



PUTUSAN
Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sulya Yenni, bertempat tinggal di Apartemen Green Bay Tower B Lt.7 Unit AL, RT.02 RW.10, Pluit, Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta, dalam hal ini memilih domisili kuasa hukumnya dan memberikan kuasa kepada FX Roy Trimuryanto, S.E., S.H., M.H., dk., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “S R & Partners” yang beralamat di Jalan Telaga Guna 2 RT.04 RW.01 No.5, Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat;**

Lawan

PT. Pollux Aditana Kencana, berkedudukan di Noble House #36-01 Jl. Dr. Ida Anak Agung Gde Agung Kav. E4 No.2, Kuningan Timur, Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Agustus 2023 dalam Register Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA.

Gugatan ini didasarkan atas fakta-fakta dan peristiwa seperti terurai dibawah ini:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 1 mei 2019 terjadi transaksi ata pembelian Apartemen Pollux Chadstone di Cikarang Bekasi, Unit B#A07-16 an Sulya Yenni, dengan harga Rp. 573.177.500 ,- ;
2. Bahwa setelah itu disepakati skema pembayaran Down Payment dengan jadwal sebagai berikut :

1. 1 Mei 2019	Booking fee	Rp. 5.000.000,-
2. 28 Mei 2019	DP I	Rp. 28.658.875,-
3. 28 Juni 2019	DP 2	Rp. 28.658.875,-
3. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan KPR kepada pembelian unit apartemen dimaksud diatas mulai dari bank BTN,Maybank, OCBC, Mandiri, Indosurya dan CIMB Niaga akan tetapi semua pengajuan untuk KPR menolak semua;
4. Bahwa dengan adanya penolakan pengajuan KPR dari bank tersebut maka pihak Penggugat membatalkan pembelian unit apartemen Unit B#A07-16 tersebut dengan mengajukan refund kepada management Apartemen Chadstone;
5. Bahwa pengajuan Refund pembelian apartemen Unit B#A07-16 melalui email kepada management Apartemen Chadstone pada tanggal 12 Agustus 2020 ditolak oleh pihak Tergugat;
6. Bahwa setelah berlalunya waktu pada tanggal 23 Desember 2020 pihak Apartemen Chadstone menelepon Penggugat bahwa pengajuan Refund DP Penggugat disetujui dan diminta menginfokan rekening bank dari Penggugat untuk rekening penerima dana Refund tersebut;
7. Bahwa setelah berlalunya waktu dana refund tersebut belum kunjung ditransfer ke Penggugat sampai pada tanggal 22 Juli 2021 pihak management Apartemen Chadstone meminta Surat Pesanan Apartemen Chadstone (Asli) B#A07-16 milik Penggugat untuk segera dikirim ke alamat Pollux Chadstone Superblock Cikarang Selatan untuk proses Refund DP ini infonya;
8. Bahwa setelah Surat Pesanan Apartemen dikirim ternyata tidak ada proses pengembalian dana Refund DP tersebut oleh Management Apartemen Chadstone dan akhirnya Penggugat pada tanggal 17 November 2022 mendatangi kantor Pollux di Jakarta dan bertemu

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



dengan bagian Finance PT. Pollux Aditama Kencana bernama Citra Banawati;

9. Bahwa hasil pertemuan Penggugat dan bagian Finance (Citra Banawati) dikeluarkan surat tanggapan resmi dari PT. Pollux Aditama Kencana bahwa Refund DP disetujui dan akan segera ditransfer dana sebesar Rp. 57.317.750,- (lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) kepada Penggugat;
10. Bahwa setelah pertemuan dan dikeluarkan surat tersebut oleh pihak finance PT. Pollux Aditama Kencana diatas sampai bulan Juni 2023 tidak ada sama sekali etiked baik dari pihak management apartemen untuk pengembalian Refund DP yang sudah dijanjikan tersebut;
11. Bahwa proses mediasi sudah dilakukan oleh Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 26 Juni 2023 dengan bertemu Bpk. Iskandar yang mengaku bagian Operasional di PT. Pollux Aditama Kencana bersamaan dengan memberikan Somasi I dan kemudian mediasi ke 2 pada tanggal 11 Juli 2023 bertemu lagi dengan Bpk. Iskandar dan tidak dipertemukan dengan Bu Citra bagian Finance bersamaan dengan memberikan Somasi 2;
12. Bahwa dari pertemuan dengan Bpk. Iskandar dan hasil pembicaraan dengan disampaikan pesan bahwa segera direspon surat baik secara surat maupun tindakan konkrit untuk melakukan pembayaran sesuai yang dijanjikan kepada Penggugat;
13. Bahwa tindakan Tergugat untuk *sengaja tidak melakukan Refund DP* sangat merugikan Penggugat secara materi dan dampak terburuknya adalah Penggugat mengalami kehilangan keuntungan investasi di tempat lain karena dana untuk investasi tertahan di PT. Pollux Aditama Kencana;
14. Bahwa kerugian **material** yang diakibatkan tidak terbayarnya Refund DP pembelian Apartemen oleh PT. Pollux Aditama Kencana adalah :
 1. Uang DP yang akan dikembalikan sesuai surat dari bagian Finance adalah sebesar Rp. 57.317.750,- (lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
 2. Uang Jasa Pengacara Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)

*Kerugian **Material** yang ada total sebesar **Rp. 77.317.750,- (tujuh puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);***



15. Bahwa kerugian **imaterial** Penggugat yang diakibatkan oleh tidak dibayarkannya Refund DP tersebut adalah :

1. Estimasi Keuntungan per bulan Rp.10.000.000,- (sepuluh juta) per bulan untuk bisnis perancangan milik Penggugat karena modal terserap di biaya DP pembelian tersebut dihitung dimulai bulan Januari 2021 sampai dengan sekarang total 30 bulan berjalan menjadi Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Kerugian **Immaterial** Penggugat sebesar **Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah);**

16. Bahwa Tergugat Pasal 1365 dan 1367 KUHPerdara harus menanggung beban atas seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya kepada pihak Penggugat;

17. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara a quo dan oleh karenanya mohon untuk menghukum Tergugat dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

18. Bahwa dengan telah secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka telah patut dan adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memanggil Tergugat pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil sebesar **Rp. 77.317.750,- (tujuh puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);**
 - b. Kerugian immateriil sebesar **Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);**
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat memohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat hadir kuasanya bernama Brian Praneda, S.H., dkk., Para Advokat pada “Praneda & Partners” yang beralamat di Wisma Arie Yani Lantai 2C, Jalan Buaran Raya No.9A, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 187/P&P/IX/2023 tertanggal 1 September 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui prosedur mediasi sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Sdr. Afrizal Hady, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 3 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil/gagal mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa atas laporan mediator tersebut, kemudian pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis, sebagai berikut:



I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat pada prinsipnya menolak secara tegas dalil-dalil gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Exceptio Obscur Libel (Eksepsi Gugatan Kabur): Penggabungan Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Tidak Dapat Dibenarkan

1. Bahwa pokok permasalahan gugatan *a quo* adalah jual beli 1 (satu) Unit satuan rumah susun Apartemen Chadstone Cikarang Unit B#A07-16 ("Unit B#A07-16") antara Penggugat (SULYA YENNI) selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual (Pengembang/Developer) seharga **Rp 573.177.500,00** (*lima ratus tujuh puluh tiga juta seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus Rupiah*);
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat menyepakati pembayaran Uang Muka (*Down Payment/DP*) sebesar **Rp 57.317.750,00** (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*) dengan rincian sebagai berikut:

