahulu bersama pengacaranya di Padang mengenai pembatalan unit Noble Cove;
- 1.2.25. **Tanggal 01-15 Juni 2020**, Penggugat mengurus rapid test karena harus berangkat ke Padang jadi belum bisa menanda tangani SPU;
- 1.2.26. **Tanggal 16 Juni 2020**, Penggugat mengajukan lagi perubahan cara bayar (tertulis) dimana angsuran Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) per bulan diperpanjang sampai bulan Juni 2021 dan sisa kekurangan pembayaran angsurannya disesuaikan dengan kesanggupan Penggugat serta meminta penambahan ekstra 1 tahun dengan catatan tidak dikenakan bunga. Tetapi pengajuan tersebut tidak disetujui oleh Tergugat dikarenakan sampai 16 Juni



2020 tersebut Penggugat belum melakukan pembayaran angsuran sesuai yang telah diperjanjikan/ disepakati sebelumnya;

- 1.2.27. **Tanggal 26 Juni 2020**, Penggugat masih menolak untuk menanda tangani SPU karena banyak masalah yang dihadapinya. Penggugat mengajukan lagi perubahan cara bayar seperti yang diajukan pada tanggal 16 Juni 2020, dan janji akan lanjut bayar apabila disetujui oleh Tergugat, namun Tergugat belum menyetujui pengajuan tersebut;
- 1.2.28. **Tanggal 05 Juli 2020**, Penggugat kembali mengajukan perubahan cara bayar sebagaimana yang diajukan pada tanggal 16 Juni 2020 dan berjanji akan melanjutkan pembayaran angsuran apabila pengajuannya disetujui oleh Tergugat;
- 1.2.29. **Tanggal 22 Juli 2020**, Penggugat mengajukan lagi kepada Tergugat mengenai perubahan cara bayar seperti yang diajukan pada tanggal 16 Juni 2020 dan pada prosesnya Tergugat menyetujui pengajuannya, namun Penggugat belum juga melakukan pembayarannya sesuai yang disepakati tersebut;
- 1.2.30. **Tanggal 23-29 Juli 2020**, Penggugat mulai khawatir perihal sengketa/ persidangan dengan mantan istri dan keuangannya, namun tetap ingin mempertahankan unit yang dibelinya dan meminta kepada Tergugat untuk mengirimkan SPU ke Padang agar dapat ditanda tangani oleh Penggugat (*pembahasan tersebut dilakukan via telepon*) di Padang. Selanjutnya Tergugat mulai memproseskan pengiriman dan meminta alamat lengkap kepada Penggugat di Padang. Setelah beberapa hari, Penggugat kembali mempertimbangkan untuk membatalkan pembelian unit meskipun telah dijelaskan oleh Tergugat konsekuensi yang akan Penggugat tanggung apabila dibatalkan;
- 1.2.31. **Tanggal 06 Agustus 2020**, Dikarenakan kesibukan dari Penggugat, alamat di Padang baru diberikan dan SPU dikirim ke Padang;
- 1.2.32. **Tanggal 12 Agustus 2020**, SPU telah sampai ke alamat Penggugat di Padang;
- 1.2.33. **Tanggal 13 Agustus 2020**, Penggugat mengatakan akan melakukan penandatanganan SPU dan mengirim kembali kepada Tergugat, tetapi dikarenakan Penggugat berencana pulang ke Batam dalam waktu dekat, maka Penggugat menginformasikan



bahwa SPU akan diberikan kepada Tergugat setelah tiba di Batam. Saat Penggugat berada di Padang, SPU ditunjukkan ke teman Penggugat dan Penggugat kembali ragu menanda tangani SPU tersebut, padahal sebelumnya Tergugat telah menjelaskan apabila ingin membatalkan unit dan proses pengembalian dari jumlah angsuran yang telah dibayarkan (sebagaimana telah dijelaskan oleh Tergugat), Penggugat wajib menandatangani SPU. Karena pada proses pembelian unit, Penggugat hanya menandatangani KPU (Konfirmasi Pemesanan Unit) dimana pada ketentuan butir No. 2 tertulis :

“Penandatanganan SPU (Surat Pemesanan Unit) dilaksanakan paling lambat 14 (empat belas) hari sejak penandatanganan KPU (Konfirmasi Pemesanan Unit). Apabila telah lewat 14 (empat belas) hari dan Pemesan belum menandatangani SPU maka KPU ini menjadi batal sehingga seluruh pembayaran yang telah dibayar oleh Pemesan menjadi milik sepenuhnya Penerima Pesanan”.

Kemudian pada prosesnya Penggugat tidak juga menandatangani SPU dan menginformasikan temannya akan berkunjung ke Batam untuk membahas mengenai pembatalan unit pesanan Penggugat;

1.2.34. **Tanggal 14 Agustus 2020**, Tergugat mencoba menjelaskan kembali kepada Penggugat bahwa prosedur untuk pembatalan pembelian unit ini dapat dilakukan berdasarkan SPU yang akan ditanda tangani, namun jika tidak ditanda tangani, maka ketentuan pembatalan yang berlaku adalah sesuai dalam KPU yang sudah ditandatangani Penggugat, tetapi Penggugat tetap tidak bersedia menanda tangani SPU sampai temannya berkunjung ke Batam untuk menjumpai Tergugat;

1.2.35. **Tanggal 25 Agustus 2020**, Tergugat mengingatkan kembali kepada Penggugat untuk melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan sebelum berangkat ke Batam;

1.2.36. **Tanggal 27 Agustus 2020**, saat teman Penggugat sampai di Batam dan bertemu di kantor pusat Tergugat, teman Penggugat menjelaskan bahwa kunjungannya bukan sebagai seorang pengacara, melainkan sebagai teman dari Penggugat dan tidak menunjukkan identitasnya sebagai Advokat dan tidak



mengeluarkan surat kuasa dari Penggugat seperti yang disampaikan Penggugat kepada Tergugat sebelumnya; demikian seterusnya sampai pada akhirnya Penggugat menggugat ke Pengadilan Negeri Batam atas alasan Perbuatan Melawan Hukum;

2. Bahwa benar, Penggugat telah melaksanakan prestasinya untuk membayarkan biaya Booking Fee sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) di hari yang sama saat Penggugat dan Tergugat bersama-sama menanda tangani surat Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) dengan itikad baik dan secara sukarela/ tanpa paksaan oleh siapapun juga yang terlebih dahulu terhadap segala ketentuan yang tertuang didalamnya telah Tergugat jelaskan dan difahami dan dibaca secara seksama oleh Penggugat bersama pasangannya bernama Rustini (WNI) sebagaimana Posita ke-1 di atas pada tanggal 8 Februari 2020.

