



P U T U S A N

Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ir. Djuara Pirmaton Siahaan, bertempat tinggal di Villa Nusa Indah 2

Dd 7/3, Rt 005 Rw 029, Kel. Bojong Kulur, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat, 16969, dalam persidangan ini diwakili oleh kuasanya **Ondo A.D. Simarmata S.H., Judiarto Ompusunggu, S.H., Immanuel Pahotton, S.H., Suhud Hamonangan, S.H. dan Hotjen Simarmata, S.H.**, Para Advokat pada Firma Hukum Dear & Co Law Firm berkedudukan di Jalan Warung Jati Barat (Buncit Raya) Nomor: 10 B, Lt 4 Kelurahan Pejaten Barat Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 29/SK/D&C.LF/VII/2020 tanggal 20 Juli 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang dengan Nomor: 749/Leg.Srt.Kuasa Advokat/2020/PN.Ckr pada tanggal 7 Oktober 2020 dan selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

Lawan

PT Mahkota Sentosa Utama, tempat kedudukan Meikarta Distrik 1, Jl.

Orange County (oc) Boulevard Kel. Cibatu, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi, Provinsi Jawa Barat 17530 Atau Di Easton Commercial Center, Jl. Gunung Panderman Kav. 05, Lippo Cikarang, Bekasi 17550., dalam persidangan ini diwakili oleh kuasanya **Retno Purwaningsih, S.H., Jerry Bernard Marpaung, S.H., Stephanus Randy Gunawan, S.H., M.H., Alfy Rully Ruchiyat, S.H. dan Titania Syafira Nur Hana, S.H.**, Para Advokat pada Dalimantha & Partners Law Office

Halaman 1 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr



yang beralamat di Ruko Mall Metropolis Town Square Blok GM2 Nomor 7, Kota Tangerang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 218/SK-LGL/MSU/VIII/2020 tanggal 18 Agustus 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang dengan Nomor: 631/Leg.Srt.Kuasa Advokat/2020/PN.Ckr pada tanggal 31 Agustus 2020 dan selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 30 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 31 Agustus 2020 dalam Register Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa oleh dan antara **Penggugat (Pemesan)** dengan **Tergugat (Penerima Pemesan)** telah menandatangani Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017, sebagaimana dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 *Burgerlijk Wetboek* (BW)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ;
2. Bahwa dalam Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan dalam Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 tercantum “ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat penegasan pemesanan dan peraturan tata tertib (*house rule*)” dan sebagainya, namun dalam hal ini **Tergugat** tidak memberitahukan dan tidak sama sekali menyerahkan atau mengirimkan dalam bentuk fisik (*hardcopy*) kepada **Penggugat** ;
3. Bahwa **Tergugat tidak melaksanakan dan tidak memiliki** sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, “Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya **harus memiliki** :

Halaman 2 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr



- a. kepastian peruntukan ruang ;
- b. kepastian hak atas tanah ;
- c. kepastian status penguasaan rumah susun ;
- d. perizinan pembangunan rumah susun ; dan
- e. jaminan atas pembangunan rumah susu dari lembaga penjamin” ;

4. Bahwa selanjutnya, **Tergugat tidak melaksanakan dan tidak ada kepastian** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) yang mengatakan :

- Ayat (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris;
- Ayat (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
 - a. status kepemilikan tanah ;
 - b. kepemilikan IMB ;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum ;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

5. Bahwa dalam Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017, terlampir Konfirmasi Pesanan No. LK-OB0031544 tanggal 3 September 2017, *Keyplan dan Floor Plan* serta spesifikasi 1 (satu) unit yang berada di *Tower S-1*, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS. **Penggugat (Pemesan)** telah membayar dengan 3 (tiga) termin yakni, termin I (*Booking Fee*) sebesar Rp. 2.000.000,-(dua juta rupiah) pada tanggal 3 September 2017, termin II (*Down Payment*) sebesar Rp. 22.004.229,- (dua puluh dua juta empat ribu dua ratus dua puluh sembilan rupiah) pada tanggal 18 September 2017 dan termin III (**pelunasan**) sebesar Rp. 216.038.059,- (dua ratus enam belas juta tiga puluh delapan ribu lima puluh sembilan rupiah) pada tanggal 18 Oktober 2017 ;

6. Bahwa dalam Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017, terlampir Konfirmasi Pesanan No. LK-OB0031484 tanggal 3 September 2017, *Keyplan dan Floor Plan* serta spesifikasi 1 (satu) unit yang berada di *Tower T-1*, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit 26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1. **Penggugat (Pemesan)** telah membayar dengan 3 (tiga)

Halaman 3 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr



termin yakni, termin I (*Booking Fee*) sebesar Rp. 2.000.000,-(dua juta rupiah) pada tanggal 3 September 2017, termin II (*Down Payment*) sebesar Rp. 15.567.380,- (lima belas juta lima ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus delapan puluh rupiah) pada tanggal 18 September 2017 dan termin III (**pelunasan**) sebesar Rp. 158.106.418,- (seratus lima puluh delapan juta seratus enam ribu empat ratus delapan belas rupiah) pada tanggal 18 Oktober 2017 ;

7. Bahwa cara pembayaran pada poin 5 (lima) dan 6 (enam) di atas dilakukan oleh **Penggugat** dengan cara melakukan *transfer/pemindahbukuan* ke Bank Nobu dengan No. Virtual Acc. 888.251.30026.00176 dan No. Virtual Acc. 888.251.65005.00252 ;

8. Bahwa **Penggugat** merupakan konsumen yang sangat beritikad baik dengan ID Pelanggan 26198362 ;

9. Bahwa **Penggugat** telah melunasi 1 (satu) unit yang berada di Tower S-1, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS berdasarkan Konfirmasi Pesanan No. LK-OB0031544 tanggal 3 September 2017 dan 1 (satu) unit yang berada di Tower T-1, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit 26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1 berdasarkan Konfirmasi Pesanan No. LK-OB0031484 tanggal 3 September 2017, namun hingga saat ini **Penggugat** tidak kehilangan hak-haknya yakni : tidak ada serah terima 2 unit tersebut, kompensasi keuntungan yang diharapkan, denda keterlambatan sebesar 5 % (lima Persen), bunga dan uang **Penggugat** yang tersimpan di rekening **Tergugat** (*Vide* Pasal 1243 s.d. 1252 *Burgerlijk Wetboek* (BW)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ;