1) 1 Mei 2019	booking fee	Rp 5.000.000,00
2) 28 Mei 2019	DP1	Rp 28.658.857,00
3) 28 Junii 2019	DP2	Rp 28.658.857,00
3. Bahwa **hubungan hukum (*rechtsverhouding*) pembelian Unit B#A07-16 antara Penggugat dan Tergugat dituangkan dalam Perjanjian yang disepakati berupa Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016** disebutkan kedudukan **Penggugat selaku PEMESAN dan Tergugat selaku PENERIMA PESANAN**;
4. Bahwa **Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016** telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengandung **asas *pacta sunt servanda*** artinya *janji itu mengikat (de verbindende kracht van de overeenkomst)* secara sah dan berlaku bagi undang-undang bagi para pihak pembuat perjanjian (*la contract fait la loi*). Di samping itu juga telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara ayat (2) yaitu semua perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*alle wettiglijk gemaakte overeenkomsten strekken denegenen die dezelve hebben aangegaan tot*



wet). Lebih lanjut asas lain yang timbul dari Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu asas itikad baik (*bona fide/ter goede trouw/good faith*) merupakan **landasan bangunan hukum perjanjian** sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata ayat (3) yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*zij moeten te goeder trouw worden ten uitvoer gebracht*);

5. Bahwa dalam hal pembelian Unit B#A07-16, Penggugat mengajukan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) melalui Bank BTN, Maybank, OCBC, Mandiri, Indosurya dan CIMB Niaga akan tetapi pengajuan KPA Penggugat ditolak oleh semua Bank tersebut. Oleh karenanya Penggugat mengajukan pengembalian dana (*refund*) atas Uang Muka (*Down Payment*) sebesar **Rp 57.317.750,00** (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*);
6. Bahwa **Penolakan pengajuan KPA Penggugat dapat dibuktikan dengan Surat Nomor 1063/S/JKC.II/BCLU/VIII/2020, Lamp:-, Perihal: Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit, Tertanggal 04 September 2020 diterbitkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN)**;
7. Bahwa terlepas dari penolakan KPA oleh Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan termasuk tidak terbatas Bank Tabungan Negara (BTN), **Penggugat dan Tergugat harus tunduk dan patuh terhadap klausula-klausula dalam Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 merupakan perjanjian yang sah, mengikat berlaku sebagai undang-undang, dan dilaksanakan dengan itikad baik oleh Penggugat dan Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerdata**;
8. Bahwa **sehubungan dengan penolakan fasilitas kredit KPA yang ditolak oleh Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan** sebagaimana dalil Penggugat dalam poin 3 gugatan *a quo*, maka **Penggugat selaku PEMESAN dapat meneruskan pembelian Unit B#A07-16 melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditetapkan oleh Tergugat selaku PENERIMA PESANAN** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016** berbunyi: "*Apabila permohonan fasilitas kredit ditolak oleh Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan yang dituju, dibuktikan dengan Surat Penolakan dari Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan*



yang dimaksud, maka **PEMESAN** dapat meneruskan pembelian melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditentukan PT. Pollux Aditama Kencana”;

9. Bahwa berdasarkan fakta hukum (*rechtsfeit*) tersebut di atas, peristiwa hukum (*rechtsgeval*) dalam gugatan *a quo* adalah perjanjian di mana salah satu pihak tidak memenuhi kesepakatan dalam **Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016** patut dan beralasan dinyatakan wanprestasi. Senyatanya pihak yang melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah Penggugat sendiri yang melanggar Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016, bukan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) lebih-lebih perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Penggugat;
10. Bahwa ketentuan mengenai wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara bahwa “*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 (vergoeding van kosten, schaden en Interessen, voortspuitende uit het niet nakomen eener verbindtenis, is dan eerst verschuldigd, wanneer de schuldenaar, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft om di verbindtenis te vervullen, of indien hetgeen de schuldenaar verplicht was te geven of te doen, slechts kon gegeven of gedaan worden binnen zekere tijd, welken hij heeft laten voorbij gaan)*”;
11. Bahwa akan tetapi justru sebaliknya, Penggugat yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) atau *Onrechtmatige Daad* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu “*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (Elke onrechtmatige daad, waardoor aan een ander schade wordt toegebracht, stelt degene door wiens schuld die schade veroorzaakt is in de verplichting om dezelve te vergoeden)*”;



12. Bahwa dalil gugatan *a quo* perbuatan melawan hukum (PMH) dibuktikan dengan adanya tuntutan **kerugian material** berupa **Uang DP** sebesar **Rp 57.317.750,00** (lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah), **Uang Jasa Pengacara** sebesar **Rp 20.000.000,00** (dua puluh juta Rupiah) sehingga Total Kerugian Material sebesar **Rp 77.317.750,00** (tujuh puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) dan **Kerugian Imaterial** berupa Estimasi Keuntungan per bulan **Rp 10.000.000,00** (sepuluh juta Rupiah) yang dikali 30 bulan terhitung sejak Januari 2021 dengan Total Kerugian Imaterial sebesar **Rp 300.000.000,00** (tiga ratus juta Rupiah);
13. Bahwa dalam gugatan *a quo* hakikatnya mengandung penggabungan gugatan wanprestasi dan Perbuatan Melawan hukum yang menurut hukum acara tidak dapat dibenarkan karena melanggar tata tertib hukum acara sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984, Tanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/Pdt/1997 Tanggal 29 Januari 2001 yang menormakan bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;
14. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 266/Pdt/2006, tertanggal 14 November 2006 dimuat dalam *Varia Peradilan*, No. 304, Maret 2011, juga telah menyatakan:
- "Hal ini dikarenakan kedua jenis tuntutan tersebut mempunyai sifat hakekat yang berbeda; tuntutan wanprestasi adalah bersumber dari perikatan dari adanya perjanjian, sedangkan perbuatan melawan hukum berasal dari perikatan yang timbul dari undang-undang bukan dari perjanjian".* (J. Satrio, S.H., *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, halaman 19-20). Jadi salah satu pihak menggugat ingkar janji, maka ia wajib membuktikan adanya hubungan kontraktual antara dirinya dan lawan janjinya;
15. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997, dapat disimpulkan bahwa:

Ditinjau dari	Wanprestasi	PMH
Sumber Hukum	Wanprestasi menurut	PMH menurut Pasal 1365



	Pasal 1243 KUHPerdata dari persetujuan (<i>agreement</i>)	KUHPerdata timbul akibat perbuatan orang
Timbulnya hak untuk menuntut	Hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi timbul dari Pasal 1243 KUHPerdata, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai (<i>somasi</i>)	Hak menuntut ganti rugi karena PMH tidak perlu somasi. Kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi
Tuntutan ganti rugi	KUHPerdata telah mengatur tentang jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, serta jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut dalam wanprestasi	KUHPerdata tidak mengatur bagaimana bentuk dan rincian ganti rugi. Dengan demikian, bisa digugat rugi nyata dan kerugian immateriil

16. Bahwa **Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.** (*Kapita Selekta Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2011, halaman 87-89) mengatakan bahwa sekalipun wanprestasi dan perbuatan melawan hukum itu pada hakikatnya bersifat melawan hukum, namun ada perbedaannya:

- 1) Wanprestasi itu merupakan tindakan yang bertentangan dengan kaedah hukum atau pedoman yang disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian, tetapi dilanggar atau tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, sehingga pihak lawan dirugikan seperti diketahui perjanjian berisi kaedah hukum yang menurut Pasal 1338 KUHPerdata mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*). Sifat melawan hukumnya ialah terhadap perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan sekaligus juga terhadap pihak lawan yang dirugikan. Sementara Perbuatan melawan hukum bersifat melawan hukum yang merupakan penyelewengan hukum yang ditentukan oleh undang-undang (Pasal 1365 KUHPerdata);