Bahwa dengan ini telah nyata hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi karena adanya perikatan dalam suatu kesepakatan untuk membangun dan sekaligus jual beli rumah sebagaimana diperjanjikan dalam surat Konfirmasi Pemesanan Unit tersebut;

3. Bahwa benar dalil Penggugat sebagaimana Posita gugatannya butir ke-3;
4. Bahwa benar, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat total sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta Rupiah) demi melaksanakan prestasinya sebagaimana disepakati dalam surat Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU), meski pada faktanya Penggugat tidak mampu melaksanakannya sebagaimana mestinya yang tertuang dalam KPU tersebut, akan tetapi Tergugat tetap dapat memaklumi dan selalu berupaya memberikan kelonggaran sebagaimana permintaan Penggugat yang disamping tentu juga dengan menunda pemberlakuan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam KPU meskipun sebenarnya apabila mengacu pada ketentuan-ketentuan butir ke-2 dalam KPU, maka Tergugat dapat serta-merta menyatakan demi hukum telah batal pesanan yang dibuat oleh Penggugat, namun demi itikad baik dan demi mempertimbangkan komitmen-komitmen yang dinyatakan Penggugat, maka klausul pembatalan tersebut tidak Tergugat gunakan;
5. Bahwa Tergugat selalu menampung permintaan Penggugat dan berupaya memenuhi permintaan Penggugat untuk dituangkan ke dalam Surat Pemesanan Unit (SPU) demi menyesuaikan dan membantu keadaan/



kondisi keuangan Penggugat yang mengaku terganggu oleh pandemi Covid-19;

6. Bahwa tidak benar Kuasa Hukum Penggugat telah mendatangi Tergugat pada tanggal 27 Agustus 2020 dengan menyampaikan permohonan lisan untuk membatalkan pemesanan unit Noble Cove sebagaimana pesanan Penggugat. Adapun faktanya, adalah 2 (dua) orang yang mengaku teman Penggugat dengan tanpa menunjukkan identitas maupun surat kuasa dan mengaku hanya ingin membantu dan mempelajari berapa kerugian yang akan Penggugat terima apabila mengajukan pembatalan pembelian unit di Noble Cove. Setelah pertemuan tersebut, 2 (dua) orang yang mengaku teman Penggugat tersebut mengatakan bahwa telah mengerti dan akan menjelaskan kepada Penggugat saat kembali ke Padang;
7. Bahwa tidak benar pula dalil Penggugat pada Posita butir ke-7 dan ke-8 dalam gugatannya. Tergugat tidak pernah memberikan tawaran pembatalan kepada Penggugat, adapun yang sebenarnya terjadi adalah keterangan yang diterima Penggugat merupakan estimasi yang dibuat sepihak oleh karyawan Tergugat tanpa persetujuan Tergugat terlebih dahulu, yang pada pokoknya tidak sesuai atau di luar dari ketentuan-ketentuan yang disepakati di dalam KPU;
8. Bahwa Tergugat tidak dapat menyetujui Permohonan Pembatalan yang diajukan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 31 Agustus 2020 dengan disertai permintaan pengembalian sejumlah dana/uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat sesuai keinginannya. Adapun apabila mengacu pada ketentuan butir ke-2 dalam KPU, maka apabila Tergugat menghendaki, dengan tanpa mempedulikan permintaan-permintaan Penggugat sebagaimana Tergugat uraikan dalam kronologis pada Posita 1.2. Dalam Pokok Perkara *a quo*, maka pesanan Penggugat sebagaimana tertuang dalam KPU tertanggal 7 Februari 2020 tersebut tentu telah menjadi batal sejak Penggugat tidak bersedia menanda tangani Surat Pemesanan Unit (SPU) yang telah berulang kali Tergugat siapkan dengan menyesuaikan dengan keinginan dan keadaan Penggugat;
9. Bahwa demi memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menghindari berlakunya ketentuan butir ke-2 dalam KPU yang selama ini ditangguhkan pemberlakuannya oleh karena segala macam alasan dan permintaan-permintaan Penggugat yang selalu Tergugat coba maklumi, penuhi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setujui yang tentu yang demikian itu menjadi kesepakatan/ perjanjian yang tidak tertulis pula antara Penggugat dan Tergugat serta menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan KPU yang tertulis, maka selanjutnya Tergugat melalui surat No. 001/PKP-NC/IX/2020 pada tanggal 7 September 2020, secara resmi mengingatkan Penggugat perihal berlakunya ketentuan butir ke-2 dalam KPU dan secara tegas meminta Penggugat untuk segera melakukan penanda tangan SPU yang telah Tergugat sediakan dengan juga disertai terjemahannya;

10. Bahwa terhadap Posita Penggugat butir ke-11 dapat Tergugat tanggap sebagai berikut :

10.1. Bahwa Tergugat tidak pernah memaksa Penggugat dengan cara melawan hukum untuk menanda tangani SPU. Adapun yang sebenarnya adalah Penggugat berkewajiban melakukan penanda tangan SPU oleh karena adanya ketentuan butir ke-2 dalam KPU yang telah difahami, disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat sendiri tanpa paksaan siapapun juga;

10.2. Bahwa tujuan Tergugat meminta Penggugat untuk segera melakukan penanda tangan SPU yang telah Tergugat sediakan semata-mata didasari oleh itikad baik agar Penggugat tidak dikategorikan melanggar ketentuan butir ke-2 dalam KPU tersebut yang tentu akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

10.3. Adapun surat Permohonan Pembatalan dari Penggugat kepada Tergugat merupakan bentuk kekeliruan Penggugat memahami hukum perikatan yang lahir dari perjanjian dan juga sebagai bentuk sikap arogansi dalam upaya-upaya Penggugat yang berusaha mengingkari ketentuan butir ke-2 dalam KPU yang telah disepakati/ diperjanjikan, sehingga telah sah menjadi undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat;

11. Bahwa terhitung sejak KPU ditanda tangani, yang artinya Tergugat telah memberi kesempatan yang sangat lama bagi Penggugat untuk melakukan penanda tangan SPU, dan terakhir melalui surat No. 001/PKP-NC/IX/2020 tertanggal 7 September 2020 yang telah Tergugat kirimkan kepada Penggugat, namun Penggugat tidak juga menanda tangani SPU tersebut, maka demi kepastian hukum dan demi kelangsungan bisnis Tergugat, maka Tergugat secara resmi menyatakan KPU tertanggal 7 Februari 2020 yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat adalah **telah batal** melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat dengan Perihal Pemberitahuan Pembatalan Pemesanan Unit No. 002/PKP-NC/X/2020 tertanggal 30 September 2020;