10. Bahwa hingga saat ini, tower dan unit yang dipesan oleh **Penggugat** tidak ada bukti konkrit, yaitu tidak ada serah terima dan sama sekali tidak ada fisik atau bangunannya (*tower*), sebagaimana yang telah tercantum dalam 2 (dua) konfirmasi pesanan adalah “selesai dan siap terima tanggal 31 Oktober 2019 dan 31 Desember 2019” serta kompensasi keterlambatan atas serah terima tersebut tidak ada pula perbuatan nyata **Tergugat** kepada **Penggugat** hingga saat ini ;

11. Bahwa sebagaimana dimaksud pada Bab III Hak dan Kewajiban, Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, **Tergugat** tidak melaksanakan kewajibannya yaitu, **khususnya bagian dalam Pasal 7**



huruf f “pelaku usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan” dan huruf g “pelaku usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian” ;

12. Bahwa apabila telah serah terima sesuai waktu yang ditentukan, **Penggugat** dapat keuntungan yang diharapkan dengan menyewakan 2 (dua) unit tersebut kepada pihak lain yang harga sewanya sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah)/bulan/per unit untuk tipe 36 (CS) dan untuk tipe 26 (B1) harga sewanya sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)/bulan/per unit;

13. Bahwa **Penggugat** sangat kecewa atas pelayanan dan tindak lanjut pihak **Tergugat** dan telah menyita waktu, tenaga dan biaya dalam pengurusan permasalahan ini, sehingga tidak kunjung pula mendapatkan keadilan dan kepastian yang terbaik bagi **Penggugat**, sehingga **Penggugat** mengalami kerugian materil Rp. 1.138.647.627 (satu milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh tujuh rupiah) {*Vide* Petitum/Permohonan pada point 4 (empat)} dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

14. Bahwa jumlah tuntutan ganti rugi yang disampaikan **Penggugat** sangatlah wajar, mengingat perbuatan **Tergugat** telah berbuat secara licik yang nyata-nyata melakukan tipu daya tidak menyerahkan 2 (dua) unit tersebut yang telah dibayar lunas pembeliannya oleh **Penggugat** ;

15. Bahwa tuntutan ganti yang diajukan **Penggugat** disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan nya, seyogyanya tuntutan ganti rugi harus dinyatakan dapat diterima karena tuntutan tersebut jelas dan sempurna (*Vide* **Yurisprudensi MARI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo. No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988**) ;

16. Bahwa **Penggugat** melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan Surat No. 020/SK/D&C.LF/V/2020 tanggal 27 Mei 2020, Perihal Klarifikasi Lanjutan yang oleh **Tergugat** telahanggapi dengan Surat No. 158/SRT/BOD/MSU/VI/2020 tanggal 03 Juni 2020, Perihal Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggapan Klarifikasi Lanjutan Terhadap Manajemen PT Mahkota Sentosa Utama ;

17. Bahwa selanjutnya **Penggugat** melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi Surat No. 158/SRT/BOD/MSU/VI/2020 tanggal 03 Juni 2020, Perihal Surat Tanggapan Klarifikasi Lanjutan Terhadap Manajemen **PT Mahkota Sentosa Utama**, yang oleh **Penggugat** telah kirim dengan Surat No. 023/SK/D&C.LF/VI/2020 tanggal 12 Juni 2020 dan terakhir ditanggapi kembali oleh **Tergugat** dengan Surat No. 177/SRT/PSAS/MSU/VI/2020 tanggal 23 Juni 2020, Perihal Surat Tanggapan Klarifikasi Lanjutan Terhadap Manajemen PT Mahkota Sentosa Utama ;

18. Bahwa dalam hal surat menyurat pada poin 16 (enam belas) dan 17 (tujuh belas), antara **Penggugat** dan **Tergugat** tidak menemukan *win-win solution*, sehingga **Penggugat** mengajukan gugatan ini agar mendapat keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

19. Bahwa untuk menjamin kepastian jaminan tersebut dikuasai atau dipindahtangankan oleh **Tergugat** dan ganti rugi ini dapat dilaksanakan secara tunai, seketika dan sekaligus kepada **Penggugat**, mohon kiranya Pengadilan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas 2 (dua) unit tersebut yaitu 1 (satu) unit yang berada di Tower S-1, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS dan 1 (satu) unit yang berada di Tower T-1, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit 26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1 serta sita jaminan atas Rekening **Tergugat** yang ada di Bank Nobu dan bank-bank yang bekerja sama dengan **Tergugat**, yang ada di Indonesia sampai selesai dilaksanakannya putusan ini ;

20. Bahwa oleh karena gugatan wanprestasi ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi, maka sudah sepatutnya **Penggugat** mohon Putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum dari **Tergugat** ;

21. Bahwa apabila Putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), ataupun terhadap Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja **Tergugat** sudah

Halaman 6 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus menyelesaikan kerugian materiil dan kerugian immateriil kepada **Penggugat**;

22. Bahwa apabila **Tergugat** lalai/tidak memenuhi amar putusan membayar ganti rugi pada **Penggugat**, dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja atas Jaminan tersebut, maka untuk setiap hari keterlambatannya, mohon dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;

23. Bahwa bukti-bukti yang diajukan ke persidangan saat ini adalah bukti-bukti yang autentik, yang tidak dapat disangkal kebenarannya, kiranya gugatan **Penggugat** dapat dikabulkan seluruhnya dan agar tuntutan uang serta ganti rugi dikabulkan (**Vide Pasal 1239, Pasal 1247 KUHPerdata**).