- 2) Pelaku wanprestasi (penyeleweng) mempunyai landasan hubungan hukum perjanjian dengan pihak yang dirugikan yang dilanggarnya atau tidak dipenuhinya isi perjanjian. Kewajiban untuk memenuhi prestasi ditentukan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada perbuatan melawan hukum tidak ada landasan hubungan hukum (perjanjian) antara para pelaku perbuatan melawan hukum (penyelewengan) dengan korban atau pihak yang dirugikan oleh si pelaku perbuatan melawan hukum. Terikatnya pelaku perbuatan melawan hukum atau kewajiban untuk membayar ganti rugi ditentukan oleh undang-undang;
- 3) Ada perbedaan pada beban pembuktiannya (*bewijslast*). Pada wanprestasi penggugat atau kreditur hanya wajib mengemukakan kesalahan tergugat atau debitur dan tidak perlu pula membuktikannya (Pasal 1244 dan Pasal 1444 KUHPerdata). Tergugat dapat mengemukakan dan kalau perlu membuktikan bahwa pemenuhan perikatan itu terhalang oleh keadaan memaksa. Pada perbuatan melawan hukum penggugat (korban) harus mengemukakan adanya kesalahan pada tergugat (pelaku) dan kalau perlu membuktikannya. Hanya dalam hal-hal tertentu undang-undang mengalihkan beban pembuktian (*omkering van bewijslast / shifting of burden of proof*), sehingga pelakulah yang harus membuktikan ketidaksalahannya;
- 4) Perbedaan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum juga terdapat dalam perhitungan kerugian dan bentuk kerugian. Penggugat (kreditur) yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan besarnya kerugian yang disebabkan oleh wanprestasi. Sementara perbuatan melawan hukum undang-undang sendiri tidak mengatur bentuk dan rincian ganti kerugian. Namun demikian penggugat dapat menuntut ganti kerugian secara nyata (materil) dan kerugian immateriil;
- 5) Gugatan berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tidak dapat diajukan bersama-sama, hanya salah satu sajalah yang dapat diterima;
17. Bahwa berdasarkan dasar hukum, yurisprudensi dan doktrin hukum di atas, **gugatan a quo mengandung penggabungan gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak seluruhnya atau**



setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Exemptio Non Adimpleti Contractus

18. Bahwa menurut Doktrin Hukum mengenai *exceptio non adimpleti contractus* sebagaimana dipaparkan oleh *Henry Campbell Black (Black's Distionary, St. Paul: West Publishing, 2009, halaman 643)*. Dijelaskan sebagai "*An Exception in a contract action involving mutual duties or obligations, to the effect that the paintiff may not sue if the plaintiff's own onligations have not been performed*" ("Pengecualian dalam tindakan kontrak yang melibatkan tugas atau kewajiban bersama, yang menyatakan bahwa penggugat tidak dapat menuntut jika kewajiban penggugat sendiri belum dilakukan") dengan kata lain bahwa Penggugat tidak dapat menuntut jika kewajiban Penggugat sendiri belum di lakukan;
19. Bahwa **Tergugat dituduh tidak mau mengembalikan Uang DP pembelian Unit B#A07-16 sebesar Rp 57.317.750,00 (lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah)** dan dituntut ganti rugi itu mengajukan di depan hakim bahwa **Penggugat sendiri telah lalai dalam menepati kewajibannya** sesuai dengan ketentuan **Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016**;
20. Bahwa **Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 merupakan perjanjian yang sah, mengikat berlaku sebagai undang-undang, dan dilaksanakan dengan itikad baik oleh Penggugat dan Tergugat** sesuai dengan ketentuan **Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerduta**. Selaku demikian **Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 juga merupakan Perjanjian Timbal Balik**;
21. Bahwa berdasarkan pada perjanjian timbal balik yang mana kewajiban para pihak berhubungan erat antara yang satu dengan yang lain maka kiranya bisa diterima, bahwa syarat jika pihak yang satu menuntut pemenuhan kewajiban dari pihak yang lain, maka pihak tersebut sudah seharusnya melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1478 KUHPerduta** yang berbunyi: "*Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran*" (*De verkooper is niet*



verplicht het goed te leveren, indien de kooper den koopprijs niet betaalt, en de verkoper hem geen uitstel van betaling heeft toegestaan);

22. Bahwa pada prinsipnya kontrak adalah serangkaian janji yang dibuat para pihak dalam kontrak. Kontrak adalah janji (*promises*). Atas dasar itu, Prof. Subekti (*Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 1979, halaman 1) mendefinisikan kontrak sebagai peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Janji sendiri merupakan pernyataan yang dibuat oleh seseorang kepada orang lain yang menyatakan suatu keadaan tertentu dari *affair exist*, atau akan melakukan suatu perbuatan tertentu. Orang akan terikat pada janjinya sendiri, yakni janji yang diberikan kepada pihak lain dalam perjanjian. Janji itu mengikat dan janji itu menimbulkan utang yang harus dipenuhi;
23. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terbukti dan tidak terbantahkan dalam gugatan *a quo* adalah adanya Perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam **Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 atas Pembelian Unit B#A07-16** di mana salah satu pihak tidak memenuhi Perjanjian tersebut;
24. Bahwa **Senyatanya pihak yang melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah Penggugat sendiri yang melanggar Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 sehubungan dengan penolakan fasilitas kredit KPA yang ditolak oleh Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan termasuk tidak terbatas oleh Ban Tabungan Negara berdasarkan Surat Nomor 1063/S/JKC.II/BCLU/VIII/2020, Lamp:-, Perihal: Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit, Tertanggal 04 September 2020, maka Penggugat selaku PEMESAN dapat meneruskan pembelian Unit B#A07-16 melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditetapkan oleh Tergugat selaku PENERIMA PESANAN;**
25. Bahwa dengan demikian **bukan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) lebih-lebih perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;**
26. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, patut dan beralasan hukum *exceptio non adempti contractus* yang diajukan oleh Tergugat dikabulkan yang mana Penggugat tidak berhak menggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, apabila senyatanya Penggugat sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;

DALAM EKSEPSI

Berdasarkan fakta – fakta dan dalil-dalil hukum yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya sebagaimana dalam eksepsi di atas, Tergugat mohon kepada kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan kiranya memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini, sebagai berikut:

- Menerima Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak dalil-dalil gugatan a quo untuk seluruhnya, kecuali terhadap segala sesuatu yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Bahwa alasan-alasan hukum (*juridische redeneringen*) yang telah disampaikan dalam Eksepsi menjadi bagian satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan berlaku secara mutatis mutandis dalam pokok perkara;

Tentang Duduk Perkara

1. Bahwa pokok permasalahan hukum antara Penggugat selaku Pembeli (*Customer*) dan Tergugat selaku Penjual/Pengembang (*Developer*) adalah pembelian 1 (satu) unit satuan rumah susun yaitu Apartemen Chadstone **Unit B#A07-16** senilai **Rp 573.177.500,00** (*lima ratus tujuh puluh tiga juta seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus Rupiah*);
2. Bahwa Pembelian Unit B#A07-16 telah dibayarkan Uang Muka (*Down Payment*) sebesar **Rp 57.317.750,00** (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*) oleh Penggugat kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut:

4) 1 Mei 2019	booking fee	Rp 5.000.000,00
---------------	-------------	-----------------

Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- 5) 28 Mei 2019 DP1 Rp 28.658.857,00
- 6) 28 Junii 2019 DP2 Rp 28.658.857,00
3. Bahwa Pembelian Unit B#A07-16 terjadi kesepakatan **antara Penggugat dan Tergugat dituangkan dalam Perjanjian berupa Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016** disebutkan kedudukan **Penggugat selaku PEMESAN dan Tergugat selaku PENERIMA PESANAN**;
4. Bahwa dalam hal pembelian Unit B#A07-16, Penggugat mengajukan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) melalui Bank BTN, Maybank, OCBC, Mandiri, Indosurya dan CIMB Niaga akan tetapi pengajuan KPA Penggugat ditolak oleh semua Bank tersebut. Oleh karenanya Penggugat mengajukan pengembalian dana (*refund*) atas Uang Muka (*Down Payment*) sebesar **Rp 57.317.750,00** (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*);
5. Bahwa tuntutan pengembalian dana (*refund*) atas Uang Muka (*Down Payment*) sebesar **Rp 57.317.750,00** (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*) ditolak oleh Tergugat, maka Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dengan dalil perbuatan melawan hukum (PMH) dan menuntut **kerugian material** berupa **Uang DP** sebesar **Rp 57.317.750,00** (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*), **Uang Jasa Pengacara** sebesar **Rp 20.000.000,00** (*dua puluh juta Rupiah*) sehingga Total Kerugian Material sebesar **Rp 77.317.750,00** (*tujuh puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*) dan **Kerugian Imaterial** berupa Estimasi Keuntungan per bulan **Rp 10.000.000,00** (*sepuluh juta Rupiah*) yang dikali 30 bulan terhitung sejak Januari 2021 dengan Total Kerugian Imaterial sebesar **Rp 300.000.000,00** (*tiga ratus juta Rupiah*) kepada Penggugat;

Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 Merupakan Perjanjian Yang Sah, Mengikat Berlaku Sebagai Undang-Undang, dan Dilaksanakan Dengan Itikad Baik Oleh Penggugat dan Tergugat;

6. Bahwa **perjanjian sah menurut hukum diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara** yang menuntukan empat syarat: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*); 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de*



bekwaamheid om eene verbindtenis aan te gaan); 3) suatu pokok persoalan tertentu (*een bepaald onderwerp*); dan suatu sebab yang tidak terlarang (*eene geoorloofde oorzaak*);

7. Bahwa perlu ditegaskan kembali bahwa Pasal 1320 KUHPerdara yang mengandung asas *pacta sunt servanda*. Di samping itu juga telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang secara eksplisit perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*bona fide/ter goede trouw/good faith*);
8. Bahwa sehubungan dengan Jual Beli Apartemen Chadstone Unit B#A07-16 antara Penggugat selaku Pembeli/Customer dan Tergugat selaku Penjual/Pengembang (*Developer*) berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 yang telah disepakati dan disetujui oleh Penggugat dan Tergugat merupakan perjanjian yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerdara;
9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, **Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 merupakan perjanjian yang sah, mengikat berlaku sebagai undang-undang, dan dilaksanakan dengan itikad baik oleh Penggugat dan Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerdara;**

Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 Merupakan Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Timbal Balik (*Overeenkomst Van Koop En Verkoop En Wederkerde Toestemming*) Yang Membebani Hak dan Kewajiban Para Pihak Secara Seimbang

10. Bahwa Jual Beli Apartemen Chadstone Unit B#A07-16 antara Penggugat selaku Pembeli/Customer dan Tergugat selaku Penjual/Pengembang (*Developer*) berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 adalah Perjanjian Jual Beli;
11. Bahwa Perjanjian Jual Beli (*overeenkomst van koop en verkoop*) adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan (*Koop en verkoop is eene overeenkomst, waarbij de eene zich verbindt om eene zaak te leveren, en de andere om daarvoor den bedongen prijs te betalen*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPerdara;



12. Bahwa Jual Beli Apartemen Chadstone Unit B#A07-16 antara Penggugat selaku Pembeli/Customer dan Tergugat selaku Penjual/Pengembang (*Developer*) berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 merupakan pula Perjanjian Timbal Balik (*wederkeerde toestemming*);
13. Bahwa Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. (Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT.Citra Aditya Aabadi, 1992, hal.86.);
14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat dan Tergugat mempunyai kedudukan yang seimbang dan sama untuk melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajibannya masing-masing secara seimbang dalam perbuatan hukum Jual Beli Apartemen Chadstone Unit B#A07-16 antara Penggugat selaku Pembeli/Customer dan Tergugat selaku Penjual/Pengembang (*Developer*) berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;

Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Akan Tetapi Penggugat Telah Melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Berdasarkan Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;

15. Bahwa **Tergugat MENSOMIR Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, melainkan Penggugat sendiri beritikad buruk (*ter slechte trouw*) dengan tidak menjalankan perikatan-perikatan yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat yang tertuang dalam Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016, khususnya Pasal 8.5;**
16. Bahwa **tidak dapat disangkal kebenarannya bahwa Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016** adalah perjanjian yang sah, mengikat berlaku sebagai undang-undang, dan dilaksanakan dengan itikad baik oleh Penggugat dan Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerdara, serta merupakan perjanjian jual beli dan perjanjian timbal balik (*overeenkomst van koop en verkoop en wederkeerde toestemming*) yang membebani hak dan kewajiban para pihak secara seimbang sehingga **Penggugat dan Tergugat harus tunduk dan patuh terhadap klausula-klausula dalam Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;**



17. Bahwa **sehubungan dengan penolakan fasilitas kredit KPA yang ditolak oleh Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan** sebagaimana dalil Penggugat dalam poin 3 gugatan *a quo*, yang terbukti **Pengajuan fasilitas kredit KPA Penggugat telah ditolak oleh Bank Tabungan Negara (BTN) berdasarkan Surat Nomor 1063/S/JKC.II/BCLU/VIII/2020, Lamp:-, Perihal: Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit, Tertanggal 04 September 2020, maka Penggugat selaku PEMESAN dapat meneruskan pembelian Unit B#A07-16 melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditetapkan oleh Tergugat selaku PENERIMA PESANAN** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016** berbunyi: *"Apabila permohonan fasilitas kredit ditolak oleh Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan yang dituju, dibuktikan dengan Surat Penolakan dari Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan yang dimaksud, maka PEMESAN dapat meneruskan pembelian melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditentukan PT. Pollux Aditama Kencana"*;
18. Bahwa fakta hukum (*rechtsfeit*) dalam perkara *a quo* bahwa **senyatanya dan sejatinya pihak yang melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah Penggugat sendiri yang melanggar Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016, bukan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) lebih-lebih perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat**;
19. Bahwa **klausula-klausula dalam Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 adalah jelas dan terang benerang sehingga tidak boleh dilakukan penafsiran**;
20. Bahwa berpedoman pada ketentuan **Pasal 1342 KUHPerdara** berbunyi: *"Jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran"* (*Indien de bewoordingen eener overeenkomsten duidelijk zijn, mag men daarvan door uitlegging niet afwijken*). Pengaturan ini dilakukan dengan memperhatikan asas hukum: **jika teks atau redaksi undang-undang telah jelas dan terang benderang, maka tidak diperkenankan lagi menafsirkannya, karena penafsiran terhadap kata-kata yang jelas, berarti penghancuran hukum** (*Interpretatio cessat in claris, interpretation est perversio*) (Varia Peradilan, Nomor 335 Oktober 2013, halaman 197);



21. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa **Penggugat sendiri beritikad buruk dengan tidak menjalankan perikatan-perikatan yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat, in casu Penggugat selaku PEMESAN dapat meneruskan pembelian Unit B#A07-16 melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditetapkan oleh Tergugat selaku PENERIMA PESANAN** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016** mengingat Pengajuan fasilitas kredit KPA Penggugat telah ditolak oleh Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan termasuk tidak terbatas ditolak oleh Bank Tabungan Negara (BTN) berdasarkan Surat Nomor 1063/S/JKC.I/BCLU/VIII/2020, Lamp:-, Perihal: Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit, Tertanggal 04 September 2020;

Uang Muka (Down Payment) Tidak Dapat Dikembalikan (Hangus) Berdasarkan Ketentuan Pasal 1464 KUHPerdara Apabila Pembelian Unit B#A07-16 Batal Atau Penggugat Tidak Dapat Meneruskan Pembelian Unit B#A07-16 Melalui Angsuran Bertahap/Tunai Dalam Tempo Waktu Yang Ditetapkan Oleh Tergugat;

22. Bahwa **Tergugat MENSOMIR Penggugat terkait dengan penolakan Pengembalian Uang Muka (Down Payment) Pembelian Unit B#A07-16 sebesar Rp 57.317.750,00 (lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah);**

