



P U T U S A N
NOMOR 198 /PDT/2017/PT.SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

MUHAMMAD KHAIDIR, umur 43 tahun agama Islam alamat Jln Mataram HOP VI/455/130 RT 023 Kelurahan Gunung Elai Kecamatan Bontang Utara – Kota Bontang –Kaltim –Dalam hal ini telah memberi Kuasa kepada H. YUSUF MUSTAFA, SH, MH., H. ALI MUNAWAR, S.H - Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum H. YUSUF MUSTAFA, S.H., M.H. & REKAN, alamat Komplek Ruko Balikpapan Baru Sentra Eropa II Blok AB -10 No. 33 Kelurahan Damai Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2016, disebut sebagai PENGUGAT / PEMBANDING ;

M e l a w a n :

PT. WULANADARI BANGUN LAKSANA, PAM Tower It 10 Komplek Balikpapan Superblok Jln Jenderal Sudirman NO 52 Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan – Kaltim - sebagai TERGUGAT / TERBANDING;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 5 Desember 2017 No : 198/PDT/2017/PT.SMR. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Berkas perkara perdata terutama putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 20 September 2017 Nomor: 37/Pdt.G/2017/PN.Bpp. yang dimintakan banding tersebut dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini,

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Maret 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Hal. 1 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan pada tanggal 1 Maret 2017 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2017/PN.Bpp., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. PROYEK KONDOTEL ASTARA.

Bahwa proyek Kondotel Astara yang dibangun oleh Tergugat di jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Damai Balikpapan adalah semacam Hotel yang melibatkan Konsumen sebagai Pemodal (pemilik) – kelak bila sudah beroperasi, maka Pengembang (Tergugat) yang akan mengelola perhotelannya dan Pemodal (Penggugat) akan menerima hasil keuntungannya sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat. Dari informasi yang didapat oleh Penggugat, bahwa para konsumen dapat menggunakan fasilitas KPA Perbankan, namun dapat juga mencicil atas nama pribadi atau bahkan membayar lunas. Adapun Penggugat sendiri mencicil diluar fasilitas perbankan.

II. PESANAN NO 085 unit NO 02 tanggal 20 Maret 2015.

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menanda tangani Surat Pesanan 1 (satu) unit Kondotel Astara yang terletak di Jln Jenderal Sudirman Balikpapan Superblok Kelurahan Damai Kota Balikpapan.
2. Bahwa unit yang dipesan oleh Penggugat dalam Surat pesanan NO. 085, tanggal 20 Maret 2015 adalah unit NO. 02 lantai 11 Kondotel Astara di Jln Jenderal Sudirman Balikpapan Super Blok dengan harga Rp 1.096.416.806,- (satu milyar sembilan puluh enam juta empat ratus enam belas ribu delapan ratus enam rupiah).
3. Bahwa nilai cicilan per bulan adalah Rp 18.160.000,- (delapan belas juta seratus enam puluh ribu rupiah).
4. Bahwa sesuai dengan jadwal pembayaran yang disepakati di dalam Surat Pesanan NO 085 tanggal 20 Maret 2015, Penggugat telah membayar cicilan berjumlah Rp 354.031.993,- (tiga ratus lima puluh empat juta tiga puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah) dengan besar cicilan perbulan adalah Rp. 18.160.000,- (delapan belas juta seratus enam puluh ribu rupiah) termasuk booking fee sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan cicilan terakhir dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 20 September 2016.

III. Bahwa pada waktu penawaran yang diajukan oleh staff Marketing Tergugat, sdr. CECEP SUJANA menawarkan pada Penggugat berkaitan dengan fasilitas Kondotel Astara, (tidak disebutkan didalam Surat Pesanan) dan melalui sdr. CECEP SUJANA inilah Penggugat memesan 1

Hal. 2 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.

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

unit Kondotel Astara milik Tergugat, fasilitas dan manfaat, antara lain yang disebutkan oleh sdr. Cecep Sujana adalah berupa;

- Bagi hasil pada 3 tahun pertama setelah serah terima unit adalah sebesar 8 %;
- Bagi hasil tahun ke 4 dan seterusnya adalah 45 % (bersih-tidak dibebani lagi biaya utilities) untuk Penggugat dan 55 % untuk Tergugat;
- Penyerahan unit akan dilakukan pada bulan Desember 2016;

IV. Bahwa mengingat jumlah cicilan + booking fee dari Penggugat telah melebihi angka 30 % dari nilai seperti yang tersebut di Surat Pesanan, Tergugat telah mengirimkan salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) N0.024/BSB-Astara 1102/VIII/16 tanggal 22 Agustus 2016 kepada Penggugat dengan maksud untuk ditandatangani, namun Penggugat menolak menandatangani PPJB tersebut dikarenakan ada pasal-pasal yang tidak disebutkan didalam Surat Pesanan N0 085 tanggal 20 Maret 2015, tetapi tersebut di PPJB yang sangat merugikan Penggugat, bahkan ada indikasi jebakan agar Penggugat mematuhi syarat-syarat tertentu yang sangat merugikan Penggugat, bahwa pasal-pasal di PPJB yang sangat merugikan Penggugat adalah;