Berdasarkan dalil-dalil yang **Penggugat** uraikan tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati **Penggugat** mohon kepada YM. Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Kelas II c.q. YM. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus dalam perkara ini memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

- 1.**
Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya ;
- 2.**
Menyatakan **Tergugat** telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji);
- 3.**
Menyatakan Surat Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan Surat Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 **batal dan tidak mengikat secara hukum** ;
- 4.**
Menghukum **Tergugat** untuk mengembalikan uang pembayaran pemesanan 1 (satu) unit yang berada di Tower S-1, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS sebesar Rp. 240.042.288,- (dua ratus empat puluh juta empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) **dan** 1 (satu) unit yang berada di Tower T-1, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit

Halaman 7 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1 sebesar Rp. 175.673.798,- (seratus tujuh puluh lima juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan rupiah) ditambah dengan denda keterlambatan bayar 33 bulan (dihitung sejak pelunasan tanggal 18 Oktober 2017 sampai dengan 17 Juli 2020) sehingga dendanya adalah sebesar Rp. 240.042.288,- x 5% x 33 bulan = Rp. 396.069.775,- (1 unit di Tower S-1, Blok 30026), denda keterlambatan bayar 33 bulan (dihitung sejak pelunasan tanggal 18 Oktober 2017 sampai dengan 17 Juli 2020) sehingga dendanya adalah sebesar Rp. 175.673.798,- x 5% x 33 bulan = Rp. 289.861.766,- (1 unit di Tower T-1, Blok 65005) dan ditambah dengan keuntungan yang diharapkan diperoleh harga sewa untuk tipe 36 (CS) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah)/bulan/per unit x 7 bulan = Rp. 21.000.000,- dan harga sewa untuk tipe 26 (B1) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)/bulan/per unit x 8 bulan = Rp. 16.000.000,- sehingga jumlah total keseluruhan sebesar **Rp. 240.042.288 + Rp. 175.673.798 + Rp. 396.069.775,- + Rp. 289.861.766,- + Rp. 21.000.000,- + Rp. 16.000.000,- = Rp. 1.138.647.627,-** (satu milyar seratus tiga puluh delapan juta enam ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh tujuh rupiah) kepada **Penggugat** secara tunai, sekaligus dan seketika ;

5.

Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas 2 (dua) unit tersebut yaitu 1 (satu) unit yang berada di Tower S-1, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS dan 1 (satu) unit yang berada di Tower T-1, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit 26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1 serta sita jaminan atas Rekening **Tergugat** yang ada di Bank Nobu dan bank-bank yang bekerja sama dengan **Tergugat**, yang ada di Indonesia sampai selesai dilaksanakannya putusan ini ;

6.

Menghukum **Tergugat** untuk membayar kerugian immateriil kepada **Penggugat** sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;

7.

Menghukum **Tergugat** membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan atau kelalaiannya bilamana tidak melaksanakan Putusan perkara ini dalam waktu

Halaman 8 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



7 (tujuh) hari kerja setelah diputusnya perkara ini ;

8.

Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaarheid bij voorraad*), meskipun **Tergugat** mengajukan upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali (PK) ;

9.

Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila YM. Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Kelas II c.q. YM. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus dalam perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat hadir di Persidangan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi maka setiap perkara perdata harus dilakukan Mediasi terlebih dahulu dan Majelis Hakim menunjuk menunjuk **Al Fajri, S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang sebagai Mediator dalam perkara ini dan perkara ini akan dilanjutkan kembali setelah Majelis Hakim mendapatkan laporan dari Mediator jika mediasi gagal maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dan sebaliknya jika mediasi berhasil maka pemeriksaan perkara dihentikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Mediator tanggal 09 September 2020, yang menyampaikan bahwa proses mediasi telah gagal mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan dari Penggugat tersebut Tergugat kemudian mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa *legal standing* dalam Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah terkait Gugatan Wanprestasi (ingkar janji) dan Ganti Rugi, yang mana kedudukan dan hubungan hukum para pihak yang diatur di dalam **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017** dan **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017**, sebagaimana didalam Pasal 1320



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata yang disebutkan dan diuraikan pada butir 1 dan butir 2 di dalam dalil gugatan PENGUGAT;

2. Bahwa apabila dibaca lebih seksama, dalil-dalil posita gugatan PENGUGAT telah mencampur-adukan Gugatan Wanprestasi (ingkar janji) dan Ganti Rugi dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Hal ini terlihat bagaimana PENGUGAT membahas adanya aturan-aturan yang tidak ada kaitannya sama sekali dengan kedudukan dan hubungan hukum para pihak yang diatur di dalam **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017** dan **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017**;

3. Bahwa PENGUGAT dalam posita gugatannya pada butir 3 dan butir 4 membahas mengenai **Tindakan TERGUGAT** yang seakan-akan mengabaikan ketentuan Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT sungguh tidak mempunyai dasar, mengada-ada dan tidak memiliki korelasi dengan kedudukan dan hubungan hukum para pihak yang diatur di dalam **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017** dan **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017**;

4. Bahwa Gugatan yang diajukan PENGUGAT tidak mampu menjelaskan apa yang menjadi Tindakan Wanprestasi menurut KUHPerdata yang dilakukan oleh TERGUGAT sehingga PENGUGAT mencoba mengaitkan perbuatan hukum TERGUGAT dengan ketentuan Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang tidak ada kaitannya dengan **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017** dan **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017**, bahkan terkesan Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan Gugatan Wanprestasi;

5. Bahwa merujuk kepada **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1875/K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986, Putusan Mahkamah Agung Nomor 879/K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001** memutuskan bahwa **“penggabungan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan**

Halaman 10 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



Hukum dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri, sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*);

6. Bahwa berdasarkan poin-poin yang telah TERGUGAT uraikan diatas sudah seharusnya demi Keadilan dan Kebenaran Hukum, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini memutus perkara aquo dengan amar putusan **GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*)**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT dalam gugatannya tertanggal 30 Juli 2020 dan Perubahan Gugatan tertanggal 07 Oktober 2020, kecuali mengenai apa yang telah diakuinya secara tegas;

2. Bahwa memang benar pada tanggal 3 September 2017, antara TERGUGAT dengan PENGUGAT memiliki hubungan hukum berdasarkan:

- **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017**, dengan Konfirmasi Pesanan No.: LK-OB0031544 berupa Unit Apartemen Blok 30026 Tower S-1 lantai 23 type 23C5 seluas 35.76 m²;

- **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017**, dengan Konfirmasi Pesanan No.: LK-OB0031484 berupa Unit Apartemen Blok 65005 Tower T-1 lantai 26 type 26B1 seluas 26.46 m²

di mana PENGUGAT berkedudukan sebagai Pemesan dan TERGUGAT berkedudukan sebagai Penerima Pesanan;

3. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada butir 2 gugatannya yang menyatakan TERGUGAT tidak memberitahukan dan tidak sama sekali menyerahkan atau mengirimkan Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat (*house rule*). Bahwa dalil gugatan PENGUGAT tersebut sangat mengada-ada, karena PENGUGAT sendiri telah menyampaikan kepada TERGUGAT dalam **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017** dan **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tertanggal 3 September 2017** mengenai cara memperoleh Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat (*house rule*);



4. Bahwa TERGUGAT **menolak** dengan tegas dalil PENGUGAT pada **butir 3** dan **butir 4** gugatannya yang menyatakan TERGUGAT tidak melaksanakan ketentuan Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT tersebut sangat mengada-ada dan tidak beralasan, karena PENGUGAT sebagai pengembang selalu beritikad baik mengedepankan dan mengaplikasikan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama dalam hal kegiatan pembangunan rumah susun/apartemen;

5. Bahwa TERGUGAT **menolak** dengan tegas dalil PENGUGAT pada **butir 5, butir 6, butir 7, butir 8 dan butir 9** yang menyatakan PENGUGAT merupakan konsumen yang beritikad baik. Bahwa TERGUGAT telah memberikan penawaran untuk pindah unit ke unit yang akan dilaksanakan serah terima dalam waktu dekat yang mana telah di sampaikan pada tanggal 21 Oktober 2019 melalui *email* PENGUGAT yang tercantum dalam **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017** dan **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tertanggal 3 September 2017** namun itikad baik dari TERGUGAT tersebut diabaikan oleh PENGUGAT, oleh karenanya **butir 5, butir 6, butir 7, butir 8 dan butir 9** gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak karena tidak berdasarkan hukum;

6. Bahwa TERGUGAT **menolak** dengan tegas dalil PENGUGAT pada **butir 10, butir 11 dan butir 12** karena TERGUGAT telah menginformasikan mengenai rincian perhitungan nilai kompensasi atas keterlambatan serah terima unit, yang mana TERGUGAT telah menyampaikan melalui *email* PENGUGAT yang tercantum dalam **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017** dan **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tertanggal 3 September 2017**, oleh karenanya **butir 10, butir 11 dan butir 12** gugatan PENGUGAT tersebut haruslah ditolak karena tidak berdasarkan hukum;

7. Bahwa TERGUGAT **menolak** dengan tegas dalil PENGUGAT pada **butir 13, butir 14 dan butir 15** oleh karena TERGUGAT sama sekali tidak melakukan suatu Perbuatan Wanprestasi, maka tuntutan atas Kerugian Materiil dan Kerugian Imateriil yang diuraikan PENGUGAT dalam gugatannya tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT memohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo untuk menolak tuntutan atas Kerugian Materil dan Kerugian Imateril yang diajukan oleh PENGUGAT;

8. Bahwa TERGUGAT **menolak** dengan tegas dalil PENGUGAT pada **butir 16, butir 17 dan butir 18** oleh karena TERGUGAT beritikad baik dengan mengirimkan surat kepada PENGUGAT dengan nomor 158/SRT/BOD/MSU/VI/2020 tertanggal 03 Juni 2020 perihal Surat Tanggapan Klarifikasi Lanjutan terhadap Manajemen PT Mahkota Sentosa Utama yang mana dalam surat tersebut TERGUGAT telah memfasilitasi PENGUGAT untuk proses pengembalian hanya dapat dilakukan melalui *Divisi Rental Secondary Sales (DRSS)* yang mana dengan itikad baik TERGUGAT akan menyelesaikan dengan jangka waktu 6 sampai 12 Bulan terhitung sejak dokumen dinyatakan lengkap;

9. Bahwa selanjutnya TERGUGAT tetap melakukan itikad baiknya dengan mengirimkan Surat kepada PENGUGAT dengan nomor 177/SRT/PSAS/MSU/VI/2020 tertanggal 23 Juni 2020 perihal Surat Tanggapan Klarifikasi Lanjutan terhadap Manajemen PT Mahkota Sentosa Utama yang mana dalam surat tersebut TERGUGAT menyampaikan siap memfasilitasi proses pengembalian PENGUGAT melalui *Divisi Rental Secondary Sales (DRSS)* yang mana dengan itikad baik TERGUGAT akan menyelesaikan dengan jangka waktu 3 bulan sejak dokumen dinyatakan lengkap namun apa yang TERGUGAT sampaikan dalam surat tersebut tidak ditanggapi dengan baik oleh PENGUGAT melainkan PENGUGAT mengajukan Gugatan aquo yang teregister di Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 03 Agustus 2020. Oleh karenanya **butir 10, butir 11 dan butir 12** gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak karena tidak berdasarkan hukum;

10. Bahwa TERGUGAT juga merasa perlu untuk menginformasikan mengenai adanya proses perkara Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang sedang berjalan dengan register Nomor Perkara 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst di kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 5 Oktober 2020 yang diajukan oleh PT Graha Megah Tritunggal terhadap TERGUGAT. Apabila permohonan PKPU tersebut diputus oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka tentunya hasil dari putusan tersebut akan mengikat kepada seluruh

Halaman 13 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



aset TERGUGAT selaku Debitor dan juga seluruh Kreditor yang terdaftar dalam proses PKPU tersebut.

Di dalam Pasal 242 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyebutkan sebagai berikut:

“(1) Selama berlangsungnya penundaan kewajiban pembayaran utang, Debitor tidak dapat dipaksa membayar utang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 245 dan semua tindakan eksekusi yang telah dimulai untuk memperoleh pelunasan utang harus ditangguhkan”.

