



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hildegard S. S Sosrowibowo, bertempat tinggal di Taman Pasadenia B 305/27, RT. 013/RW. 002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, DKI Jakarta. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada IRJEN POL (P) DRS. KAMIL RAZAK, S.H., M.H., dkk *Advocates and Legal Consultants*, berkantor pada Law Office DHIPAS ADISTA JUSTICIA, beralamat di Jalan Jelambar Barat III, No. 4A, RT. 05/RW. 11, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 0572/DAJ-YC/SK/VI/2022 tertanggal 9 Juni 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT Multi Artha Griya, tempat kedudukan di Gedung Centro City Residence, Tower A, Unit Rooftop Lantai 13, Kav. 4-5, Gang Macan, Daan Mogot, RT. 010/RW. 01, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta. Dalam hal ini diwakili oleh H Surawardi Dahlan, S.H., M.SI., dkk Para Advokat pada Kantor Hukum PILAR KEADILAN LAW FIRM, beralamat di Gedung Piccadilly Lantai 2, Jalan Mampang Raya No. 39., Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2022, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 07 Juli 2022, di bawah Register Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA (FUNDAMENTUM PETENDI)

Halaman 1 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. KEDUDUKAN HUKUM (*LOCUS STANDI* / *LEGAL STANDING*) PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO TERHADAP TERGUGAT

1. Bahwa **PENGGUGAT** (*lc. Hildegard S. S Sosrowibowo*) adalah Warga Negara Indonesia, Kartu Tanda Penduduk No. 3173026009670006, beralamat di Jl. Tmn Pasadenia B305/27, RT. 013/RW. 002, Kel. Kayu Putih, Kec. Pulo Gadung, Jakarta Timur, DKI Jakarta;
2. Bahwa **PENGGUGAT** merupakan Pembeli (*Buyer*) dari 1 Unit Apartemen Westpoint yang terletak di Gang Macan No. 4, RT. 0010, RW. 01 (dahulu beralamat di Jl. Daan Mogot Kampung Duri RT.001, RW. 02) Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
3. Bahwa **TERGUGAT** (*lc. PT. Multi Artha Griya*), Dahulu bernama PT. Andaland Property Development) merupakan Pengembang Apartemen Westpoint, yang beralamat di Gedung Centro City Residence Tower A Unit Roof Top (Lantai 13) Kav. 4-5 Gang Macan Daan Mogot, RT. 010/RW. 001, Kel. Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
4. Bahwa **PENGGUGAT** melakukan pemesanan 1 (satu) Unit Apartemen berdasarkan **Surat Pesanan Apartemen No. 1608000688**, adapun yang menjadi spesifikasi adalah sebagai berikut:
 - Tower : West Point
 - No. Unit : 1502
 - Lantai : 15
 - Luas unit semigross : 27.00 m²
 - Harga pembelian : Rp. 552.000.000,- (**setelah PPN**)
(lima ratus lima puluh dua juta rupiah)
 - Cara Pembayaran : KPA/Kredit Pemilikan Apartemen DP 20% (24x);
5. Bahwa pemesanan atas 1 (satu) Unit Apartemen tersebut diatas yang tercantum didalam Surat Pemesanan Apartemen Nomor: 1608000688 tanggal 10 Agustus 2016 (selanjutnya disebut sebagai "SPA 10 Agustus 2016" yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak (*lc. Penggugat dan Tergugat*), berdasarkan **Kuitansi No. APD/2016 /08 /0042** yang dikeluarkan oleh **TERGUGAT**, sebagaimana dahulu dikenal dengan nama PT. Andaland Property Development, yang beralamat di Jl. Macan Kav. 4-6 Centro City, Kel. Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) 74.137.731.1-039.000. Kuitansi tersebut diatas dibayarkan oleh Penggugat kepada

Halaman 2 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk Pembayaran *Booking Fee* sebesar Rp 5.000.000,- (*lima juta rupiah*);