1. Pasal 3 angka 3.1. PPJB N0.024/BSB-Astara 1102/VIII/16 – pada intinya apabila ada perbedaan nomor unit dan letak lantai dengan yang tersebut disurat pesanan, Penggugat harus menerima – bahwa pasal ini tidak disebutkan didalam surat pesanan.
2. Pasal 3 angka 3.2. PPJB N0.024/BSB-Astara 1102/VIII/16 – pada intinya apabila di Sertifikat ada perbedaan nomor unit dan letak lantai dengan yang tersebut disurat pesanan, Penggugat harus menerima - bahwa pasal ini tidak disebutkan didalam surat pesanan.
3. Pasal 3 angka 3.3. PPJB N0.024/BSB-Astara 1102/VIII/16 – pada intinya apabila luas yang tercantum di sertifikat dengan luas yang tersebut di Surat Pesanan, Penggugat harus menerima - bahwa pasal ini tidak disebutkan didalam surat pesanan.
4. Pasal 3 angka 3.5. PPJB N0.024/BSB-Astara 1102/VIII/16 – pada intinya apabila luas unit lebih kecil dari luas seperti yang tersebut di Surat Pesanan, Penggugat harus menerima, namun apabila luas unit lebih besar dari luas seperti yang tersebut di Surat Pesanan, maka Penggugat harus membayar kelebihanannya- bahwa pasal ini tidak disebutkan didalam surat pesanan.

Hal. 3 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.

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

5. Pasal 3 angka 3.6. PPJB N0.024/BSB-Astara 1102/VIII/16 – pada intinya, apabila Pengembang merasa perlu untuk memindahkan unit pesanan Penggugat ke gedung lain (komplek yang sama), maka Penggugat harus menerimanya - bahwa pasal ini tidak disebutkan didalam surat pesanan.
6. Pasal 5 angka 5.5 PPJB N0.024/BSB-Astara 1102/VIII/16 – pada intinya apabila Penggugat tidak menanda tangani BAST (Berita Acara Serah Terima) seperti yang dijadwalkan oleh Tergugat dan setelah diberi teguran dengan perpanjangan waktu 30 hari, maka Tergugat akan menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima) untuk dan atas nama Penggugat - bahwa pasal ini tidak sesuai seperti yang disebutkan dalam surat pesanan.
7. Pasal 6 angka 6.1 PPJB N0.024/BSB-Astara1102/VIII/16 – pada intinya pengikatan diri untuk menada tangani AJB – tanpa ada hak untuk mengajukan keberatan bila ada hal-hal yang tidak sesuai dengan surat pesanan - bahwa pasal ini tidak sesuai seperti yang disebutkan dalam surat pesanan.
8. Pasal 7 angka 7.5 PPJB N0.024/BSB-Astara 1102/VIII/16 – pada intinya Tergugat diberi kuasa secara sepihak untuk membayarkan pajak-pajak Penggugat yang berkaitan dengan kepemilikan unit Kondotel - bahwa pasal ini tidak disebutkan didalam surat pesanan.
9. Pasal 9 angka 9.1 PPJB N0.024/BSB-Astara 1102/VIII/16 – pada intinya apabila terjadi keterlambatan pembayaran, Tergugat akan memutus secara sepihak dan uang cicilan tidak dikembalikan - bahwa pasal ini tidak disebutkan didalam surat pesanan.
10. Pasal 12 angka 12.4 – pada intinya jika Tergugat gagal melaksanakan pembangunan – maka uang Penggugat yang telah disetor akan dipotong secara sepihak - bahwa pasal ini tidak disebutkan didalam surat pesanan.
11. Pasal 13 angka 13.1, angka 13.3 – pada intinya jika ada pembatalan dari Penggugat maka uang cicilan tidak dapat ditarik oleh Penggugat - bahwa pasal ini tidak disebutkan didalam surat pesanan.
12. Lampiran 1 angka 7, angka 8 dan angka 9 – pada intinya pembangunan akan selesai Juli 2017, namun penyerahan ke Penggugat tidak jelas, karena tergantung dari ijin layak huni dari instansi yang berwenang, namun tanggal penyerahan tidak disebutkan

Hal. 4 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.

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

sedangkan didalam Surat Pesanan No. 085 tanggal 20 Maret 2015 secara difinitif menjelaskan tanggal penyerahan bulan Desember 2016.

- V. Bahwa jika saja pasal-pasal tersebut diatas ada didalam Surat Pesanan dan atau disampaikan oleh staff Marketing Tergugat - maka sudah dipastikan Penggugat tidak akan membeli unit Kondotel PT Wulandari Bangun Laksana.
- VI. Bahwa dengan adanya persyaratan-persyaratan didalam PPJB yang dibuat tidak sesuai dengan syarat-syarat yang ada di surat pesanan dan sangat merugikan Penggugat maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah mencoba mengecoh dan atau membohongi Penggugat agar Penggugat mematuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang sangat merugikan Penggugat, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat, maka sesuai dengan 1365 BW, Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi berupa pengembalian dana-dana yang telah disetor ditambah dengan kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Adapaun kerugian-kerugian Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebagaimana perincian berikut ;

KERUGIAN MATERIIL :