Berdasarkan Pasal tersebut, maka tentunya seluruh proses perkara perdata haruslah dihentikan atau setidaknya ditangguhkan sampai proses PKPU tersebut dicabut atau dinyatakan selesai;

11. Bahwa TERGUGAT **menolak** dengan tegas dalil PENGUGAT pada **butir 19**, oleh karena TERGUGAT sama sekali tidak melakukan suatu Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), maka Permohonan Sita jaminan yang diajukan oleh PENGUGAT sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, sehingga TERGUGAT memohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo untuk menolak Permohonan Sita jaminan yang diajukan oleh PENGUGAT;

12. Bahwa TERGUGAT **menolak** dengan tegas dalil PENGUGAT pada **butir 20 dan butir 21**, oleh karena TERGUGAT sama sekali tidak melakukan suatu Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), maka tuntutan agar putusan terlebih dahulu dapat dijalankan (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan oleh PENGUGAT sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, sehingga TERGUGAT memohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo untuk menolak tuntutan agar putusan terlebih dahulu dapat dijalankan (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan oleh PENGUGAT tidak memenuhi syarat seperti yang diatur dalam pasal 180 HIR, oleh karenanya tuntutan Penggugat tersebut haruslah ditolak;

13. Bahwa TERGUGAT **menolak** dengan tegas dalil PENGUGAT pada **butir 22**, oleh karena TERGUGAT sama sekali tidak melakukan suatu Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), maka Permohonan agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh PENGUGAT sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, sehingga TERGUGAT memohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo untuk menolak Permohonan agar



Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh PENGGUGAT.

Maka berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil tersebut di atas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Tidak menerima Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo Et Bono*).

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat mengajukan eksepsi Gugatan Penggugat Obscur Libel dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa apabila dibaca lebih seksama, dalil-dalil posita gugatan PENGGUGAT telah mencampur-adukan Gugatan Wanprestasi (ingkar janji) dan Ganti Rugi dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Hal ini terlihat bagaimana PENGGUGAT membahas adanya aturan-aturan yang tidak ada kaitannya sama sekali dengan kedudukan dan hubungan hukum para pihak yang diatur di dalam **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017** dan **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017**;
- Bahwa PENGGUGAT dalam posita gugatannya pada butir 3 dan butir 4 membahas mengenai **Tindakan TERGUGAT** yang seakan-akan mengabaikan ketentuan Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2)

Halaman 15 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT sungguh tidak mempunyai dasar, mengada-ada dan tidak memiliki korelasi dengan kedudukan dan hubungan hukum para pihak yang diatur di dalam **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017;**

- Bahwa Gugatan yang diajukan PENGUGAT tidak mampu menjelaskan apa yang menjadi Tindakan Wanprestasi menurut KUHPdata yang dilakukan oleh TERGUGAT sehingga PENGUGAT mencoba mengaitkan perbuatan hukum TERGUGAT dengan ketentuan Pasal 42 ayat (2) dan Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang tidak ada kaitannya dengan **Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017**, bahkan terkesan Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan Gugatan Wanprestasi;

- **Bahwa merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1875/K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986, Putusan Mahkamah Agung Nomor 879/K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001 memutuskan bahwa “penggabungan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan melaggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri, sehinga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel)”;**

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi mengenai dalil-dalil posita gugatan Penggugat telah mencampur-adukan Gugatan Wanprestasi (ingkar janji) dan Ganti Rugi dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut Majelis Hakim setelah mencermati Gugatan dari Penggugat maka dalam perihal Gugatan jelas disebutkan bahwa Gugatan dari Penggugat adalah mengenai Gugatan Wanprestasi dan Ganti Rugi sedangkan didalam Posita Gugatan Penggugat Majelis Hakim juga tidak menemukan dalil dari Penggugat mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat semua dalil dalam Posita tersebut adalah dalil untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan ini berhubungan dengan Petitum dari Penggugat

Halaman 16 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



yang menuntut pembatalan perjanjian serta ganti kerugian sehingga menurut Majelis Hakim Eksepsi dari Tergugat sepanjang mengenai penggabungan Gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu dalil bantahan dari Tergugat yang menyatakan bahwa adanya proses perkara Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang sedang berjalan dengan register Nomor Perkara 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst di kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 5 Oktober 2020 yang diajukan oleh PT Graha Megah Tritunggal terhadap TERGUGAT. Apabila permohonan PKPU tersebut diputus oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka tentunya hasil dari putusan tersebut akan mengikat kepada seluruh aset TERGUGAT selaku Debitor dan juga seluruh Kreditor yang terdaftar dalam proses PKPU tersebut.

Di dalam Pasal 242 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyebutkan sebagai berikut:

“(1) Selama berlangsungnya penundaan kewajiban pembayaran utang, Debitor tidak dapat dipaksa membayar utang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 245 dan semua tindakan eksekusi yang telah dimulai untuk memperoleh pelunasan utang harus ditangguhkan”.

Berdasarkan Pasal tersebut, maka tentunya seluruh proses perkara perdata haruslah dihentikan atau setidaknya ditangguhkan sampai proses PKPU tersebut dicabut atau dinyatakan selesai;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan tersebut diatas yang tidak termasuk dalam pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti T – 23 berupa Putusan PKPU Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst dengan amar mengabulkan permohonan PKPU terhadap PT Mahkota Sentosa Utama yang juga sebagai Tergugat dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 243 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Penundaan kewajiban pembayaran hutang tidak menghentikan berjalannya perkara yang sudah dimulai oleh Pengadilan atau menghalangi diajukannya perkara baru

Menimbang, bahwa berdasarkan aturan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim dengan adanya Putusan PKPU Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tidak membuat perkara ini harus dihentikan sehingga dalil bantahan dari Tergugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah tentang adanya cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap kesepakatan jual-beli apartemen/rumah susun antara **Penggugat (Pemesan)** dengan **Tergugat (Penerima Pemesan)** yang telah menandatangani Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya dengan membayar lunas kedua unit apartemen tersebut yaitu pemesanan 1 (satu) unit yang berada di *Tower S-1*, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS sebesar Rp. 240.042.288,- (dua ratus empat puluh juta empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) dan 1 (satu) unit yang berada di *Tower T-1*, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit 26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1 sebesar Rp. 175.673.798,- (seratus tujuh puluh lima juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan rupiah), namun hingga saat ini, tower dan unit yang dipesan oleh **Penggugat** tidak ada bukti konkrit, yaitu tidak ada serah terima dan sama sekali tidak ada fisik atau bangunannya (*tower*), sebagaimana yang telah tercantum dalam 2 (dua) konfirmasi pesanan adalah **“selesai dan siap terima tanggal 31 Oktober 2019 dan 31 Desember 2019”**, senyatanya merupakan kelalaian dan pelanggaran hukum yaitu cidera janji (*wanprestasi*), padahal penyerahan unit tersebut pada waktu yang ditentukan yang menjadi dasar kewajiban Tergugat yang merupakan sebagai hak Penggugat dan kemudian Penggugat telah beberapa kali berusaha memberikan secara tertulis kepada Tergugat namun tetap tidak tercapai titik temu sampai dengan saat Penggugat mengajukan Gugatan perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya adalah