12. Bahwa terhadap Posita Penggugat butir ke-13 s/d butir ke-22 dapat Tergugat tanggapi sebagai berikut :

12.1. Bahwa Tergugat tidak dapat menyetujui permohonan pembatalan pemesanan yang Penggugat ajukan dengan pengembalian sejumlah dana sesuai permintaan Penggugat, karena pada hakikatnya pemesanan tersebut telah dapat Tergugat anggap batal sejak Penggugat selalu mengulur-ulur proses penanda tangan SPU yang berdasarkan ketentuan dalam KPU wajib Penggugat tanda tangani, namun mengingat dan menimbang permintaan-permintaan dari Penggugat sendiri, maka Tergugat belum menggunakan ketentuan pembatalan tersebut demi memberi kesempatan dan menghargai Penggugat sebagai konsumen Tergugat;

12.2. Bahwa Penggugat telah keliru menempatkan Pasal 1321 dan Pasal 1324 KUHPerdara dalam perkara *a quo*. Bahwa tiada suatu paksaan yang Tergugat berikan kepada Penggugat, adapun permintaan penanda tangan SPU kepada Penggugat oleh Tergugat merupakan suatu kewajiban yang lahir dari perjanjian yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat dalam KPU, sehingga apabila Penggugat menafsirkan kewajiban penandatanganan SPU tersebut sebagai paksaan adalah benar apabila diartikan sebagai paksaan yang lahir karena adanya perjanjian, karena memang demikian itulah salah satu fungsi dari perjanjian yang menjadi undang-undang bagi pihak yang terikat di dalamnya. Oleh karenanya perlulah difahami, **bahwa setiap perjanjian itu bersifat memaksa, kata “memaksa” di sini berarti setiap orang yang mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian wajib menjalankan seluruh isi perjanjian tersebut;**

12.3. Bahwa Tergugat juga tidak melakukan ancaman apapun kepada Penggugat. Adapun yang Tergugat sampaikan adalah suatu peringatan berupa konsekuensi yang akan Penggugat tanggung apabila Penggugat tidak juga menanda tangani SPU sebagaimana diwajibkan oleh KPU yang Penggugat tanda tangani yang di dalamnya juga tertuang konsekuensi yang Tergugat peringatkan kepada Penggugat tersebut;

Halaman 23 dari 44 Halaman, Putusan Nomor 104/Pdt.G/2021/PN Btm

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)



12.4. Bahwa bagaimana mungkin Penggugat di kemudian hari menyatakan berkeberatan terikat dengan ketentuan butir ke-2 dalam KPU yang telah Penggugat baca, difahami secara seksama dan Penggugat tanda tangani secara suka rela tanpa paksaan oleh siapapun juga. Bahwa sejatinya pembatalan dapat saja Tergugat lakukan sejak 14 (empat belas) hari setelah penanda tangan KPU, namun Pengugat menunda memberlakukan dengan mengingat dan mempertimbangkan permohonan serta segala macam permintaan yang diajukan Penggugat dalam prosesnya, maka Tergugat memberi toleransi dan kesempatan kepada Penggugat untuk menunda mengaktifkan klausula pembatalan tersebut. Bahwa Penundaan pemberlakuan masa tenggang 14 (empat belas) hari karena permintaan-permintaan Penggugat juga merupakan suatu perjanjian tidak tertulis yang menjadi satu kesatuan dengan KPU yang sah dan mengikat bagi kedua belah pihak;

Bahwa keberatan yang Penggugat nyatakan terhadap butir ke-2 dalam KPU yang telah Penggugat baca, difahami secara seksama dan Penggugat tanda tangani secara suka rela tanpa paksaan oleh siapapun juga merupakan tindakan yang bertentangan dengan **Pasal 1338 KUH Perdata** tentang **asas kebebasan berkontrak**, pasal tersebut berbunyi:

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

12.5. Bahwa Penggugat telah keliru medalilkan bahwa KPU bukanlah suatu perjanjian. KPU merupakan bentuk perjanjian sederhana dan telah memenuhi unsur dan syarat sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sebagai berikut :

12.5.1. Bahwa syarat Subjektif dalam perjanjian telah terpenuhi dalam KPU, yang mana Penggugat dan Tergugat telah cakap hukum dan sepakat untuk dirinya tanpa paksaan sesuai ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam KPU;



12.5.2. Bahwa syarat Objektif juga telah terpenuhi dalam KPU, yaitu Penggugat membeli rumah kepada Tergugat dengan kewajiban membayar harganya serta kewajiban-kewajiban lain yang disepakati sesuai ketentuan KPU, sementara itu Tergugat berhak menerima pembayaran dan juga sebaliknya berkewajiban membangun rumah, menyiapkannya dan menyerahkannya kepada Penggugat sesuai dengan harga, ukuran dan waktu yang disepakati di dalam KPU pula. Adapun pembelian rumah dengan cara pesanan terlebih dahulu/ indent adalah dibenarkan/ halal menurut hukum Indonesia, sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara sebagai berikut:

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

12.6. Bahwa Penggugat telah keliru memaknai sebuah perjanjian. Bahwa menurut Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya Hukum Perjanjian, cetakan ke XI, pada halaman ke-1 alinea kelima, ***“Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.*** Bahwa berdasarkan definisi di atas jelaslah, bahwa suatu perjanjian dapat saja terjadi dengan hanya memuat kewajiban satu pihak yang sebaliknya menjadi suatu hak bagi pihak lainnya, namun juga dapat memuat kedua-duanya, yaitu masing-masing pihak memuat hak dan kewajibannya masing-masing dalam perjanjian yang disepakati bersama tersebut. Namun demikian, nyatanya Penggugat juga keliru menafsirkan KPU yang Penggugat dan Tergugat sepakati dengan menyebut bahwa KPU tersebut hanya memuat kewajiban Penggugat saja, padahal telah nyata dalam KPU tersebut bahwa Tergugat berkewajiban menyerahkan rumah yang Penggugat beli dengan ukuran dan harga yang telah disepakati setelah Penggugat melakukan pembayaran cicilannya sebanyak 48 kali ditambah 3 (tiga) bulan dari setelah pelunasan, namun apabila sampai pada masa Tergugat berkewajiban menyerahkan bangunan tersebut Tergugat tidak dapat melaksanakannya karena alasan yang tidak sesuai kesepakatan atau tidak disepakati sama sekali, maka dapatlah dikatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga



karenanya Penggugat berhak menuntut pembatalan perjanjian kepada Penggugat disertai penggantian biaya, kerugian dan denda sebagaimana ketentuan Pasal 1243 KUHPdata;

12.7. Sehingga dengan ini menjadi terang dan jelas, bahwa KPU antara Penggugat dan Tergugat merupakan suatu perjanjian yang sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat. Oleh karenanya menjadi keliru apabila Penggugat mengajukan gugatan *a quo* sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