23. Bahwa **Uang Muka (Down Payment) dapat dipersamakan dengan Uang Panjar.** Menurut Doktrin Hukum sebagaimana dijelaskan oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya berjudul "*Hukum Adat Indonesia*" (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2005, halaman 213-214) menyatakan bahwa panjer adalah tanda jadi, yang di dalamnya terselip unsur saling percaya-mempercayai antara para pihak. Panjer itu muncul apabila suatu sikap tindak tertentu (misalnya jual beli) telah terjadi kesepakatan (*afspraak*), di mana salah pihak (dalam jual beli adalah pembeli) memberikan sejumlah uang sebagai "panjer" atau tanda jadi. Adanya pemberian ini menimbulkan keterikatan antara kedua belah pihak. Dengan demikian apabila tidak diberi panjer, maka kedua belah pihak merasa dirinya tidak terikat pada kesepakatan yang telah dilakukan. Jadi, kesepakatan saja tidak menimbulkan keterikatan;



24. Bahwa **Uang Muka (Down Payment) Pembelian Unit B#A07-16** sebesar **Rp 57.317.750,00** (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat **TIDAK DAPAT DIKEMBALIKAN Apabila Pembelian Unit B#A07-16 DIBATALKAN** sepihak oleh Penggugat selaku **Pembeli** akibat penolakan fasilitas kredit KPA yang ditolak oleh **Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan** termasuk tidak terbatas oleh **Bank Tabungan Negara** berdasarkan **Surat Nomor 1063/S/JKC.II/BCLU/VIII/2020, Lamp:-, Perihal: Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit, Tertanggal 04 September 2020** sesuai dengan ketentuan **Pasal 1464 KUHPerdara** yang berbunyi: **"Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya"** (*Indien de koop met het geven van eene handgift of eenen godspenning is gesloten, kan geene der partijen van dien koop afzien, het zij door het laten behouden, het zij door het teruggeven, van de handgift of den godspenning*);
25. Bahwa atas dasar itu, **Uang Muka (Down Payment) Pembelian Unit B#A07-16** sebesar **Rp 57.317.750,00** (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*) menjadi **HANGUS** berdasarkan **Pasal 1464 KUHPerdara** jika Penggugat selaku **PEMESAN** tidak dapat meneruskan pembelian Unit **B#A07-16** melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditetapkan oleh Tergugat selaku **PENERIMA PESANAN** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016**;

Tuntutan Kerugian Material

26. Bahwa Penggugat menuntut Penggugat untuk membayar kerugian material berupa **Uang DP** sebesar **Rp 57.317.750,00** (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*), **Uang Jasa Pengacara** sebesar **Rp 20.000.000,00** (*dua puluh juta Rupiah*) sehingga **Total Kerugian Material** sebesar **Rp 77.317.750,00** (*tujuh puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*);
27. Bahwa **Uang Muka (Down Payment) Pembelian Unit B#A07-16** sebesar **Rp 57.317.750,00** (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas*



ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat **TIDAK DAPAT DIKEMBALIKAN Apabila Pembelian Unit B#A07-16 DIBATALKAN** sepihak oleh Penggugat selaku Pembeli akibat penolakan fasilitas kredit KPA yang ditolak oleh Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan termasuk tidak terbatas oleh Bank Tabungan Negara berdasarkan Surat Nomor 1063/S/JKC.II/BCLU/VIII/2020, Lamp:-, Perihal: Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit, Tertanggal 04 September 2020 sesuai dengan ketentuan Pasal 1464 KUHPerdara dan jika Penggugat selaku PEMESAN tidak dapat meneruskan pembelian Unit B#A07-16 melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditetapkan oleh Tergugat selaku PENERIMA PESANAN sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;

28. Bahwa **Uang Jasa Pengacara** sebesar **Rp 20.000.000,00** (*dua puluh juta Rupiah*) tidak dapat dibebankan kepada Pihak Lawan. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Praktek Peradilan melalui Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 635 K/Sip/1973, Tanggal 04 Juli 1974 Jo. Putusan PN Jakarta Pusat Nomor 570/1971 G, Tanggal 12 Oktober 1973 bahwa **honorarium advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan** mengingat pada prinsipnya tidak ada suatu aturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka Uang Jasa Pengacara tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan;

29. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, patut dan beralasan hukum tuntutan kerugian material harus ditolak;

Tuntutan Ganti Rugi Atas Kehilangan Keuntungan Yang Diharapkan (Schade Vergoeding Van Het Verlies Uit Winstverderving) oleh Penggugat kepada Tergugat

30. Bahwa Penggugat menuntut Penggugat untuk membayar **Kerugian Imaterial** berupa Estimasi Keuntungan per bulan **Rp 10.000.000,00** (*sepuluh juta Rupiah*) yang dikali 30 bulan terhitung sejak Januari 2021 dengan Total Kerugian Imaterial sebesar **Rp 300.000.000,00** (*tiga ratus juta Rupiah*) sehingga Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rugi atas kehilangan keuntungan yang diharapkan (*schade vergoeding van het verlies uit winstverdering*) tersebut;

31. Bahwa kerugian immateril tidak terdapat aturan hukumnya. Untuk itu perlu berpedoman pada praktek hukum melalui Yurisprudensi yang pokoknya bahwa ganti rugi immaterial harus lengkap, terperinci, sempurna dan bukti-buktinya. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi sebagai berikut:

- **Putusan Mahkamah Agung Nomor: 117 K/Sip/1971, tanggal 02 Juni 1971**, kaidah hukumnya:

"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim";

- **Putusan Mahkamah Agung Nomor: 598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971**, kaidah hukumnya:

"...dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut";

- **Putusan Mahkamah Agung Nomor: 459 K/Sip/1980, tanggal 18 September 1975**, kaidah hukumnya:

"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci, maka gugatan kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut";

- **Putusan Mahkamah Agung Nomor: 556 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1983**, kaidah hukumnya:

"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak";

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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)



- Putusan Mahkamah Agung Nomor: 19 K/Sip/1983, tanggal 03 September 2003, kaidah hukumnya:

"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";

32. Bahwa sepanjang dalil Penggugat tidak dapat dibuktikan mengenai ganti rugi atas kehilangan keuntungan yang diharapkan, maka gugatan *a quo* harus ditolak. Hal ini sebagaimana didasarkan pada asas *probatum qui dicit, non qui negat* artinya beban pembuktian ada pada orang yang menggugat, bukan Tergugat, asas *probandi necessitas incumbit illi qui agit* yaitu beban pembuktian dilimpahkan kepada Penggugat, dan *semper necessitas probandi incumbit ei qui agit* artinya beban pembuktian selaku dilimpahkan pada Penggugat. Lebih lanjut, hal ini juga didasarkan pada asas *affirmati, non neganti, incumbit probatio* artinya pembuktian bersifat wajib bagi yang mengajukan (Penggugat) bukan yang menyangkal/membantah (Tergugat) dan asas *reo negat actori incumbit probatio* artinya jika Tergugat tidak mengakui gugatan, maka Penggugat harus membuktikan. Selaku demikian hal ini berdasarkan pula pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI dalam Putusan MA No. 558 K/Sip/1968, tanggal 8 Maret 1969 yang menegaskan bahwa "Oleh karena penggugat tidak dapat membuktikan dalil Gugatannya, maka Gugatan penggugat harus ditolak";

33. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat tidak menjelaskan secara lengkap, terperinci dan sempurna besarnya tuntutan kerugian immaterial yang diderita disertai bukti-bukti yang jelas, patut dan beralasan hukum kerugian immaterial harus ditolak;

Perihal Uang Paksa (*Dwangsom*)

34. Bahwa Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah). Dasar pemberlakuan uang paksa dalam praktik peradilan di Indonesia adalah mengacu pada Pasal 606 a dan pasal 606 b Rv.3 Pasal 606 a. Rv yaitu:
- "sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhakum tidak mematuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya*



ditetapkan dalam putusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;