Halaman 18 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat mengakui bahwa telah terjadi perjanjian jual beli apartemen dengan Penggugat namun Tergugat membantah telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tersebut karena Tergugat telah beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya dengan cara memberikan penawaran untuk pindah unit ke unit yang akan dilaksanakan serah terima dalam waktu dekat yang mana telah di sampaikan pada tanggal 21 Oktober 2019 melalui email Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak dalam perkara ini adalah apakah benar telah terjadi perjanjian jual beli Apartemen antara Penggugat dengan Tergugat sejak tanggal 3 September 2017 dengan jumlah piutang sebesar Rp. 240.042.288,- (dua ratus empat puluh juta empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) dan Rp. 175.673.798,- (seratus tujuh puluh lima juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan rupiah) dan apakah benar telah terjadi wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak melaksanakan kewajibannya menyerahkan unit apartemen kepada Penggugat sampai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 163 HIR/283 RBg menyatakan, "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat, maka menurut Pasal 163 HIR/283 RBg tersebut, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Tergugat harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa: Bukti P-1 sampai dengan P-29, serta menghadirkan saksi-saksi yaitu: Saksi Suherdi dan Saksi Septian Hidayat;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat Penggugat yang telah dicocokkan dengan aslinya didalam persidangan adalah sebagai berikut:

1. P – 1 Kartu Tanda Penduduk Elektronik (E-KTP) Penggugat dengan NIK 3173020209640007;
2. P – 2 Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017;

Halaman 19 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. P – 3 Konfirmasi Pesanan No. LK-OB0031544 tanggal 3 September 2017 beserta Illustrasi Perincian dan Jadwal Pembayaran;
4. P – 4 Gambar site plan, spesifikasi unit dan pernyataan pemberian opsi pembelian kembali tanggal 3 Januari 2018;
5. P – 5 Tanda Terima Booking Fee (TTBF) tanggal 3 September 2017;
6. P – 6 Kwitansi No. MSU5/2017/026133 tanggal 15 September 2017;
7. P – 7 Kwitansi No. MSU5/2017/077903 tanggal 16 Oktober 2017;
8. P – 8 Aplikasi Transfer No. 2277251 tanggal 16 Oktober 2017;
9. P – 9 Aplikasi Transfer No. 2726094 tanggal 15 September 2017;
10. P – 10 Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017;
11. P – 11 Konfirmasi Pesanan No. LK-OB0031484 tanggal 3 September 2017 beserta Illustrasi Perincian dan Jadwal Pembayaran;
12. P – 12 Gambar site plan, spesifikasi unit dan pernyataan pemberian opsi pembelian kembali tanggal 3 Januari 2018;
13. P – 13 Tanda Terima Booking Fee (TTBF) tanggal 3 September 2017;
14. P – 14 Kwitansi No. MSU5/2017/054070 tanggal 15 September 2017;
15. P – 15 Kwitansi No. MSU5/2017/077902 tanggal 16 Oktober 2017;
16. P – 16 Aplikasi Transfer tanggal 16 Oktober 2017;
17. P – 17 Aplikasi Transfer tanggal 15 September 2017;
18. P – 18 Surat No. 016/SK/PSAS/XII/2019 tanggal 10 Desember 2019, Perihal Konfirmasi Pemohonan P4 Unit Meikarta;
19. P – 19 Surat No. 001/SK/PSAS/I/2020 tanggal 30 Januari 2020, Perihal Konfirmasi Pemohonan P4 Unit Meikarta;
20. P – 20 Permohonan Khusus No. MKT 1169/ASM-SPC/XI/2019 tanggal 1 November 2019;
21. P – 21 Konfirmasi Permohonan Tergugat atas Permohonan Penggugat melalui E-mail;
22. P – 22 Permohonan Khusus No. MKT/ASM-SPC/XI/2020 tanggal 15 Januari 2020;
23. P – 23 Ketentuan – ketentuan dan Syarat – syarat Umum yang dikeluarkan oleh PT Mahkota Sentosa Utama (Meikarta);
24. P – 24 Surat Nomor 020/SK/D&C.LF/V/2020, tertanggal 27 Mei 2020, dengan resi JNE 015780005495120;

Halaman 20 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. P – 25 Surat No. 158/SRT/BOD/MSU/VI/2020 tertanggal 03 Juni 2020, Perihal Surat Tanggapan Klarifikasi lanjutan terhadap Manajemen PT Mahkota Sentosa Utama dengan 2 lembar lampiran simulasi pindah unit.
26. P – 26 Surat No. 023/SK/D&C.LF/VI/2020 tertanggal 12 Juni 2020, Perihal Tanggapan dan/ atau somasi terakhir, dengan resi JNE 014010031716520;
27. P – 27 Surat No. 177/SRT/PSAS/MSU/VI/2020 tanggal 23 juni 2020, dengan 1 lembar lampiran perjanjian pemasaran property;
28. P – 28 Gambar Masterplan/ denah Rancangan Pembangunan Unit;
29. P – 29 Foto/ Gambar lokasi untuk tempat Pembangunan unit yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa: Bukti T-1 sampai dengan T-23, namun Tergugat tidak menghadirkan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti – bukti surat Tergugat yang telah dicocokkan dengan aslinya didalam persidangan adalah sebagai berikut:

1. T – 1 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT KERATON PROPERTINDO UTAMA Nomor 04 tertanggal 20 Maret 2015;
2. T – 2 Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0013191.AH.01.01 Tahun 2015;
3. T – 3 Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Keraton Propertindo Utama Nomor 04 tertanggal 21 April 2015;
4. T – 4 Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03.0929765;
5. T – 5 Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0929766;
6. T – 6 Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0013191.AH.01.02 Tahun 2015;
7. T – 7 Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Mahkota Sentosa Utama Nomor 01 tertanggal 05 November 2019;
8. T – 8 Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0363946;
9. T – 9.A Konfirmasi Pesanan No. LK-OB0031544 tertanggal 3 September 2017;
10. T – 9.B Site Plan atas Unit Apartemen Tower S1 Unit C seluas 25,76 M²;