13. Bahwa oleh karena Penggugat telah keliru mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan nyatanya pula tidak ada suatu tindakan Tergugat pun yang bertentangan dengan hukum yang berlaku dan/atau bertindak di luar ketentuan yang telah disepakati dalam KPU maupun kesepakatan lisan di luar KPU, maka oleh karenanya benar dan terbukti dalil Tergugat bahwa Tergugat benar tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang Penggugat dalilkan. Sebaliknya, sebagaimana fakta membuktikan, justeru Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi dengan tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya, yaitu telah melakukan pembayaran cicilan tidak sesuai waktunya dan/ atau juga tidak melaksanakan prestasinya sama sekali, karena tidak lagi membacayar cicilannya sebagaimana waktu dan jumlah yang disepakati dan juga tidak melaksanakan kewajibannya untuk menanda tangani SPU sebagaimana diperjanjikan/ disepakati di KPU meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

14. Bahwa karena telah terbukti dan tidak terbantahkan, bahwa Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, maka menjadi tidak relevan/ tidak patut bagi Penggugat menuntut ganti rugi sebagaimana didalilkannya pada Posita butir ke-22 dalam gugatannya, namun demikian itu menjadi patut dan layak bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak seluruh tuntutan Penggugat sebagaimana didalilkannya dalam posita butir ke-23 s/d butir ke-24 dalam gugatan perkara *a quo*;

15. Bahwa sebaliknya, oleh karena Penggugat telah nyata dan tak terbantahkan telah melakukan Perbuatan Wanprestasi, maka menjadi patut dan layak bagi Tergugat memberlakukan ketentuan-ketentuan yang tertuang di dalam KPU.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian fakta-fakta dan dalil-dali Tergugat di atas, dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang berwenang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan surat Konfirmasi Pemesanan Unit sah dan berharga serta mengikat bagi Penggugat dan Tergugat sebagai suatu Perjanjian;
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap kesepakatan dalam Konfirmasi Pemesanan Unit;
4. Menyatakan surat Konfirmasi Pemesanan Unit menjadi BATAL Demi Hukum karena Penggugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau :

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

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban yang disampaikan oleh Tergugat tersebut, Penggugat menanggapi dan menyampaikan Repliknya secara tertulis dipersidangan pada hari Selasa, tanggal 22 Juni 2021 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat, dalam Eksepsi dan Surat Jawaban. dan Penggugat tetap dengan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat maka Tergugat, telah menyampaikan Dupliknya, secara tertulis pada hari Selasa, tanggal 24 Agustus 2021 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil dalam Replik Penggugat dan Tergugat tetap pada dalil-dalil dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi konfirmasi pemesanan unit (KPU) tanggal 8 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda..... **P-1**;
2. Fotokopi Kwitansi dari PT.Putera Karyasindo Prakarsa untuk pembayaran booking Fee, tanggal 11 Februari 2020 sebesar Rp.25.000.000,- tanda terima pembayaran No.000040, selanjutnya diberi tanda..... **P-2A**;
3. Fotokopi Kwitansi dari PT.Putera Karyasindo Prakarsa untuk pembayaran rumah Noble Cove Blok B No.8-32, tanggal 9 Maret 2020 sebesar Rp.150.000.000,- tanda terima pembayaran No.000051, selanjutnya diberi tanda..... **P-2B**;
4. Fotokopi Kwitansi dari PT.Putera Karyasindo Prakarsa untuk pembayaran rumah Noble Cove Blok B No.8-32, tanggal 15 April 2020 sebesar Rp.5.000.000,- tanda terima pembayaran No. 000072 tanggal 17 April 2020, selanjutnya diberi tanda..... **P-2C**;
5. Fotokopi Kwitansi dari PT.Putera Karyasindo Prakarsa untuk pembayaran rumah Noble Cove Blok B No.8-32, tanggal 9 May 2020 sebesar Rp.15.000.000,- tanda terima pembayaran No. 000081, tanggal 12 May 2020, selanjutnya diberi tanda..... **P-2D**;
6. Fotokopi Surat Permohonan Pembatalan Pemesanan No.:29/ADV-RA/V/20, tanggal 31 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda..... **P-3**;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penandatanganan Surat Pemesanan unit tanggal 7 September 2020 No. 001/PKP-NC/IX/2020, yang dikeluarkan oleh PT.Putera Karyasindo Prakarsa, selanjutnya diberi tanda..... **P-4**;
8. Fotokopi Surat Tanggapan Terhadap Penandatanganan Surat Pemesanan Unit No.:29/ADV-RA/V/20, tanggal 17 September 2020, selanjutnya diberi tanda..... **P-5**;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pembatalan Pemesanan Unit, tanggal 30 September 2020 Nomor: 002/PKP-NC/X/2020, yang dikeluarkan oleh PT. Putera Karyasindo Prakarsa, selanjutnya diberi tanda..... **P-6**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda **P - 1**, sampai dengan bukti surat bertanda **P - 6**, telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan Aslinya (kecuali **P-1**, **P-2A**, **P-5** dan **P - 6a** berupa fotokopi tidak ada Aslinya) dan terhadap Surat Aslinya dikembalikan kepada Penggugat dan fotokopi bukti-bukti surat tersebut dimasukkan dan terlampir dalam berkas perkara;



Menimbang, bahwa, Penggugat selanjutnya tidak ada mengajukan saksi untuk didengar keterangannya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :

1. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Putera Karya Prakarsa No.20, tanggal 8 Juli 1988, yang dibuat oleh Ny. Ria Adji Hendarto, S.H Notaris di Batam, selanjutnya diberi tanda..... **T-1;**
2. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C2-025816 HT.01.01.Th 92, atas nama PT. Putera Karya Prakarsa, tanggal 20 Juli 1992, selanjutnya diberi tanda..... **T-2;**
3. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT.Putera Karyasindo Prakarsa Nomor: 41 : tanggal 28 Januari 2019, dibuat dihadapan Marianne Vincentia Hamdani, SH, Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda..... **T-3;**
4. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0006236.AH.01.02 Tahun 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT.Putera Karyasindo Prakarsa, tanggal 07 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda..... **T-4;**
5. Fotokopi Surat Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) dan lampirannya an.Chris Andrew Scurrah, tanggal 7 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda..... **T-5;**
6. Fotokopi Surat Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) dan lampirannya an. PT.Bevys Sumatra (Perusahaan Penggugat), selanjutnya diberi tanda... **T-6;**
7. Fotokopi Surat Pemesanan Unit (SPU) Proyek: NOBLE COVE Nomor : 010/NC/SPU/II/2020 (an. Penggugat), selanjutnya diberi tanda..... **T-7;**
8. Fotokopi Surat Pemesanan Unit (SPU) Proyek: NOBLE COVE Nomor: 010/NC/SPU/II/2020 (an.PT.BEVYS SUMATRA/Perusahaan Penggugat) selanjutnya diberi tanda..... **T-8;**
9. Fotokopi Unit Booking Letter (UBL) Project :NOBLE COVE Number: 010/NC/SPU/II/2020 (an.PT.BEVYS SUMATRA/Perusahaan Penggugat), selanjutnya diberi tanda..... **T-9;**
10. Fotokopi Tanda Terima Pengiriman Surat tanggal 06 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda..... **T-10;**
11. Fotokopi Draft yang merupakan Surat Elektronik dari Penggugat, tanggal 7 April 2020, selanjutnya diberi tanda..... **T-11;**
12. Fotokopi To Noble Cove Managent (Surat resmi dari Penggugat yang diantarkannya ke Kantor Tergugat pada tanggal 8 April 2020 yang berisi tentang pengajuan cara bayar yang sebelumnya tela disampaikan nya melalui email, selanjutnya diberi tanda..... **T-12;**