- o Cicilan + booking fee seluruhnya Rp 354.031.993,-(tiga ratus lima puluhempat juta tiga puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah).
- o Mengganti kerugian sesuai dengan pasal 1365 BW yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa suatu perbuatan melawan hukum dapat dihukum untuk memberikan kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut. Bahwa sangatlah layak jika Tergugat dihukum membayar kerugian sebesar 6 % pertahun dari jumlah dana yang telah disetor ke Tergugat yaitu sebesar Rp 354.031.993,- (tiga ratus lima puluhempat juta tiga puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah), atau setara dengan $6 \% \times \text{Rp } 354.031.993 \times 1/12$ untuk periode bulan Januari 2017 = Rp 1.770.159,- (satu juta tujuh ratus tujuh puluh ribu seratus lima puluh sembilan rupiah).
- o Bahwa biaya ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 BW akan tetap menjadi beban Tergugat terhitung sejak bulan Februari 2017 dan perhitungan ini berjalan terus sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan

Hal. 5 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.

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

Pengadilan per bulannya sebesar Rp 1.770.159,- (satu juta tujuh ratus tujuh puluh ribu seratus lima puluh sembilan rupiah) sampai dengan Tergugat melunasi kewajibannya.

KERUGIAN IMMATERIIL :

Bahwa dengan gagalnya Tergugat menyelesaikan dan menyerahkan unit Kondotel Astara No. 02 lantai 11 Jalan Jendral Sudirman Balikpapan kepada Penggugat, maka Penggugat telah merasa dipermainkan oleh Tergugat, sehingga oleh karenanya Penggugat mengalami kerugian immateriil, bahwa kerugian immateriil sangat tidak ternilai harganya karena menyangkut harga diri, namun sangatlah layak jika Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Bahwa maka dengan demikian jumlah kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sbb;

KERUGIAN MATERIIL :

- Cicilan + booking fee Rp 354.031.993,- (tiga ratus lima puluh empat juta tiga puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah).
- Ganti kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 BW untuk bulan Januari 2017 adalah Rp 1.770.159,- (satu juta tujuh ratus tujuh puluh ribu seratus lima puluh sembilan rupiah).
- Ganti kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 BW sejak Februari 2017 s.d. Penggugat melaksanakan putusan pengadilan per bulannya sebesar Rp 1.770.159,- (satu juta tujuh ratus tujuh puluh ribu seratus lima puluh sembilan rupiah)

KERUGIAN IMMATERIIL :

- sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

VII. Bahwa sikap Tergugat yang telah mengecoh Penggugat sebagaimana persyaratan-persyaratan didalam PPJB merugikan Penggugat seperti yang disebutkan diangka IV.1. s.d. IV.12 diatas, sangat mungkin akan berulang kembali dikemudian hari, apalagi posisi Penggugat yang tidak dapat mengawasi langsung pengelolaan Kondotel adalah sangat rawan untuk dipermainkan oleh Tergugat demi untuk mencari keuntungan yang bertentangan dengan hukum, sehingga oleh karenanya keputusan untuk

Hal. 6 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.

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

membatalkan pesanan adalah keputusan yang sangat tepat bagi Penggugat.

VIII. Bahwa maka dengan demikian melalui gugatan ini, mohon kepada bpk Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat mengembalikan seluruh cicilan + booking fee berkaitan dengan dengan Surat Pesanan NO 085 tanggal 20 Maret 2015 sebesar;

KERUGIAN MATERIIL :

- Cicilan + booking fee Rp 354.031.993,- (tiga ratus lima puluh empat juta tiga puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah).
- Ganti kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 BW untuk bulan Januari 2017 adalah Rp 1.770.159,- (satu juta tujuh ratus tujuh puluh ribu seratus lima puluh sembilan rupiah).
- Ganti kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum sebagai mana yang diatur dalam pasal 1365 BW sejak Februari 2017 dan perhitungan ini berjalan terus sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan Pengadilan sebesar Rp 1.770.159,- (satu juta tujuh ratus tujuh puluh ribu seratus lima puluh Sembilan rupiah) per bulan.

KERUGIAN IMMATERIIL :

- sebesar Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).

IX. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka mohon kepada bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan serta merta walaupun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi (Uit voerbaar bij voorraad).

X. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas unit Kondotel Astara unit NO. 02 lantai 11 Kondotel Astara Balikpapan Super Blok alamat Jln Jenderal Sudirman Balikpapan Superblok - Kota Balikpapan atau apabila ada kesulitan teknis meletakkan sita jaminan terhadap unit-unit tersebut diatas, mohon agar bpk Majelis Hakim meletakkan sita jaminan terhadap asset-asset Tergugat lainnya yang nilainya dapat menutupi nilai gugatan Penggugat.

XI. Bahwa dikhawatirkan Tergugat akan menghindari melaksanakan putusan tepat waktu, mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa

Hal. 7 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan, dihitung sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap sampai dengan para Tergugat melaksanakan putusan pengadilan.