Halaman 21 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. T – 9.C Spesifikasi Unit;
12. T – 10 Surat Pernyataan Penerima Kuasa tertanggal 3 September 2017;
13. T – 11 Surat Kuasa Pengurusan Pemesanan unit tertanggal 3 September 2017;
14. T – 12 Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit (P3U) No. 000938/PPPU-MSU/09/2017, tertanggal 03 September 2017;
15. T – 12.A Konfirmasi Pesanan No.LK-OB0031484 tertanggal 3 September 2017;
16. T – 12.B Keyplan dan Floor Plan;
17. T – 12.C Spesifikasi Unit;
18. T – 13 Surat Pernyataan Penerima Kuasa tertanggal 3 September 2017;
19. T – 14 Surat Kuasa Pengurusan Pemesanan unit tertanggal 3 September 2017;
20. T – 15 E-KTP Atas nama SUHERDI;
21. T – 16 Surat Elektronik (Email) Konfirmasi Pindah Unit tertanggal 21 Oktober 2019;
22. T – 17 Surat Elektronik (Email) Pemberitahuan Perhitungan Kompensasi Keterlambatan Penyerahan Unit 30026-S1-23-23C5 tertanggal 6 Oktober 2020;
23. T – 18 Surat Elektronik (Email) Pemberitahuan Perhitungan Kompensasi Keterlambatan Penyerahan Unit 65005-T1-26-26B1 tertanggal 29 Oktober 2020;
24. T – 19 Surat Tanggapan Klarifikasi Lanjutan Terhadap Manajemen PT Mahkota Sentosa Utama Nomor 158/SRT/BOD/MSU/VI/2020 tertanggal 3 Juni 2020;
25. T – 20 Resi Pengiriman Nomor C012049-005;
26. T – 21 Surat Tanggapan Klarifikasi Lanjutan Terhadap Manajemen PT Mahkota Sentosa Utama Nomor 177/SRT/PSAS/MSU/VI/2020 tertanggal 23 Juni 2020;
27. T – 22 Bukti Pengiriman Paket;
28. T – 23 Putusan PKPU Nomor 328/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan yang perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang

Halaman 22 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok persengketaan tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 3 September 2017 hal ini didukung dengan bukti surat dari Penggugat yaitu bukti P – 2 berupa Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan bukti P – 10 berupa Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 yang ditandatangani bersama oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Pesanan pembelian oleh Penggugat tersebut diatas untuk pembelian Apartemen antara Penggugat dengan Tergugat sejak tanggal 3 September 2017 dan Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya dengan membayar lunas kedua unit apartemen tersebut yaitu pemesanan 1 (satu) unit yang berada di Tower S-1, Blok 30026, Lantai 23, No. Unit 23C5, Luas 35.76 m², Tipe CS sebesar Rp. 240.042.288,- (dua ratus empat puluh juta empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) berdasarkan bukti P – 5, P – 6, P – 7, P – 8 dan P – 9 berupa kwitansi dan bukti transfer kepada Tergugat sedangkan untuk 1 (satu) unit yang berada di Tower T-1, Blok 65005, Lantai 26, No. Unit 26B1, Luas 26.46 m², Tipe B1 sebesar Rp. 175.673.798,- (seratus tujuh puluh lima juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan rupiah) berdasarkan bukti P – 13, P – 14, P – 15 dan P – 16 berupa kwitansi dan bukti transfer kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa hal – hal tersebut diatas juga didukung oleh keterangan Saksi dari Penggugat yaitu Saksi Suherdi sebagai mantan marketing yang pernah bekerja kepada Tergugat, dalam keterangannya Saksi Suherdi menerangkan bahwa benar Saksi yang menawarkan kepada Penggugat untuk membeli apartemen meikarta dan Saksi juga membenarkan bahwa Penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran terhadap apartemen yang belum jadi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap hal – hal tersebut diatas Tergugat tidak membantah dan membenarkan bahwa telah terjadi perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat untuk pembelian Apartemen dan Tergugat juga

Halaman 23 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membenarkan bahwa Penggugat telah memenuhi semua kewajibannya untuk membayar lunas Apartemen tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPdata mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi hal-hal sebagai berikut:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- a. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. *suatu pokok persoalan tertentu;*
- d. *suatu sebab halal”*

Menimbang, bahwa dalam bukti P – 2 berupa Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan bukti P – 10 berupa Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 terdapat tanda tangan dari Penggugat dan Tergugat sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian jual beli tersebut dibuat dengan kesepakatan dari kedua belah pihak sehingga syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa Tergugat berbentuk badan hukum Perusahaan Terbatas yang menurut Majelis Hakim cakap untuk melakukan perbuatan hukum dengan Subjek Hukum lainnya sehingga syarat kedua dari sahnya suatu perjanjian telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai pembelian apartemen yang tidak dilarang oleh pemerintah sehingga syarat ketiga dan keempat dari sahnya suatu perjanjian telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah sebagai suatu perjanjian dengan segala konsekuensi hukum yang melekat di dalamnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Prof. Subekti yang dimaksud dengan wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang



dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi dan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi menurut pasal 1243 KUHPdata yaitu: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"