13. Fotokopi Surat Kepada : Manajemen Noble Cove, Terjemahan dari bukti T-12 oleh Penerjemah Tersumpah, selanjutnya diberi tanda..... **T-12A**;
14. Fotokopi To Noble Cove Management (Penggugat kembali mengantarkan pengajuan cara bayar secara resmi kepada Tergugat pada tanggal 9 Mei 2020), selanjutnya diberi tanda..... **T-13**;
15. Fotokopi Surat Kepada: Management Noble Cove, Terjemahan dari bukti T-13 oleh Penerjemah Tersumpah, selanjutnya diberi tanda..... **T-13A**;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Penandatanganan Surat Pemesanan Unit, tanggal 7 September 2020, selanjutnya diberi tanda..... **T-14**;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pembatalan Pemesanan Unit, tanggal 30 September 2020, selanjutnya diberi tanda..... **T-15**;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda **T-1**, sampai dengan bukti surat bertanda **T-15**, telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan Aslinya (kecuali T-2, T-11, T-14, berupa fotokopi tidak ada Aslinya) dan terhadap Surat Aslinya dikembalikan kepada Tergugat dan fotokopi bukti-bukti surat tersebut dimasukkan dan terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat, masing-masing tidak ada mengajukan saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana termuat dalam berkas perkara dan Pihak Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah menjawabnya dan didalam surat jawaban tersebut memuat eksepsi / keberatan-keberatan dan jawaban pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan Eksepsi yaitu: **DALAM EKSEPSI**

1. Eksepsi Tentang Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah (Tidak Bersifat Khusus)



- 1.1 Bahwa dalam perkara perdata umum/ biasa, sudah lazim dikenal 2 (dua) jenis Objek Gugatan, yakni perkara gugatan Wanprestasi dan perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- 1.2 Bahwa pada faktanya, Penggugat dalam Surat Kuasanya tidak dengan khusus/ spesifik menyebutkan jenis/ objek gugatan yang hendak diajukan terhadap Tergugat, apakah gugatan Wanprestasi atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- 1.3 Bahwa dalam Surat Kuasanya, Penggugat hanya menyebutkan **untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam**, sehingga dengan ini jelaslah Surat Kuasa Penggugat itu dapat dikualifikasikan sebagai surat kuasa yang bersifat umum karena tidak secara detail menyebutkan gugatan jenis apa yang hendak diajukan itu, yang demikian itu seperti ternyata dalam Surat Kuasa Penggugat sebagai berikut :

*"Khusus, Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, guna membuat dan menandatangani dan **mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batam dst....**" (Vide: Surat Kuasa Penggugat);*

- 1.4 Bahwa Pasal 1795 KUH Perdata tentang Surat Kuasa Khusus menyatakan :

*"Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, **yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih...**";*

- 1.5 Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran No. 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus menegaskan sebagai berikut :

"Untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan oleh para pihak beperkara kepada Badan-badan Peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut :

- 1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:**
-dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;



- 1.6 Bahwa oleh karena Surat Kuasa Penggugat telah nyata tidak menyebutkan secara khusus atau spesifik Jenis Gugatan/ Objek Gugatannya, apakah gugatan dimaksud jenis wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, sehingga dengan ini menjadikan surat kuasa tersebut bersifat umum atau tidak khusus untuk kepentingan tertentu, oleh sebab itu mengakibatkan Surat Kuasa Penggugat menjadi **Cacat Formil**;

2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*), Karena Kekeliruan Penggugat Dalam Menentukan Kualifikasi Jenis Perkara dan Objek Yang Disengketakan

- 2.1 Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa gugatan *a quo* masuk dalam kualifikasi jenis gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- 2.2 Bahwa pada faktanya, hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat adalah didasarkan pada suatu kesepakatan sebagaimana tertuang dalam dokumen yang disebut Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) yang dibuat pada tanggal 7 bulan 2 Tahun 2020 yang didalamnya tertuang suatu *prestasi* bagi Penggugat terhadap Tergugat;
- 2.3 Bahwa menurut Tergugat, oleh karena perkara *a quo* didasari dengan adanya suatu hubungan hukum perikatan berupa suatu perjanjian yang tertuang di dalam dokumen tertulis bernama Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) antara Penggugat selaku Debitur dan Tergugat selaku Kreditur, maka semestinya kualifikasi gugatan perkara *a quo* bukanlah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, melainkan suatu Gugatan Wanprestasi;
- 2.4 Bahwa Penggugat juga tidak menguraikan objek gugatannya dengan jelas, diantaranya tidak menjelaskan berapa ukuran, harga dan kesepakatan cara bayar terhadap rumah yang diperjual belikan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- 2.5 Bahwa oleh karena Penggugat telah keliru dalam menentukan kualifikasi jenis gugatannya dan tidak menguraikan gugatannya dengan jelas dan rinci menyebabkan gugatan Penggugat menjadi Kabur (*Obscur Libel*);



**3. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Melaksanakan Prestasinya
(*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)**

3.1 Bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasarkan pada suatu perikatan yang memuat *prestasi* Penggugat terhadap Tergugat dengan persetujuan Penggugat sendiri dan tanpa paksaan dengan dan/atau oleh siapapun juga, maka sudah menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk melaksanakan *prestasinya* tersebut kepada Tergugat;

3.2 Bahwa pada faktanya, Penggugat jelas telah tidak melaksanakan *prestasinya* untuk menandatangani Surat Pemesanan Unit dan/atau juga tidak melaksanakan sebagaimana mestinya kewajibannya untuk membayar cicilan/angsuran sebagaimana telah disepakati dalam Konfirmasi Pemesanan Unit meskipun sudah diberikan peringatan secara patut dan layak oleh Tergugat;

3.3 Bahwa oleh karena Penggugat merupakan pihak yang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi, maka menjadi tidak patut bagi Penggugat mengajukan gugatan *a quo* terhadap Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut Penggugat menanggapi di dalam Replik Penggugat yang pada pokoknya dengan tegas menolak dan membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat dalam Eksepsi dan jawabannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Dan Tergugat dalam Dupliknya pada pokoknya tetap dengan Eksepsi dan jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa Eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 15);