- XII. Bahwa sebelum diajukan gugatan ini, Penggugat telah mengirim Somasi kepada Tergugat – namun tidak ada tanggapan dari Tergugat, sehingga perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mendapatkan penyelesaian secara hukum.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Surat Pesanan NO. 085 unit NO. 02 tanggal 20 Maret 2015, adalah sah menurut hukum.
4. Menyatakan bukti pembayaran cicilan Penggugat sebesar Rp 354.031.993,- (tiga ratus lima puluh empat juta tiga puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah) adalah sah menurut hukum.
5. Menyatakan semua buki-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat adalah sah menurut hukum.
6. Menghukum Tergugat agar mengganti kerugian dengan mengembalikan seluruh uang cicilan Penggugat + booking fee + ganti rugi lainnya kepada Penggugat, tunai dan seketika dengan perincian sbb;

KERUGIAN MATERIIL :

- Cicilan + booking fee Rp 354.031.993,-(tiga ratus lima puluh empat juta tiga puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah).
- Ganti kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 BW untuk bulan Januari 2017 adalah Rp. 1.770.159,- (satu juta tujuh ratus tujuh puluh ribu seratus lima puluh Sembilan rupiah).
- Ganti kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum sebagai mana yang diatur dalam pasal 1365 BW sejak Februari 2017 dan perhitungan ini berjalan terus sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan Pengadilan sebesar Rp 1.770.159,- (satu juta tujuh ratus tujuh puluh ribu seratus lima puluh Sembilan rupiah) per bulan.

KERUGIAN IMMATERIIL :

- sebesar Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah)

Hal. 8 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang soom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan pengadilan.
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Balikpapan.
9. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi (Uit voerbaar bij voorraad).
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Bapak Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat pada tanggal 10 Mei 2017 telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Obscuur Libel.

Dasar Hukum (rechtelijke grond) keliru dan Dasar Fakta (feitelijke grond) kabur. Sebagaimana yang dimaksud dalam Gugatannya, Penggugat menuduh Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, karena menurut Penggugat, "Tergugat mencoba mengecoh dan/atau membohongi Penggugat" terkait akan dilakukannya jual-beli "1 (satu) Unit Kondominium Hotel (Kondotel) Astara Nomor 1102 Tower Acropolis pada Pentapolis Residence" (untuk selanjutnya disebut "Unit Kondotel Astara"), dengan cara :

- Isi "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 024/BSB-Astara1102/VIII/16" (untuk selanjutnya disebut "PPJB") dibuat tidak sesuai dengan isi "Surat Pesanan Nomor 085 tertanggal 20 Maret 2015" (untuk selanjutnya disebut "Surat Pesanan").
- Pada saat melakukan pemasaran Unit Kondotel Astara, Staff Marketing Tergugat tidak menyampaikan isi PPJB kepada Penggugat.

Adapun Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" mensyaratkan, agar subjek hukum dapat

Hal. 9 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.

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)



dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dipenuhi dan dibuktikan, yaitu :

- Adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum
- Adanya unsur kesalahan
- Adanya kerugian
- Adanya hubungan sebab akibat

Dalam hal ini, tuduhan Penggugat yang menganggap Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (mencoba mengecoh dan/atau membohongi Penggugat terkait akan dilakukannya jual-beli Unit Kondotel (Astara) jelas merupakan tuduhan yang bersifat keliru, karena:

- Isi Surat Pesanan tidak sedikitpun bertentangan dengan isi PPJB, melainkan PPJB berisikan hal-hal bersifat teknis yang mengatur secara rinci ketentuan-ketentuan yang terdapat pada Surat Pesanan.

Jelas artinya bahwa dalil Penggugat pada angka (VI) Gugatannya yang berbunyi "... persyaratan-persyaratan di dalam PPJB dibuat tidak sesuai dengan syarat-syarat yang ada di Surat Pesanan ...dst" adalah merupakan dalil yang bersifat keliru, karena dalil tersebut mengandung makna seolah-olah isi Surat Pesanan bersifat bertolak belakang dengan isi PPJB.

- Staff Marketing Tergugat Tergugat tidak memiliki kewenangan dan pengetahuan untuk menyampaikan isi PPJB kepada Customer (Penggugat), melainkan Staff Legal Tergugat yang mengetahui isi PPJB dan memiliki kewenangan untuk menyampaikannya kepada Customer (Penggugat).

Jelas artinya bahwa dalil Penggugat pada angka (V) Gugatannya yang berbunyi "... jika saja pasal-pasal tersebut disampaikan oleh staff marketing Tergugat maka sudah dipastikan Penggugat tidak akan membeli Kondotel ...dst" adalah merupakan dalil yang bersifat keliru,karena dalil tersebut mengandung makna seolah-olah Staff Marketing Tergugat mengetahui serta berwenang menyampaikan isi PPJB kepada Customer (Penggugat) tetapi dengan sengaja tidak menyampaikannya kepada Customer (Penggugat).