35. Bahwa pengertian uang paksa menurut para ahli hukum sebagaimana dikutip oleh Hakim Tinggi di Pengadilan Tinggi Medan yaitu **Dr. Lilik Mulyadi, S.H., M.H.**, dalam bukunya berjudul “*Tuntutan Provisional dan Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Hukum Acara Perdata*”, Alumni, Bandung, 2012, Halaman 14);
36. Bahwa **Yurisprudensi** telah melarang tuntutan pembayaran “*dwangsom*” alias “uang paksa” terhadap adanya tuntutan penggantian kerugian, sebagaimana rujukan utamanya ialah kaidah preseden putusan Mahkamah Agung RI No. 791K/Sip/1972 yang melarang tuntutan pembayaran uang paksa terhadap adanya tuntutan penggantian kerugian;
37. Bahwa dalam gugatan *a quo*, **Penggugat** menuntut adanya tuntutan kerugian material kepada Tergugat berupa **Uang DP** sebesar **Rp 57.317.750,00** (lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah), **Uang Jasa Pengacara** sebesar **Rp 20.000.000,00** (dua puluh juta Rupiah) sehingga Total Kerugian Material sebesar **Rp 77.317.750,00** (tujuh puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) dan **Kerugian Imaterial** berupa Estimasi Keuntungan per bulan **Rp 10.000.000,00** (sepuluh juta Rupiah) yang dikali 30 bulan terhitung sejak Januari 2021 dengan Total Kerugian Imaterial sebesar **Rp 300.000.000,00** (tiga ratus juta Rupiah), akibat hukumnya (*rechtsgevolg*) tuntutan uang paksa harus ditolak;

Perihal Biaya Perkara

38. Bahwa gugatan *a quo* tidak beralasan hukum dan harus ditolak. Menurut Doktrin Hukum sebagaimana dikemukakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata Indonesia*” (Penerbit Liberty, Yogyakarta, halaman 84), dinyatakan bahwa: “*jika Gugatan tidak bersandarkan hukum, maka Gugatan akan dinyatakan tidak terima (niet ontvankelijk verklaard)*”;
39. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 181 HIR menegaskan bahwa barangsiapa dikalahkan dengan keputusan hakim, akan dihukum pula membayar biaya perkara. Oleh karena Penggugat ditolak gugatannya atau setidaknya gugatannya tidak terima, menurut hukum

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Penggugat adalah pihak yang kalah, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

Berdasarkan fakta – fakta dan argumentasi-argumentasi hukum (*juridische redeneringen*) di atas yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya sebagaimana tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan kiranya memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini, sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

III. DALAM REKONPENSİ

Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat Konvensi mengajukan gugatan rekonpensi kepada Penggugat Konvensi sehingga kedudukan Tergugat Konvensi menjadi Penggugat Rekonpensi (untuk selanjutnya disebut “**Penggugat Rekonpensi**”) dan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonpensi (untuk selanjutnya disebut “**Tergugat Rekonpensi**”);

Bahwa argumentasi-argumentasi hukum sebagai dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Penggugat Rekonpensi dalam Konvensi berupa Eksepsi dan Pokok Perkara dalam mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan berlaku secara mutatis mutandis sebagai dalil-dalil dalam gugatan rekonpensi *a quo*;

Bahwa adapun dalil-dalil dalam gugatan Rekonpensi *a quo* yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat Rekonpensi sebagai berikut:

Dasar Hukum Gugatan Rekonpensi

1. Bahwa menurut **M. Yahya Harahap** (“*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, Jakarta : Sinar Grafika, Tahun 2017, halaman 468), istilah (gugatan) rekonpensi diatur dalam **Pasal 132a HIR** yang maknanya rekonpensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya. Dalam **penjelasan Pasal 132a HIR** ditegaskan bahwa oleh karena bagi



Tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, artinya. untuk menggugat kembali Penggugat, maka Tergugat itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan memajukan gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabannya terhadap gugatan lawannya;

2. Bahwa dengan demikian gugatan rekonsensi *a quo* yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi beralasan hukum untuk diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim;

Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 Merupakan Perjanjian Yang Sah, Mengikat Berlaku Sebagai Undang-Undang, dan Dilaksanakan Dengan Itikad Baik Oleh Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi;

3. Bahwa **perjanjian sah menurut hukum diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta** yang menuntukan empat syarat: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*); 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbindtenis aan te gaan*); 3) suatu pokok persoalan tertentu (*een bepaald onderwerp*); dan suatu sebab yang tidak terlarang (*eene geoorloofde oorzaak*);
4. Bahwa perlu ditegaskan kembali bahwa Pasal 1320 KUHPerduta yang mengandung asas *pacta sunt servanda*. Di samping itu juga telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta yang secara eksplisit perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*bona fide/ter goede trouw/good faith*);
5. Bahwa sehubungan dengan Jual Beli Apartemen Chadstone Unit B#A07-16 antara Tergugat Rekonsensi selaku Pembeli/Customer dan Penggugat Rekonsensi selaku Penjual/Pengembang (*Developer*) berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 yang telah disepakati dan disetujui oleh Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi merupakan perjanjian yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerduta;
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, **Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 merupakan perjanjian yang sah, mengikat berlaku sebagai undang-undang, dan**

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan dengan itikad baik oleh Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerduta;

Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 Merupakan Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Timbal Balik (*Overeenkomst Van Koop En Verkoop En Wederkeerde Toestemming*) Yang Membebani Hak dan Kewajiban Para Pihak Secara Seimbang;

7. Bahwa Jual Beli Apartemen Chadstone Unit B#A07-16 antara Tergugat Rekonsensi selaku Pembeli/Customer dan Penggugat Rekonsensi selaku Penjual/Pengembang (*Developer*) berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 adalah Perjanjian Jual Beli;
8. Bahwa Perjanjian Jual Beli (*overeenkomst van koop en verkoop*) adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan (*Koop en verkoop is eene overeenkomst, waarbij de eene zich verbindt om eene zaak te leveren, en de andere om daarvoor den bedongen prijs te betalen*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPerduta;
9. Bahwa Jual Beli Apartemen Chadstone Unit B#A07-16 antara Tergugat Rekonsensi selaku Pembeli/Customer dan Penggugat Rekonsensi selaku Penjual/Pengembang (*Developer*) berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 merupakan pula Perjanjian Timbal Balik (*wederkeerde toestemming*);
10. Bahwa Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. (Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT.Citra Aditya Aabadi, 1992, hal.86.);
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi mempunyai kedudukan yang seimbang dan sama untuk melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajibannya masing-masing secara seimbang dalam perbuatan hukum Jual Beli Apartemen Chadstone Unit B#A07-16 antara Tergugat Rekonsensi selaku Pembeli/Customer dan Penggugat Rekonsensi selaku Penjual/Pengembang (*Developer*) berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Penggugat Rekonpensi Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Akan Tetapi Tergugat Rekonpensi Telah Melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Berdasarkan Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;

12. Bahwa **Penggugat Rekonpensi MENSOMIR Tergugat Rekonpensi** bahwa **Penggugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat Rekonpensi, melainkan Tergugat Rekonpensi sendiri beritikad buruk (*ter slechte trouw*) dengan tidak menjalankan perikatan-perikatan yang telah disepakati antara Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi yang tertuang dalam Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016, khususnya Pasal 8.5;**
13. Bahwa **tidak dapat disangkal kebenarannya** bahwa **Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016** adalah perjanjian yang sah, mengikat berlaku sebagai undang-undang, dan dilaksanakan dengan itikad baik oleh Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerdara, serta merupakan perjanjian jual beli dan perjanjian timbal balik (*overeenkomst van koop en verkoop en wederkerde toestemming*) yang membebani hak dan kewajiban para pihak secara seimbang sehingga **Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi harus tunduk dan patuh terhadap klausula-klausula dalam Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;**
14. Bahwa **sehubungan dengan penolakan fasilitas kredit KPA yang ditolak oleh Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan sebagaimana dalil Tergugat Rekonpensi dalam poin 3 gugatan a quo, yang terbukti Pengajuan fasilitas kredit KPA Tergugat Rekonpensi telah ditolak oleh Bank Tabungan Negara (BTN) berdasarkan Surat Nomor 1063/S/JKC.II/BCLU/VIII/2020, Lamp: -, Perihal: Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit, Tertanggal 04 September 2020, maka Tergugat Rekonpensi selaku PEMESAN dapat meneruskan pembelian Unit B#A07-16 melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditetapkan oleh Penggugat Rekonpensi selaku PENERIMA PESANAN sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 berbunyi: “Apabila permohonan fasilitas kredit ditolak oleh**