Menimbang, bahwa Majelis mempertimbangkan mengenai Eksepsi-eksepsi Tergugat, sebagai berikut:

- 1. Eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah (Tidak Bersifat Khusus):**
- 2. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), Karena Kekeliruan Penggugat Dalam Menentukan Kualifikasi Jenis Perkara dan Objek Yang Disengketakan;**



3. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Melaksanakan Prestasinya (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ke-1, **Eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah (Tidak Bersifat Khusus)**, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Surat Kuasa Penggugat yang dengan jelas menuliskan Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan gugatan Ke Pengadilan Negeri Batam tentang pembatalan pemesanan 1 (satu) unit rumah komplek Noble Cove Blok B Nomor 8-32 kepada PT.Putera Karyasindo Prakarsa yang beralamat di Kota Batam dan Surat Kuasa tersebut juga sudah ditandatangani oleh Pemberi Kuasa dengan Penerima Kuasa dan telah diserahkan di persidangan serta Surat Kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam maka Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang dimaksud dengan **Eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah (Tidak Bersifat Khusus)** oleh Tergugat dalam jawabannya ternyata tidak beralasan hukum, sehingga terhadap eksepsi yang demikian harus ditolak;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi ke-2. **Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)**, karena **Kekeliruan Penggugat Dalam Menentukan Kualifikasi Jenis Perkara dan Objek Yang Disengketakan** Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 142 ayat (1) RBg, Pasal 143a RBg dan Pasal 145 RBg tidak ada penegasan mengenai bagaimana gugatan yang jelas dan terang, mengenai obscur libel adalah berkembang dari Pasal 8 Rv yang berbunyi: "pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan terang, sehingga dalam praktek peradilan melalui putusan Hakim yang menjadi Yurisprudensi berkembanglah penerapan eksepsi gugatan kabur, tidak jelas, tidak terang atau obscur libel, sehingga perlu dipahami jika yang di maksud obscur libelium/obscur libel adalah sebuah surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang tidak terang, tidak jelas, kabur atau isinya gelap (onduidelijk);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya pada halaman 1 dan halaman 2 gugatannya, telah menguraikan kedudukan Penggugat dan Tergugat serta menjelaskan:

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu calon konsumen/Pemesan 1 (satu) unit rumah di komplek Noble Cove Blok B No.8-32 Kota Batam yang rencananya akan dibangun oleh Tergugat dengan sistem pembayaran



lunas bertahap dengan nilai harga disepakati sebesar Rp.3.098.000.000.-
(tiga milyar sembilan puluh juta rupiah.

2. Bahwa kemudian Penggugat membayarkandst.
3. dst
4. dst
5. Bahwa oleh sebab itu maka Penggugat bermaksud untuk membatalkan pemesanan 1 unit rumah tersebut dari pada menimbulkan persoalan lebih lanjut dikemudian hari.....dst;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyatakan gugatan Pengugat membuat kerancuan antara posita dan petitum yang saling bertolak belakang, yang menurut pendapat Majelis Hakim, untuk mengetahui hal tersebut sudah menyangkut dalam hal pertimbangan pokok perkara dan bukanlah ranah pertimbangan dalam eksepsi yang dapat menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara aquo tidak jelas/obscuur libelium, maka terhadap hal tersebut menurut hemat Majelis Hakim eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat Cacat Formil dikarenakan Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur libel), ini pun tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi **ke-3. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Melaksanakan Prestasinya (Exceptio Non Adimpleti Contractus).**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, pada prinsipnya dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan, Penggugat memiliki kebebasan untuk menjelaskan sesuai dengan apa yang dialami oleh Penggugat, akan tetapi untuk tujuan membuat terang dan jelasny sebuah perkara haruslah dengan memeriksa dalam proses pembuktiannya;

Menimbang, bahwa mengenai alasan Tergugat bahwa Penggugat tidak melaksanakannya prestasinya, Majelis Hakim berpendapat untuk dapat melihat Prestasi apa yang harus dilakukan oleh Penggugat dalam hal tersebut adalah ketika memeriksa pokok perkaranya dan hal tersebut bukanlah ranah pertimbangan dalam eksepsi yang dapat menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara aquo cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Melaksanakan Prestasinya, ini pun tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Eksepsi Tergugat, karena tidak berdasar hukum,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat karena Penggugat yang telah membayar booking fee dan DP serta satu kali angsuran dan Penggugat sebagai calon pembeli, ingin membatalkan rencananya untuk melanjutkan membeli rumah di Komplek perumahan Noble Cove Blok B8-32 Kota Batam dan ingin agar uang Penggugat dikembalikan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya mendalilkan, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu calon konsumen/Pemesan 1 (satu) unit rumah di komplek Noble Cove Blok B No.8-32 Kota Batam yang rencananya akan dibangun oleh Tergugat dengan sistem pembayaran lunas bertahap dengan nilai harga disepakati sebesar Rp.3.098.000.000.- (tiga milyar sembilan puluh juta rupiah)
2. Bahwa kemudian Penggugat membayarkan biaya booking Fee sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan menandatangani Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU) yang disediakan oleh Tergugat pada tanggal 8 Februari 2020 selanjutnya di keluarkan Kwitansi Tanda Terima Pembayaran oleh Tergugat pada tanggal 11 Februari 2020 No.000040;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat telah melakukan pembayaran tahapan cicilan selanjutnya dengan perincian sebagai berikut :
 - Pada tanggal 9 Maret 2020 sebesar Rp.150.000.000.- Kwitansi tanda terima Pembayaran dari Tergugat tanggal 9 Maret 2020 No.000051
 - Pada tanggal 15 April 2020 sebesar Rp.5.000.000,- Kwitansi tanda terima pembayaran dari Tergugat tanggal 17 April 2020 No.000072
 - Pada tanggal 9 May 2020 sebesar Rp.15.000.000,- Kwitansi tanda terima pembayaran dari Tergugat tanggal 12 May 2020 No.000081
4. Bahwa sampai saat ini Penggugat telah menyetorkan uang secara bertahap kepada Tergugat dengan total jumlah sebesar Rp.195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah), meskipun Penggugat belum menandatangani Surat Pemesanan Unit (SPU).
5. Bahwa oleh karena pengaruh pandemi covid-19 menyebabkan seluruh bisnis dan usaha Penggugat terpengaruh cukup besar sehingga



Penggugat tidak mampu lagi melanjutkan pembayaran cicilan sesuai dengan konfirmasi pemesanan unit yang telah ditanda tangani.

6. Bahwa oleh sebab itu maka Penggugat bermaksud untuk membatalkan pemesanan 1 unit rumah tersebut dari pada menimbulkan persoalan lebih lanjut dikemudian hari, maka pada tanggal 27 Agustus 2020 melalui kuasa hukum Penggugat datang menemui management dari Tergugat dan menyampaikan permohonan secara lisan bahwa Penggugat mohon untuk dilakukan pembatalan pemesanan unit dengan alasan ketidakmampuan Penggugat untuk melanjutkan pemesanan.