Bahwa oleh karena tidak satupun perbuatan Tergugat memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang Penggugat tuduhkan,

Hal. 10 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.



maka secara jelas dan nyata Gugatan Penggugat tidak memenuhi dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) yang jelas dan tepat, sehingga oleh karenanya bersifat kabur, sehingga dengan demikian, maka sangatlah beralasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat mengandung cacat hukum dan oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan pada bagian Eksepsi mohon agar dianggap menjadi satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 1 Maret 2017, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
3. Bahwa merupakan hal yang keliru dan oleh karenanya haruslah ditolak, dalil Penggugat pada angka (IV) butir (1) Gugatannya yang berbunyi “apabila ada perbedaan nomor Unit dan letak lantai dengan yang tersebut di Surat Pesanan, Penggugat harus menerima”, karena dalil tersebut mengandung makna seolah-olah Tergugat dapat bertindak sewenang-wenang tanpa alasan hukum yang tepat dalam melakukan penomoran dan penempatan Unit Kondotel Astara.

Padahal klausul pada Pasal 3 Ayat 3.1. PPJB tersebut dicantumkan dengan tujuan untuk mengantisipasi hal apabila terbit peraturan baru di Kota Balikpapan terkait batas ketinggian maksimum bangunan gedung sesaat setelah gedung Kondotel Astara selesai dibangun, dan ternyata seumpama gedung Kondotel Astara melebihi batas ketinggian yang ditetapkan peraturan baru tersebut.

Apabila terjadi hal demikian, tentu Tergugat wajib mematuhi peraturan baru tersebut dengan cara mengurangi ketinggian gedung Kondotel Astara hingga mengikuti batas ketinggian yang baru. Dengan berkurangnya ketinggian gedung Kondotel Astara, tentu penomoran dan penempatan Unit Kondotel Astara juga akan berubah mengikuti struktur gedung Kondotel Astara yang baru.

Dengan berubahnya nomor dan letak Unit Kondotel Astara, tentu instansi terkait yang menerbitkan Sertipikat juga harus menyesuaikan data yang tercantum di Sertipikat dengan keadaan di lapangan. Oleh

Hal. 11 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.



karenanya, dalil Penggugat pada angka (IV) butir (2) dan butir (3) Gugatannya juga bersifat keliru dan oleh karenanya haruslah ditolak, mengingat klausul pada Pasal 3 Ayat 3.2.PPJB dan klausul pada Pasal 3 Ayat 3.3.PPJB merupakan kelanjutan dan bersifat bertalian dengan Pasal 3 Ayat 3.1.PPJB, sehingga jelas artinya hal tersebut merupakan hal yang berada di luar kewenangan Tergugat.

4. Bahwa merupakan hal yang keliru dan oleh karenanya haruslah ditolak, dalil Penggugat pada angka (IV) butir (4) Gugatannya yang berbunyi “apabila luas Unit lebih kecil dari luas yang tertera di Surat Pesanan, Penggugat harus menerima, namun apabila luas Unit lebih besar dari luas yang tertera di Surat Pesanan, maka Penggugat harus membayarnya”, karena dalil tersebut bertentangan dengan fakta sesungguhnya.

Dalil Penggugat tersebut jelas sekali membuktikan bahwa Penggugat telah gagal menterjemahkan klausul pada Pasal 3 Ayat 3.5.PPJB. Atau mungkin Penggugat sengaja mendalilkan hal tersebut untuk mengecoh dan/atau membohongi Majelis Hakim dalam Perkara a quo agar memberikan putusan yang jauh dari sifat keadilan.

Adapun klausul pada Pasal 3 Ayat 3.5. berbunyi “Apabila terjadi selisih luas Unit Kondotel Astara, baik kekurangan atau kelebihan, sepanjang tidak melebihi batas angka toleransi, maka Para Pihak tidak akan saling memperhitungkannya. Namun apabila terjadi selisih luas melebihi batas angka toleransi, akan diperhitungkan dari harga per-meter”, sehingga jelas artinya bahwa klausul pada Pasal 3 Ayat 3.5. sangat bertolak belakang dengan apa yang Penggugat dalilkan pada angka (IV) butir (4) Gugatannya.

5. Bahwa merupakan hal yang keliru dan oleh karenanya haruslah ditolak, dalil Penggugat pada angka (IV) butir (5) Gugatannya yang berbunyi “apabila Pengembang merasa perlu untuk memindahkan Unit pesanan Penggugat ke gedung lain, maka Penggugat harus menerimanya”, karena dalil tersebut lagi-lagi bertentangan dengan fakta sesungguhnya.

Dalil Penggugat tersebut jelas sekali membuktikan bahwa Penggugat telah gagal (lagi) menterjemahkan klausul pada Pasal 3 Ayat 3.6.PPJB. Atau mungkin Penggugat sengaja (lagi) mendalilkan hal tersebut untuk mengecoh dan/atau membohongi Majelis Hakim dalam Perkara a quo agar memberikan putusan yang jauh dari sifat keadilan.

Hal. 12 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.



Adapun klausul pada Pasal 3 Ayat 3.6. PPJB berbunyi “Apabila di kemudian hari Pihak Pertama atau Pengelola yang ditunjuk menganggap perlu untuk memindahkan Unit Kondotel Astara yang dibeli oleh Pihak Kedua ke tempat / lokasi lain di gedung yang sama, maka Pihak Kedua setuju untuk dipindah ...dst” sehingga jelas artinya bahwa klausul pada Pasal 3 Ayat 3.6. sangat bertolak belakang dengan apa yang Penggugat dalilkan pada angka (IV) butir (5) Gugatannya.