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan yang dituju, dibuktikan dengan Surat Penolakan dari Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan yang dimaksud, maka PEMESAN dapat meneruskan pembelian melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditentukan PT. Pollux Aditama Kencana”;

15. Bahwa fakta hukum (*rechtsfeit*) dalam perkara *a quo* bahwa **senyatanya dan sejatinya pihak yang melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah Tergugat Rekonsensi sendiri yang melanggar Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016, bukan Penggugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) lebih-lebih perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat Rekonsensi;**
16. Bahwa **klausula-klausula dalam Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 adalah jelas dan terang benerang sehingga tidak boleh dilakukan penafsiran;**
17. Bahwa berpedoman pada ketentuan **Pasal 1342 KUHPerdara** berbunyi: *“Jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran” (Indien de bewoordingen eener overeenkomsten duidelijk zijn, mag men daarvan door uitlegging niet afwijken)*. Pengaturan ini dilakukan dengan memperhatikan asas hukum: **jika teks atau redaksi undang-undang telah jelas dan terang benderang, maka tidak diperkenankan lagi menafsirkannya, karena penafsiran terhadap kata-kata yang jelas, berarti penghancuran hukum (Interpretatio cessat in claris, interpretation est perversio)** (Varia Peradilan, Nomor 335 Oktober 2013, halaman 197);
18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa **Tergugat Rekonsensi sendiri beritikad buruk dengan tidak menjalankan perikatan-perikatan yang telah disepakati antara Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi, in casu Tergugat Rekonsensi selaku PEMESAN dapat meneruskan pembelian Unit B#A07-16 melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditetapkan oleh Penggugat Rekonsensi selaku PENERIMA PESANAN sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 mengingat Pengajuan fasilitas kredit KPA Tergugat Rekonsensi telah ditolak**

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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

oleh Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan termasuk tidak terbatas ditolak oleh Bank Tabungan Negara (BTN) berdasarkan Surat Nomor 1063/S/JKC.I/BCLU/VIII/2020, Lamp:-, Perihal: Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit, Tertanggal 04 September 2020;

Uang Muka (Down Payment) Tidak Dapat Dikembalikan (Hangus) Berdasarkan Ketentuan Pasal 1464 KUHPdata Apabila Pembelian Unit B#A07-16 Batal Atau Tergugat Rekonsensi Tidak Dapat Meneruskan Pembelian Unit B#A07-16 Melalui Angsuran Bertahap/Tunai Dalam Tempo Waktu Yang Ditetapkan Oleh Penggugat Rekonsensi

19. Bahwa **Penggugat Rekonsensi MENSOMIR Tergugat Rekonsensi terkait dengan penolakan Pengembalian Uang Muka (Down Payment) Pembelian Unit B#A07-16 sebesar Rp 57.317.750,00 (lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah);**
20. Bahwa **Uang Muka (Down Payment) dapat dipersamakan dengan Uang Panjer.** Menurut Doktrin Hukum sebagaimana dijelaskan oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya berjudul "*Hukum Adat Indonesia*" (Jakarta : PT RajGrafindo Persada, 2005, halaman 213-214) menyatakan bahwa panjer adalah tanda jadi, yang di dalamnya terselip unsur saling percaya-mempercayai antara para pihak. Panjer itu muncul apabila suatu sikap tindak tertentu (misalnya jual beli) telah terjadi kesepakatan (*afspraak*), di mana salah pihak (dalam jual beli adalah pembeli) memberikan sejumlah uang sebagai "panjer" atau tanda jadi. Adanya pemberian ini menimbulkan keterikatan antara kedua belah pihak. Dengan demikian apabila tidak diberi panjer, maka kedua belah pihak merasa dirinya tidak terikat pada kesepakatan yang telah dilakukan. Jadi, kesepakatan saja tidak menimbulkan keterikatan;
21. Bahwa **Uang Muka (Down Payment) Pembelian Unit B#A07-16 sebesar Rp 57.317.750,00 (lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) yang telah dibayarkan oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi TIDAK DAPAT DIKEMBALIKAN Apabila Pembelian Unit B#A07-16 DIBATALKAN sepihak oleh Tergugat Rekonsensi selaku Pembeli akibat penolakan fasilitas kredit KPA yang ditolak oleh Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan termasuk tidak terbatas oleh Bank Tabungan Negara berdasarkan Surat Nomor 1063/S/JKC.I/BCLU/VIII/2020,**

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Lamp:-, Perihal: Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit, Tertanggal 04 September 2020 sesuai dengan ketentuan Pasal 1464 KUHPPerdata yang berbunyi: *"Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya"* (Indien de koop met het geven van eene handgift of eenen godspenning is gesloten, kan geene der partijen van dien koop afzien, het zij door het laten behouden, het zij door het teruggeven, van de handgift of den godspenning);

40. Bahwa atas dasar itu, **Uang Muka (Down Payment) Pembelian Unit B#A07-16 sebesar Rp 57.317.750,00 (lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah)** menjadi **HANGUS** berdasarkan Pasal 1464 KUHPPerdata jika Tergugat Rekonsensi selaku PEMESAN tidak dapat meneruskan pembelian Unit B#A07-16 melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditetapkan oleh Penggugat Rekonsensi selaku PENERIMA PESANAN sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;**

Putusan Serta Merta Gugatan Rekonsensi A quo

22. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi a quo didasarkan fakta-fakta hukum dan dasar-dasar hukum yang tidak terbantahkan kebenarannya, berpedoman pada berdasarkan Surat Edaran Nomor : 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil Jo. Mahkamah Agung juga mengeluarkan SURAT EDARAN Nomor : 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil, untuk itu mohon Penggugat Rekonsensi untuk mengabulkan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Perihal Uang Paksa (*Dwangsom*)

23. Bahwa dasar pemberlakuan uang paksa dalam praktik peradilan di Indonesia adalah mengacu pada Pasal 606 a dan pasal 606 b Rv.3 Pasal 606 a. Rv. Dalam praktik peradilan tuntutan pembayaran uang paksa tidak dibarengi dengan penggantian kerugian sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 791K/Sip/1972



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang melarang tuntutan pembayaran uang paksa terhadap adanya tuntutan penggantian kerugian;

24. Bahwa dalam gugatan rekonsensi *a quo*, **Penggugat Rekonsensi tidak menuntut adanya pembayaran kerugian materil dan immateril, melainkan tuntutan kewajiban Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016, layak dan patut (*naar billijkeheid en redelijkheid*) untuk mengabulkan tuntutan uang paksa kepada Tergugat Rekonsensi sebesar Rp 1.000.000,00 (*satu juta Rupiah*) setiap harinya apabila Tergugat Rekonsensi tidak mematuhi putusan;**

Perihal Biaya Perkara

25. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 181 HIR menegaskan bahwa barangsiapa dikalahkan dengan keputusan hakim, akan dihukum pula membayar biaya perkara. Oleh karena Tergugat Rekonsensi adalah pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa berdasarkan fakta – fakta dan dalil-dalil hukum yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya sebagaimana tersebut diatas, Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan kiranya memeriksa, mengadili serta memutus gugatan rekonsensi *a quo*, sebagai berikut:

DALAM REKONPENSİ

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi *a quo* dari Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;
4. Menyatakan Uang Muka (*Down Payment*) Pembelian Unit B#A07-16 sebesar Rp 57.317.750,00 (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*) menjadi HANGUS berdasarkan Pasal 1464 KUHPerdara jika Tergugat Rekonsensi selaku PEMESAN tidak dapat

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

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

meneruskan pembelian Unit B#A07-16 melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditetapkan oleh Penggugat Rekonpensi selaku PENERIMA PESANAN sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;

5. Menyatakan Putusan gugatan rekonpensi *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp 1.000.000,00** (*satu juta Rupiah*) setiap harinya;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul baik dalam Konvensi dan Rekonpensi dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan fakta – fakta dan dalil-dalil hukum yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya Tergugat mohon kepada kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* baik Konvensi maupun Rekonpensi untuk berkenan kiranya memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* kepada Penggugat;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi *a quo* dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016 adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;
4. Menyatakan Uang Muka (*Down Payment*) Pembelian Unit B#A07-16 sebesar Rp 57.317.750,00 (*lima puluh tujuh juta tiga ratus tujuh belas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah*) menjadi HANGUS berdasarkan Pasal 1464 KUHPerdara jika Tergugat Rekonpensi selaku PEMESAN tidak dapat meneruskan pembelian Unit B#A07-16 melalui angsuran bertahap/tunai dalam tempo waktu yang ditetapkan oleh Penggugat Rekonpensi selaku PENERIMA PESANAN sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8.5 Sertifikat Surat Pesanan Unit B#A07-16 Tanggal 01 Mei 2016;
5. Menyatakan Putusan gugatan rekonpensi *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp 1.000.000,00** (*satu juta Rupiah*) setiap harinya;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul baik dalam Konvensi dan Rekonpensi dalam perkara *a quo*.