7. Bahwa berdasarkan pembicaraan kuasa hukum Penggugat dengan perwakilan manajemen perusahaan (ibu sisca, ibu vera, ibuk zahra dan ibu linda) apabila terjadi pembatalan maka uang klien kami yang bisa dikembalikan hanya sebesar Rp.16.000.000 (enam belas juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Uang masuk : Rp. 195.000.000,

Pemotongan

- Komisi Sales : Rp. 92.940.000,-

- PPh : Rp. 4.875.000,-

- Booking fee : Rp. 25.000.000,-

- Administrasi : Rp. 18.685.400,-

Sisa sebesar : Rp. 53.499.600,-

Penggugat hanya menerima 30 % dari sisa sebesar **Rp.16.000.000,-**

8. Bahwa oleh karena tawaran yang disampaikan oleh perwakilan manajemen Tergugat ini tidak diterima oleh Penggugat, maka perwakilan manajemen Tergugat tersebut meminta untuk diajukan permohonan secara tertulis dengan mengajukan nilai pengembalian yang dimohonkan oleh Penggugat.

9. dst.....

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyatakan hal – hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah Perseroan Terbatas yang bergerak di bidang jasa maupun perdagangan yang meliputi diantaranya Real Estat, Konstruksi Gedung dan Kontruksi Bangunan Sipil. Adapun Penggugat adalah benar



Konsumen (bukan Calon Konsumen sebagaimana dalil Penggugat, karena Penggugat telah benar-benar memesan)/ Pemesan 1 (satu) unit rumah yang dijual dan akan dibangun oleh Tergugat di kompleks Noble Cove di Kota Batam.

1.1 Adapun rincian data dan objek jual beli sebagaimana tertuang dalam

Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU).....dst.....

2. Bahwadst.....

3. dst.....

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat serta Replik dan Duplik maupun Kesimpulan Penggugat, Majelis berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah: Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pemesanan Unit (SPU) yang disertai dengan ancaman yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat ditolak oleh Tergugat, maka sesuai ketentuan dalam Pasal 283 Rbg, Pasal 1865 KUHPdata dan dengan mempedomaninya, maka kewajiban pembuktian dibebankan terlebih dahulu kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan kemudian Tergugat juga membuktikan dalil-dalil jawabannya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberitanda P-1 sampai dengan P- 9 dan Tergugat untuk mempertahankan dalil-dalil bantahannya juga telah mengajukan bukti surat yang diberitanda T-1 sampai dengan T-15 dan Penggugat maupun Tergugat tidak ada mengajukan saksi-saksinya;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat dan Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan pokok perkara ini.

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan berdasarkan bukti-bukti surat, **Apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pemesanan Unit (SPU) yang disertai dengan ancaman yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ?**



Menimbang, bahwa karena pokok Gugatan Penggugat adalah mengenai adanya Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht maatige daad) maka perlu dikemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa di dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan sebagai berikut: ***“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”***;
- Bahwa dengan dinamika ilmu pengetahuan hukum saat ini maka menurut doktrin dan yurisprudensi, kriteria Perbuatan Melawan Hukum diartikan secara luas yaitu meliputi:
 - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - b. Bertentangan dengan Hak Subjektif orang lain;
 - c. Bertentangan dengan Kesusilaan;
 - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

(Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum Hal. 117);

Bahwa dari keempat kriteria Perbuatan Melawan Hukum di atas, apabila seseorang melakukan salah satu atau akumulasi dari keempat kriteria tersebut, maka sudah dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan melihat apakah Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan dan kriteria-kriteria di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya pada halaman satu dan halaman kedua telah menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan hubungan hukum tersebut juga diakui Tergugat sebagaimana dalam jawaban Tergugat pada halaman 13 dan 14, angka 2 dan angka 4 dan sudah dianggap terbukti mengenai adanya keinginan Penggugat untuk memiliki rumah di komplek Noble Cove Blok B No.8-32 Kota Batam, yang rencananya akan dibangun oleh Tergugat dengan sistem pembayaran lunas bertahap dengan nilai harga disepakati sebesar Rp.3.098.000.000.- (tiga milyar sembilanpuluh delapan juta rupiah). dan Kemudian Penggugat membayarkan kepada Tergugat biaya Booking Fee dan DP serta menandatangani Konfirmasi Pemesanan Unit dan melanjutkan pembayaran tahapan cicilan selanjutnya sebagai bentuk keseriusan Penggugat membeli unit rumah tersebut kepada Tergugat (Vide: bukti P-1 dan T-5)



Menimbang, bahwa Penggugat karena pengaruh pandemi covid-19 menyebabkan seluruh bisnis dan usaha Penggugat terpengaruh cukup besar sehingga Penggugat tidak mampu lagi melanjutkan pembayaran cicilan sesuai dengan konfirmasi pemesanan unit yang telah ditandatangani. Dan Penggugat bermaksud untuk membatalkan pemesanan 1 unit rumah tersebut dari pada menimbulkan persoalan lebih lanjut dikemudian hari, maka pada tanggal 27 Agustus 2020 melalui kuasa hukum Penggugat datang menemui management dari Tergugat dan menyampaikan permohonan secara lisan bahwa Penggugat mohon untuk dilakukan pembatalan pemesanan unit dengan alasan ketidakmampuan Penggugat untuk melanjutkan pemesanan dan dilanjutkan dengan surat Penggugat kepada Tergugat (Vide:P-3)

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya pada halaman 14 angka 4 yang membenarkan, Penggugat telah melakukan pembayaran booking Fee dan DP serta cicilan awal kepada Tergugat dengan total pembayaran sebesar Rp.195.000.000,- (seratus sembilanpuluh lima juta rupiah) demi melaksanakan prestasinya sebagaimana disepakati dalam surat Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU), meski pada faktanya Penggugat tidak mampu melaksanakannya sebagaimana mestinya yang tertuang dalam KPU tersebut, akan tetapi Tergugat tetap dapat memaklumi dan selalu berupaya memberikan kelonggaran sebagaimana permintaan Penggugat yang disamping itu, tentu juga dengan menunda pemberlakuan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam KPU meskipun sebenarnya apabila mengacu pada ketentuan-ketentuan butir ke-2 dalam KPU, maka Tergugat dapat serta-merta menyatakan demi hukum telah batal pesanan yang dibuat oleh Penggugat, namun demi itikad baik dan demi mempertimbangkan komitmen-komitmen yang dinyatakan Penggugat, maka klausul pembatalan tersebut tidak Tergugat gunakan;