6. Bahwa merupakan hal yang keliru dan oleh karenanya haruslah ditolak, dalil Penggugat pada angka (IV) butir (6), butir (7) dan butir (8) Gugatannya, karena dalil-dalil tersebut mengandung makna seolah-olah Tergugat memaksakan Penggugat untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima, menandatangani Akta Jual Beli dan membayar pajak atas profit sharing dari beroperasinya Kondotel Astara sebagai hotel.

Padahal klausul pada Pasal 5 Ayat 5.5. PPJB, Pasal 6 Ayat 6.1. PPJB dan Pasal 7 Ayat 7.5. PPJB dibuat dengan tujuan agar Unit Kondotel Astara dapat beralih kepemilikannya secara sah dari Tergugat kepada masing-masing Customer supaya beban pajak masing-masing Customer juga beralih, yang tadinya ditanggung Tergugat, menjadi beban bagi masing-masing Customer sesuai kapasitasnya sebagai wajib pajak.

Selain itu, klausul pada Pasal 5 Ayat 5.5. PPJB, Pasal 6 Ayat 6.1. PPJB dan Pasal 7 Ayat 7.5. PPJB juga dibuat dengan tujuan agar Customer tidak menghindar dari kewajibannya untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima (padahal Unit Kondotel Astara telah selesai dibangun sesuai spesifikasi yang diperjanjikan), agar Customer tidak menghindar dari kewajibannya untuk menandatangani Akta Jual Beli (padahal persyaratan jual-beli sudah lengkap) dan juga agar Customer tidak menghindar dari kewajibannya untuk membayar pajak yang timbul dari profit sharing atas beroperasinya Kondotel Astara sebagai hotel (padahal kewajiban membayar pajaknya telah jatuh tempo).

Apabila Customer menghindari kewajibannya tersebut di atas, tentu Tergugat berada di posisi yang sangat dirugikan karena beban pajak masing-masing Customer atas Unit Kondotel Astara masih tetap menjadi tanggungan Tergugat untuk membayarnya sebelum Unit Kondotel Astara beralih kepemilikannya secara sah kepada masing-

Hal. 13 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.



masing Customer. Untuk tujuan itulah Pasal 5 Ayat 5.5. PPJB, Pasal 6 Ayat 6.1. PPJB dan Pasal 7 Ayat 7.5. PPJB dibuat.

7. Bahwa merupakan hal yang keliru dan oleh karenanya haruslah ditolak, dalil Penggugat pada angka (IV) butir (9) Gugatannya yang berbunyi "Pasal 9 Ayat 9.1. PPJB tidak disebutkan dalam Surat Pesanan". Padahal klausul pada Pasal 9 Ayat 9.1. PPJB telah tercantum jelas pada angka (6) huruf (c) Surat Pesanan dan pada angka (8) huruf (b) Surat Pesanan yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat.
8. Bahwa merupakan hal yang keliru dan oleh karenanya haruslah ditolak, dalil Penggugat pada angka (IV) butir (10) Gugatannya yang berbunyi "jika Tergugat gagal melaksanakan pembangunan, maka uang Penggugat yang telah disetor akan dipotong secara sepihak", karena dalil tersebut mengandung makna seolah-olah harga perikatan jual-beli Unit Kondotel Astara yang telah dibayar lunas oleh Customer berada di bawah penguasaan Tergugat seluruhnya.

Padahal klausul pada Pasal 12 Ayat 12.4. PPJB tersebut dicantumkan berkaitan dengan harga jual-beli Unit Kondotel Astara yang sudah termasuk PPN (angka (2) huruf (a) Surat Pesanan), sehingga Tergugat berkewajiban untuk menyetorkan PPN dimaksud kepada instansi terkait. Dengan demikian, PPN yang telah disetor bukan lagi merupakan kewenangan Tergugat untuk mengembalikan kepada Customer, melainkan kewenangan instansi terkait.

9. Bahwa merupakan hal yang keliru dan oleh karenanya haruslah ditolak, dalil Penggugat pada angka (IV) butir (11) Gugatannya yang berbunyi "jika ada pembatalan dari Penggugat maka uang cicilan tidak dapat ditarik oleh Penggugat" karena dalil tersebut bertentangan dengan fakta sesungguhnya, sama seperti dalil Penggugat pada angka (IV) butir (4) dan butir (5) Gugatannya.

Lagi-lagi Penggugat telah gagal menterjemahkan klausul pada Pasal 13 Ayat 13.1. PPJB. Atau mungkin lagi-lagi Penggugat sengaja mendalilkan hal tersebut untuk mengecoh dan/atau membohongi Majelis Hakim dalam Perkara a quo agar memberikan putusan yang jauh dari sifat keadilan.

Adapun klausul pada Pasal 13 Ayat 13.1. PPJB berbunyi "Apabila Pihak Pertama melalaikan kewajibannya ...dst, Pihak Pertama wajib mengembalikan kepada Pihak Kedua uang sebesar harga Pengikatan

Hal. 14 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli yang telah dibayarkan Pihak Kedua ...dst", sehingga jelas artinya bahwa klausul pada Pasal 13 Ayat 13.1. sangat bertolak belakang dengan apa yang Penggugat dalilkan pada angka (IV) butir (11) Gugatannya.