DALAM KONVENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul baik dalam Konvensi dan Rekonpensi dalam perkara *a quo*.

ATAU, Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (*bodemrechter*) berpendapat lain, Mohon kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini baik dalam Konvensi maupun Rekonpensi dengan Putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono/naar een goede justitie rechtdoen***), supaya Majelis Hakim memberikan Keadilan (***verzoek van rechtsherstel***);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 31 Oktober 2023, dan atas Replik Penggugat, Tergugat juga telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2023, semuanya sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon, diberi tanda bukti.....P-1;
2. Fotokopi Surat Persetujuan PT. Pollux Untuk Refund Down Payment, diberi tanda bukti.....P-2;
3. Fotokopi Statement Of Account, diberi tanda bukti.....P-3;
4. Fotokopi Pembicaraan Via Whatsapp Bagian Keuangan PT. Pollux Aditama Kencana, diberi tanda bukti.....P-4;
5. Fotokopi Bukti Transfer Pembayaran DP ke PT.Pollux Aditama Kencana, diberi tanda bukti.....P-5;
6. Fotokopi Sertifikat Surat Pesanan, diberi tanda bukti.....P-6;
7. Fotokopi Perjanjian Jasa Hukum dengan Kuasa Hukum Pemohon, diberi tanda bukti.....P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Usaha Pemohon, diberi tanda bukti.....P-8;
9. Fotokopi Laporan Keuangan Usaha Pemohon, diberi tanda bukti.....P-9;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti berupa fotokopi tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan surat-surat aslinya dan ternyata cocok dan sesuai dengan bunyi surat-surat aslinya, kecuali terhadap bukti yang bertanda P-4, P-5, dan P-6, Penggugat tidak dapat menunjukan surat aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya, Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Surat Pesanan Unit Apartemen B#A07-16 Nomor 1100000003676 tanggal 01 Mei 2019, diberi tanda bukti.....T-1;
2. Fotokopi Surat Nomor: 1063/S/JKC.I/BCLU/VIII/2020 tanggal 04 September 2020 Perihal: Pemberitahuan Keputusan Aplikasi Kredit dari Bank BTN kepada Sulya Yenni, diberi tanda bukti.....T-2;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti berupa fotokopi tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan hanya berupa fotokopi tanpa ditunjukkan surat aslinya di persidangan;



Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara a quo, Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun Ahli walau telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua-belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu alat bukti apapun lagi;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat tersebut telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 10 Januari 2024, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini dan selanjutnya mereka mohon putusan;

Menimbang, bahwa guna mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah tercantum dalam berita acara persidangan dianggap pula telah termuat dalam putusan ini, sehingga sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi sebagaimana di atas;

Menimbang, bahwa Pasal 136 HIR pada pokoknya menegaskan bahwa eksepsi yang bukan mengenai kewenangan mengadili baik absolut maupun relatif tidak boleh diputus tersendiri melainkan haruslah diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat bukanlah mengenai kewenangan mengadili baik absolut maupun relatif, maka eksepsi Tergugat tersebut haruslah diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat pada pokoknya adalah mengenai Gugatan Penggugat kabur karena menggabungkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;



Menimbang, bahwa dalam dalil Gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni Tergugat tidak mengembalikan uang muka dari pembelian 1 (satu) unit Apartemen Green Bay Tower B Lantai VII Pluit, Penjaringan Jakarta Utara sebagaimana telah diuraikan di atas. Bahwa mengenai pembelian 1 (satu) unit Apartemen Green Bay Tower B Lantai VII Pluit, Penjaringan Jakarta Utara yang menjadi objek dari perkara ini, dituangkan dalam suatu kesepakatan berupa Sertifikat Surat Pesanan 1 (satu) unit Apartemen Green Bay Tower B Lantai VII Pluit, Penjaringan Jakarta Utara yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat (vide bukti T-1 dan bukti T-6), yang menurut hemat Majelis Hakim Penggugat dan Tergugat sepakat untuk tunduk pada kesepakatan sebagaimana pada bukti T-1 dan bukti P-6 tersebut;

Menimbang, bahwa walaupun bukti berupa Sertifikat Surat Pesanan 1 (satu) unit Apartemen Green Bay Tower B Lantai VII Pluit, Penjaringan Jakarta Utara tersebut merupakan copy dari copy, namun faktanya bukti tersebut diajukan kedua belah pihak dan tidak disangkal oleh kedua belah pihak, sehingga menurut hemat Majelis Hakim bukti tersebut mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa permasalahan dalam perkara aquo diawali dari perjanjian yang bersumber dari perikatan sebagaimana bukti T-1 dan P-6, sehingga apabila menurut Penggugat pihak Tergugat tidak mengembalikan uang muka dari pembelian tersebut, maka menurut hemat Majelis Hakim hal tersebut merupakan Wanprestasi, sedangkan dalam Gugatannya sebagaimana telah diuraikan di atas Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga menurut hemat Majelis Hakim Penggugat telah mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim Gugatan wanprestasi dan Gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan yang berbeda. Gugatan wanprestasi bersumber pada perjanjian atau perikatan serta didasarkan pada adanya cedera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab sebagaimana disebutkan dalam Pasal 12 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sedangkan untuk Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) bersumber pada undang-undang dan didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim apabila dalil perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dicampur dalam satu Gugatan, maka hal tersebut akan membingungkan, karena perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas atau kabur (obscuur libel). Bahwa Putusan MA Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat kabur sehingga Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard), sehingga eksepsi dari Tergugat haruslah dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dikabulkan, maka mengenai pokok perkara yakni petitum dari Gugatan Penggugat tidak Majelis Hakim pertimbangkan lagi dan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat (Penggugat Rekonpensi) dikabulkan, maka mengenai pokok perkara yakni petitum dari Gugatan Penggugat Rekonpensi tidak Majelis Hakim pertimbangkan lagi dan Gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard), maka Penggugat Konpensi haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

Mengabulkan eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM REKONPENSI

Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp229.500,00 (dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Kamis, tanggal 29 Februari 2024, oleh kami Agung Sutomo Thoba, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Anry Widyo Laksono, S.H., M.H., dan Arif Budi Cahyono, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 6 Maret 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Matius B Situru, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta dikirim secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (*ecourt*).

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. Anry Widyo Laksono, S.H., M.H.

Agung Sutomo Thoba, S.H., M.H.

2. Arif Budi Cahyono, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 760/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



Matius B Situru, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran/ PNBP	:	Rp.	30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp.	100.000,00;
3. Penggandaan	:	Rp.	17.500,00;
4. Panggilan	:	Rp.	42.000,00;
5. PNBP Panggilan	:	Rp.	20.000,00;
6. Materai	:	Rp.	10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp.	10.000,00; +
Jumlah	:	Rp.	229.500,00;

(dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus rupiah)