Menimbang bahwa dalam jawaban halaman 15 angka 8: Tergugat tidak dapat menyetujui Permohonan Pembatalan yang diajukan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 31 Agustus 2020 dengan disertai permintaan pengembalian sejumlah dana/uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat sesuai keinginannya. Adapun apabila mengacu pada ketentuan butir ke-2 dalam KPU, maka apabila Tergugat menghendaki, dengan tanpa mempedulikan permintaan-permintaan Penggugat sebagaimana Tergugat uraikan dalam kronologis pada Posita 1.2. Dalam Pokok Perkara *a quo*, maka pesanan Penggugat sebagaimana tertuang dalam KPU tertanggal 7 Februari 2020 tersebut tentu telah menjadi batal sejak Penggugat tidak bersedia menanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangani Surat Pemesanan Unit (SPU) yang telah berulang kali Tergugat siapkan dengan menyesuaikan dengan keinginan dan keadaan Penggugat;

Dan Tergugat pada angka 11 untuk memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menghindari berlakunya ketentuan butir ke-2 dalam KPU yang selama ini ditangguhkan pemberlakuannya oleh karena segala macam alasan dan permintaan-permintaan Penggugat yang selalu Tergugat coba maklumi, penuhi dan setuju yang tentu yang demikian itu menjadi kesepakatan/perjanjian yang tidak tertulis pula antara Penggugat dan Tergugat serta menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan KPU yang tertulis, maka selanjutnya Tergugat melalui surat No.001/PKP-NC/IX/2020 pada tanggal 7 September 2020, **(Vide:T-14 dan P-4)** secara resmi mengingatkan Penggugat perihal berlakunya ketentuan butir ke-2 dalam KPU **(vide: bukti T-5 dan P-1)** dan secara tegas meminta Penggugat untuk segera melakukan penandatanganan SPU (Surat Pemesanan Unit) yang telah Tergugat sediakan, disertai terjemahannya (translate);

Menimbang, bahwa melihat bukti surat bertanda P-1 dan bukti bertanda T-5, yang merupakan bukti yang sama antara penggugat dengan Tergugat, didalamnya sudah ada klausula "*Penandatanganan SPU (Surat Pemesanan Unit) dilaksanakan paling lambat 14 (empat belas) hari sejak penandatanganan KPU (Konfirmasi Pemesanan Unit). Apabila telah lewat 14 (empat belas) hari dan Pemesan belum menandatangani SPU maka KPU ini menjadi batal sehingga seluruh pembayaran yang telah dibayar oleh Pemesan menjadi milik sepenuhnya Penerima Pesanan*". Dan bukti bertanda P-1 dengan bukti T-5 tersebut ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat, pada tanggal 7 Februari 2020;

Menimbang, bahwa apabila mengikuti syarat batal, sebagaimana yang tercantum dalam surat KPU (Konfirmasi Pemesanan Unit) maka hitungan 14 (empatbelas) hari setelah tanggal 7 Februari 2020 adalah tanggal 21 Februari 2020; namun Tergugat masih memberikan toleransi sampai dengan Tergugat mengirimkan suratnya bertanggal 7 September 2020, mengenai pemberitahuan untuk Penandatanganan Surat Pemesanan Unit; **(Vide:T-14 dan P-4)**

Menimbang, bahwa memperhatikan pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa Penggugat sebelum melakukan pembayaran-pembayaran cicilan yang diawali dengan membayar Booking Fee maupun Pembayaran DP telah mengetahui konsekwensi apabila tidak melanjutkan pembayarannya atau membatalkannya dan mengetahui tahapan-tahapan penandatanganan surat yaitu



surat Konfirmasi Pemesanan Unit (KPU), Surat Pemesanan Unit (SPU), dan Penggugat pada awal membayar booking fee tidak ada menyampaikan sanggahan jika tidak jadi membayar DP atau jika tidak jadi membayar angsuran, maka akan dapat menerima kembali uangnya,

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan, Penggugat pada halaman 2 angka 7 dan angka 8 yaitu Angka 7: mengenai adanya pembicaraan kuasa hukum Penggugat dengan perwakilan manajemen perusahaan (ibu sisca, ibu vera, ibu zahra dan ibu linda) apabila terjadi pembatalan maka uang klien kami yang bisa dikembalikan hanya sebesar Rp.16.000.000 (enam belas juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Uang masuk	: Rp. 195.000.000,
Pemotongan	
- Komisi Sales	: Rp. 92.940.000,-
- PPh	: Rp. 4.875.000,-
- Booking fee	: Rp. 25.000.000,-
- Administrasi	: Rp. 18.685.400,-
Sisa sebesar	: Rp.53.499.600,-

Penggugat hanya akan menerima 30 % dari sisa sebesar **Rp.16.000.000,-**

Angka 8: bahwa oleh karena tawaran yang disampaikan oleh perwakilan management Tergugat ini tidak diterima oleh Penggugat, maka perwakilan management Tergugat tersebut meminta untuk diajukan permohonan secara tertulis dengan mengajukan nilai pengembalian yang dimohonkan oleh Penggugat dan hal ini dibantah oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya membantah dan menyatakan tidak pernah memberikan tawaran untuk pembatalan kepada Penggugat dan untuk membuktikan apakah ada tawaran pembatalan dari Tergugat, hal ini Penggugat tidak dapat membuktikannya, sehingga terhadap gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak mengembalikan uang Penggugat adalah juga tidak beralasan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim tidak melihat adanya kriteria yang dilanggar dari empat kriteria perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksudkan di atas, sehingga menurut hemat Majelis Hakim pokok permasalahan telah terjawab dan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, oleh karena itu terhadap gugatan Penggugat, haruslah dinyatakan untuk ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, ternyata bahwa Gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat berada di pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sampai saat ini sejumlah Rp.820.000,- (delapanratus duapuluh ribu rupiah);

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan dalam Rechtsreglement Buitengewesten (RBg), B.Rv (Rechlement Rechtsvordering), Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan segala peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.820.000,- (delapanratus duapuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Selasa, tanggal 14 September 2021, oleh kami, Adiswarna Chainur Putra, SH.,CN.,MH sebagai Hakim Ketua, Marta Napitupulu, SH.,MH dan Yoedi Anugrah Pratama, SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 104/Pen.Pdt.G/2021/PN Btm, tanggal 25 Maret 2021 dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 23 September 2021, dibantu oleh Sukarni, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam dan telah dikirim secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Marta Napitupulu, SH.,MH

Adiswarna Chainur Putra, SH.,CN.,MH

Yoedi Anugrah Pratama, SH.,MH

Panitera Pengganti



Sukarni, SH

Biaya Perkara :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000.-
2. ATK	: Rp. 100.000.-
3. Risalah panggilan	: Rp. 650.000.-
4. PNBP Panggilan	: Rp. 20.000.-
5. Materai	: Rp. 10.000.-
6. Redaksi	: Rp. 10.000.-+
	Rp. 820.000.-

Jumlah: (delapanratus duapuluh ribu rupiah);