10. Kemudian menanggapi klausul pada Pasal 13 Ayat 13.3. terkait pembatalan Perjanjian Jual-Beli, tentu Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan harga pengikatan jual-beli Unit Kondotel Astara kepada Penggugat, karena pada Surat Pesanan (Perjanjian yang mendasari jual beli Unit Kondotel Astara antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat berkewajiban untuk membayar lunas harga jual beli Unit Kondotel Astara kepada Tergugat sebesar Rp.1.096.416.806,- (satu milyar sembilan puluh enam juta empat ratus enam belas ribu delapan ratus enam rupiah).

Namun faktanya, sebagaimana pula yang telah Penggugat akui dengan tegas pada angka (II) butir (2) dan (4) Gugatannya, Penggugat baru membayar uang sejumlah Rp.354.031.993,- (tiga ratus lima puluh empat juta tiga puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah) kepada Tergugat dan tidak lagi melanjutkan pembayaran / cicilan sejak bulan September tahun 2016.

Padahal, kewajiban Penggugat untuk membayar lunas harga pengikatan jual-beli Unit Kondotel Astara kepada Tergugat telah diatur dengan tegas pada angka (6) huruf (c) Surat Pesanan yang berbunyi :
"Pemesan (Penggugat) berkewajiban membayar angsuran maupun angsuran DP sesuai Surat Pesanan, dan apabila Pemesan tidak melakukan pembayaran pada waktu yang ditentukan ...dst, maka Penjual (Tergugat) memiliki hak untuk membatalkan Surat Pesanan ini dan seluruh uang yang sudah diterima oleh Penjual akan menjadi hak Penjual dan Pemesan tidak berhak menuntut pengembalian uang yang sudah dibayarkan kepada Penjual."

Juga pada angka (8) huruf (b) Surat Pesanan yang berbunyi :

"Apabila Pemesan terlambat membayar angsuran ...dst, dalam hal mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu. Penjual berhak secara sepihak membatalkan Surat Pesanan ini dan uang yang telah dibayarkan oleh Pemesan kepada Penjual akan hangus sepenuhnya."

Selain Surat Pesanan, kewajiban Penggugat untuk membayar lunas harga pengikatan jual-beli Unit Kondotel Astara kepada Tergugat juga diatur dengan tegas pada Pasal 1513 KUHPerdara yang berbunyi :

Hal. 15 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.

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)



“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian”.

Oleh karena secara nyata Penggugat telah melalaikan kewajibannya sebagai Pembeli, maka berdasarkan angka (6) huruf (c) Surat Pesanan dan angka (8) huruf (b) Surat Pesanan, Penggugat tidak berhak untuk menuntut pengembalian uang dari Tergugat.

11. Bahwa jelas, klausul-klausul PPJB sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan pada angka (3), (4), (5), (6), (8), (9) dan (10) adalah klausul yang bersifat teknis dan tidak sedikitpun bertentangan dengan klausul-klausul yang tertuang dalam Surat Pesanan (bahkan bersifat bertalian dan mendukung klausul-klausul pada Surat Pesanan).

Sehingga dengan tidak tercantumnya klausul-klausul PPJB pada Surat Pesanan dan tidak dijelaskannya klausul-klausul PPJB oleh staff marketing (karena memang bukan kewenangannya), bukan berarti Tergugat “mengecoh dan/atau membohongi Penggugat” seperti yang Penggugat tuduhkan.

12. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, jelas sekali membuktikan Gugatan Penggugat tidak berlandaskan hukum, melainkan hanya bersandar pada penafsiran pribadi yang bersifat keliru, sehingga Gugatan Penggugat berisi tidak lain hanya berupa tuduhan kosong yang tidak dapat membuktikan Tergugat sebagai subjek yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPdata, karena tidak satupun unsur dari Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri terpenuhi.

Bahkan faktanya sebagaimana yang telah Tergugat uraikan pada angka (4), (5) dan (9), justru Penggugat yang telah dengan jelas terbukti berupaya mengecoh dan/atau membohongi Majelis Hakim dalam Perkara a quo dengan cara mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya dengan tujuan agar Majelis Hakim dalam Perkara a quo memberikan putusan yang jauh dari sifat keadilan.

13. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak berlandaskan hukum, melainkan hanya bersandar pada penafsiran pribadi yang bersifat keliru, sehingga Gugatan Penggugat berisi tidak lain hanya berupa tuduhan kosong, maka permintaan ganti rugi dan peletakan sita jaminan yang Penggugat utarakan tidak lagi patut untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan sudah sepantasnya dikesampingkan.

Hal. 16 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka cukup alasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara a quo untuk menolak seluruh Gugatan Para Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding / Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan putusan tanggal 20 September 2017 Nomor: 37/Pdt.G/2017/PN.Bpp, dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara hingga kini ditaksir berjumlah Rp.1.401.000,- (satu juta empat ratus satu ribu rupiah);

Menimbang terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 37/Pdt.G/2017/PN.Bpp. tertanggal 20 September 2017 tersebut, Pembanding / Penggugat telah mengajukan permohonan agar putusan perkaranya diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding sebagaimana Akta Pernyataan Banding tertanggal 09 Oktober 2017 ;

Menimbang bahwa adanya permohonan / pernyataan banding tersebut, telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding / Tergugat sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Terbanding / Tergugat tertanggal 8 November 2017.