Menimbang, bahwa Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya dengan membayar lunas kedua unit apartemen tersebut yaitu unit pertama sebesar Rp. 240.042.288,- (dua ratus empat puluh juta empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) sesuai dengan bukti P – 5, P – 6, P – 7, P – 8 dan P – 9 dan unit kedua sebesar Rp. 175.673.798,- (seratus tujuh puluh lima juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan rupiah) berdasarkan bukti P – 13, P – 14, P – 15 dan P – 16 sehingga Penggugat berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi dari Tergugat karena Penggugat telah menyelesaikan kewajibannya dalam Perjanjian Jual Beli aquo;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian bukti P – 2 dan bukti P – 10 disebutkan bahwa setelah Penggugat melunasi pembayaran maka Tergugat akan menyerahkan apartemen di Tower S1 dan di Tower T1 kepada Penggugat pada tanggal 31 Oktober 2019 dan 31 Desember 2019 namun sampai dengan batas waktu yang ditentukan Tergugat belum menyerahkan apartemen kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk dinyatakan Wanprestasi maka Penggugat sebelum melakukan gugatan di Pengadilan harus melakukan Somasi terhadap Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditor) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini telah melakukan Somasi terhadap Tergugat sesuai dengan bukti P – 24, P – 25 dan P – 26 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah ditanggapi oleh Tergugat dengan jawaban terhadap Somasi dari Penggugat dengan memberikan alternatif penyelesaian kepada Penggugat berupa penggantian unit apartemen menjadi apartemen di Distrik 1 dengan luas yang lebih luas dari apartemen yang diperjanjikan namun Penggugat harus membayar uang lebih untuk selisih luas tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap penawaran tersebut Penggugat menolaknya dan tetap menginginkan apartemen seperti yang diperjanjikan sehingga tetap mengajukan Gugatan ini;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata yang berbunyi semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka Tergugat harus memenuhi prestasinya sesuai dengan apa yang tertera didalam perjanjian karena Penggugat tidak menginginkan selain daripada yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim Tergugat telah melakukan Wanprestasi karena akan melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat dari batas waktu yang dijanjikan dan barangnya tidak sebagaimana dijanjikan sehingga petitum poin kedua dari Gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1276 KUHPdata hal – hal yang dapat dilakukan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi adalah:

1. Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
2. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
3. Membayar ganti rugi;
4. Membatalkan perjanjian;
5. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi;

Menimbang, bahwa berdasarkan aturan tersebut diatas oleh karena pihak Tergugat yang telah dinyatakan wanprestasi maka dapat dikenakan salah satu dari tindakan tersebut diatas dan menurut Majelis Hakim tindakan yang paling tepat dilakukan adalah pengembalian pada keadaan semula yaitu membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi sehingga petitum poin ketiga dari Gugatan Penggugat harus dinyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selain dibatalkan perjanjian Tergugat juga harus memberikan ganti rugi namun karena Penggugat tidak dapat merinci kerugian materiil yang diderita akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka menurut Majelis Hakim Tergugat cukup mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk melunasi pembelian

Halaman 26 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apartemen yaitu sejumlah Rp. 240.042.288,- (dua ratus empat puluh juta empat puluh dua ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) ditambah Rp. 175.673.798,- (seratus tujuh puluh lima juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan rupiah) menjadi total Rp. 415.716.086,- (empat ratus lima belas juta tujuh ratus enam belas ribu delapan puluh enam rupiah) sehingga petitum poin keempat dari Gugatan Penggugat mengenai ganti kerugian dapat dikabulkan sepanjang mengenai pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sedangkan mengenai ganti kerugian yang lain tidak dapat dikabulkan dan oleh karena itu petitum poin keempat tersebut dikabulkan sebagian sebagaimana tertuang dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima tentang permohonan sita jaminan terhadap apartemen yang diperjanjikan dan rekening Tergugat di Bank Nobu maka Majelis berpendapat bahwa tidak ada urgensinya untuk meletakkan sita jaminan pada asset milik Tergugat tersebut sehingga petitum tersebut harus dinyatakan ditolak

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam tentang ganti rugi Immateriil Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengatur masalah ganti rugi sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983, tertanggal 28 Mei 1984 menyatakan: "Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti maka harus ditolak";
2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983, tertanggal 3 September 1983 menyatakan: "Bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex facti, maka gugatan ganti rugi tersebut tidak dapat diterima";
3. Putusan Mahkamah Agung RI No. 550 K/Sip/1979, tertanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan: "Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh sebab kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian";
4. Putusan Mahkamah Agung RI No.1057.K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1976 yang menyatakan: "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung. Karena Pemanding I tidak dapat membuktikan adanya kerugian materiil akibat perbuatan Terbanding I, Gugatan Rekonvensi (ganti rugi karena PMH) harus ditolak";

Halaman 27 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi di atas, karena tuntutan ganti rugi immateriil tidak dapat dibuktikan di persidangan, maka petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 606a RV Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa, dan oleh karena amar dalam putusan ini memerintahkan untuk pembayaran sejumlah uang maka terhadap petitum poin ketujuh yang menuntut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) menurut Majelis Hakim Petitum tersebut tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan mengenai permohonan agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi dari Para Tergugat/uit voerbaar voorraad, bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat yang sangat bersifat eksepsional sebagai mana dimaksud dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001;

Menimbang, bahwa karena syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001 tersebut tidak terpenuhi dalam perkara *aquo*, oleh karenanya tidak ada relevansinya untuk dikabulkan oleh. Dengan demikian petitum tentang serta merta tersebut tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan mengenai biaya perkara oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka terhadap petitum kesatu dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdara serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;

Halaman 28 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan Surat Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000905/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 dan Surat Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit No. 000938/PPPU-MSU/09/2017 tanggal 3 September 2017 batal dan tidak mengikat secara hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 415.716.086,- (empat ratus lima belas juta tujuh ratus enam belas ribu delapan puluh enam rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.484.000,- (empat ratus delapan puluh empat ribu rupiah);
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada Hari **Rabu**, tanggal **20 Januari 2021**, oleh kami, Chandra Ramadhani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Yudha Dinata, S.H., dan Raditya Yuri Purba, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 03 Agustus 2020, putusan tersebut diucapkan pada Hari **Rabu**, tanggal **27 Januari 2021** dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Urip Sarjiyanto, S.H., selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Yudha Dinata, S.H.

Chandra Ramadhani, S.H., M.H.,

Raditya Yuri Purba, S.H., M.H.,

Halaman 29 dari 30 halaman Putusan Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr

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)



Panitera Pengganti

Urip Sarjianto, S.H.,

Perincian Biaya Perkara:

-	Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
-	ATK	: Rp. 75.000,00
-	PNBP Panggilan Pertama	: Rp. 10.000,00
-	Panggilan	: Rp 350.000,00
-	Redaksi	: Rp 10.000,00
-	Materai	: Rp 9.000,00
		+

JUMLAH

: Rp 484.000,00
(empat ratus delapan puluh empat ribu rupiah)