Menimbang bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Penggugat / Pembanding tidak mengajukan memori banding, karenanya juga tidak ada kontra memori banding ;

Menimbang bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda sebagai peradilan tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan, yaitu Kepada Pembanding / Penggugat tertanggal 21 November 2017, dan kepada Kuasa Terbanding / Tergugat pada tanggal 8 November 2017 ;

Hal. 17 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perihal permohonan banding, pasal 199 ayat (1) RBg (Rechts Reglement Buitengewesten), pada pokoknya telah menentukan bahwa pengajuan pemeriksaan perkara ke pengadilan tingkat banding, harus diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan dijatuhkan oleh pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa in casu, terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan perkara Nomor: 37/Pdt.G/2017/PN.Bpp. tanggal 20 September 2017 tersebut, Pembanding / Penggugat telah menyatakan banding dengan menanda tangani Akta permohonan bandingnya tertanggal 09 Oktober 2017; Hal ini berarti Permohonan banding tersebut masih dalam batas tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan dijatuhkan, sehingga oleh karena itu maka permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding / Penggugat tidak mengajukan memori banding, sehingga Pengadilan Tinggi tidak mengetahui alasan-alasan mengajukan banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur sebagai pengadilan tingkat banding, membaca dan mencermati putusan Pengadilan tingkat pertama, terlihat diktum amar putusan pada pokok perkaranya, kontradiktif bertentangan satu sama lain, dimana diktum angka 1 Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya, sedangkan diktum angka 2 menyatakan Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya perkara, pada hal menurut ketentuan pasal 192 Rbg (Kitab Undang-undang Hukum acara perdata yang berlaku untuk luar Jawa dan Madura) disebutkan bahwa pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang bahwa Pengadilan tingkat banding, setelah membaca pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama, terkait dengan diktum amar putusan angka 2 tersebut ternyata dalam pertimbangan hukumnya telah dipertimbangkan bahwa yang dihukum untuk membayar biaya perkara adalah pihak yang kalah yaitu Penggugat ; Demikian pula catatan yang tersebut dalam Berita Acara **Persidangan** pengadilan tingkat pertama ternyata tercatat yang dihukum untuk membayar biaya perkara adalah Penggugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka amar putusan dalam pokok perkara pada diktum angka2 yang menyatakan

Hal. 18 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara tersebut adalah salah, dan kesalahannya tersebut menurut Pengadilan tingkat banding hanyalah karena kekhilafan dalam pengetikan saja, karenanya putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 20 September 2017 Nomor : 37/Pdt.G/2017/PN.Bpp tersebut haruslah **diperbaiki** ; dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagai tersebut dibawah ini ;

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur setelah membaca dan mencermati pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, sudah tepat dan benar sesuai dengan pertimbangannya bahwa gugatan Penggugat/Pembanding harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, hal mana oleh karena berdasarkan bukti P.1 yang berupa bukti Surat Pesanan Kondotel Astara didalamnya terdapat klausul pada point angka 9 nya yang menyatakan bahwa apabila pesanan sudah mencapai 30 % dari harga unit, maka pemesan wajib menandatangani perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan Penjual,..... dst. dan oleh karena Penggugat/Pembanding tidak bersedia menandatangani perjanjian perikatan jual beli tersebut maka perbuatan Tergugat/Terbanding bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum maka diambil alih dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum bagi Pengadilan tingkat banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding ; sehingga oleh karena itu maka gugatan Penggugat / Pembanding tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding / Penggugat berada dipihak yang kalah, baik dalam Peradilan tingkat pertama maupun dalam Peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan tersebut dibebankan kepadanya, yang untuk peradilan tingkat banding ditentukan jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Mengingat ketentuan pasal 99 ayat(1) RBg (Rechtsreglement Buitengewesten), Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman .dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas UU.No.2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

Hal. 19 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.

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)



MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pembanding ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 20 September 2017 Nomor: 37/Pdt.G/2017/PN.Bpp yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai penghukuman pembayaran biaya perkara, sehingga amar putusan selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan jumlahnya sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada hari SENIN, tanggal 29 Januari 2018, oleh kami MAHFUD SAIFULLAH, SH, sebagai Hakim Ketua Majelis, JONNY SITOANG, SH. MH. dan HARIMURTI, SH. MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur No.198/PDT/2017/PT.SMR tanggal 5 Desember 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding, putusan mana pada hari SENIN, tanggal 5 Februari 2018, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Drs. GUSTI TAUFIK, SH. selaku Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Hakim / Ketua Majelis,

1. JONNY SITOANG, SH. MH.

MAHFUD SAIFULLAH, SH.

2. HARI MURTI, SH. MH.

Hal. 20 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.



Panitera Pengganti,

Drs. GUSTI TAUFIK, SH.

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusanRp. 5.000,-
3. Pemberkasan Rp.139.000,-

Jumlah.... Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 21 dari 21 hal. Putusan No.198/PDT/2017/PT.SMR.