6. Bahwa atas pembelian Unit Apartemen tersebut, **PENGGUGAT** sudah melakukan Pembayaran Uang Muka/DP (*Down Payment*) sesuai dengan yang sudah disepakati diantara Para Pihak, akan tetapi secara tiba-tiba dan sepihak, **TERGUGAT** melakukan perubahan yang awalnya Surat Pemesanan Apartemen Westpoint tertanggal 10 Agustus 2016, diubah menjadi tanggal 31 Maret 2019, yang mana atas perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** tersebut sangat merugikan **PENGGUGAT** sehingga mengakibatkan terjadinya perubahan kenaikan harga yang melambung tinggi;
7. Bahwa atas perbuatan **TERGUGAT** *a quo* merupakan bentuk itikad buruk yang secara sengaja memanipulasi keadaan seolah-olah harga diawal murah untuk menarik perhatian **PENGGUGAT** akan tetapi pada kenyataan tidak sesuai dengan kesepakatan diawal sehingga harga Unit Apartemen yang hendak dibeli oleh **PENGGUGAT** menjadi sangat mahal;
8. Bahwa lebih lanjut **TERGUGAT** dengan kesengajaan mengundur-undur waktu untuk melakukan serah terima unit yang rencananya dilaksanakan pada awal bulan Januari 2020, tetapi pada kenyataannya berulang-ulang mundur menjadi bulan Maret 2020, dan mundur lagi di bulan Juli 2020;
9. Bahwa atas kejadian tersebut, **PENGGUGAT** mengalami kerugian karena terpaksa harus terus menerus memperpanjang biaya penyewaan di Apartemen Westpoint terhitung sejak Februari 2020 sampai dengan Agustus 2020, oleh karena Unit Apartemen yang dibeli pada Tower Westpoint belum juga bisa ditempati, sehingga penyewaan diperpanjang sampai dengan saat ini dikarenakan Penggugat harus menyewa Apartemen Westpoint selama menunggu serah terima unit di Tower West Point. Sehingga atas kesengajaan dan itikad buruk yang dilakukan oleh **TERGUGAT** tersebut menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT**;
10. Bahwa **PENGGUGAT** sampai dengan saat ini tidak terima atau menolak dan tidak mau menempati Unit Apartemen di Tower Westpoint dikarenakan **PENGGUGAT** telah mengalami kerugian akibat adanya kesengajaan dan/atau kesalahan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT**, akibat adanya selisih beda luas, dari yang awalnya yang ditawarkan kepada **PENGGUGAT** terkait Unit Apartemen tersebut dengan luas 27,98 m² (*dua puluh tujuh point sembilan puluh*

Halaman 3 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.

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

delapan meter persegi) berdasarkan kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019, akan tetapi pada kenyataannya setelah **PENGUGAT** mengecek Unit Apartemen tersebut hanya seluas 18, 76 m² (delapan belas point tujuh puluh enam meter persegi);

11. Bahwa apabila **PENGUGAT** mengkalkulasikan perbuatan atas kelalaian yang dilakukan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGUGAT** dan dikonversikan adalah selisih beda luas yaitu sebagai berikut:

27, 98 m² - 18, 76 m²

= 9,22m² x Rp. 23. 522.000,- per meter perseginya

= ± Rp. 216.872.840,-

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat atas selisih beda luas adalah sebesar ± Rp. 216.872.840,- (dua ratus enam belas juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah);

12. Bahwa akibat tindakan Wanprestasi (Cidera/Ingkar Janji) yang dilakukan oleh Tergugat (Ic. PT. Multi Artha Griya) terhadap Penggugat (Ic. Hildegard S.S Sosrowibowo) dalam ketentuan dalam Pasal 1266 KUHPerdata, yang eksplisit menyatakan sebagai berikut:

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan."

Bahwa atas hal tersebut, maka **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019** yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara **TERGUGAT** sebagai **PIHAK PERTAMA** dan **PENGUGAT** sebagai **PIHAK KEDUA** menjadi **Batal Demi Hukum (Null And Void)**.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI GUGATAN A QUO YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT

1. Bahwa **PENGGUGAT** dalam mengajukan Gugatan Wanprestasi / Ingkar Janji dalam perkara a quo, terhadap **TERGUGAT** di Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah sudah tepat sebagaimana tertuang di dalam **Pasal 22 Ayat (1) (22.1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019** yang dibuat dan ditanda tangani oleh dan antara **TERGUGAT** sebagai **PIHAK PERTAMA** dan **PENGGUGAT** sebagai **PIHAK KEDUA** yang menyatakan:

*"Semua perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian ini akan diselesaikan oleh kedua belah pihak secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaian selanjutnya akan dilakukan melalui **PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT**";*

2. Bahwa berdasarkan ketentuan pada **Pasal 118 ayat (4) Herzien Inlandsch Reglement (HIR)** telah menegaskan bahwa:

"Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan nya kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu. (Ro. 95-11, 4', 5'; KUHPerd. 24; Rv. 1, 99; IR. 133, 238.);"

3. Bahwa atas dasar tersebut maka sudah tepat dan bersesuaian dengan asas hukum *Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili*, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan **Pasal 22 Ayat 1 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019 serta Pasal 118 ayat (4) Herzien Inlandsch Reglement (HIR)**;
4. Bahwa **PENGGUGAT** dalam memilih Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah beralasan dan tepat, yang dianggap benar oleh dan antara **PENGGUGAT** serta **TERGUGAT** yang selalu menghindari dan tidak mau melakukan kewajiban pembayaran ganti rugi atas selisih beda luas Unit Apartemen kepada **PENGGUGAT**;

C. TENTANG DUDUK PERKARANYA:

Halaman 5 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa **PENGUGAT** merupakan pembeli (*buyer*) dari 1 (*satu*) Unit Apartemen WestPoint yang terletak di Gang Macan No. 4 RT. 0010/RW. 001 (dahulu beralamat di Jl. Daan Mogot Kampung Duri RT. 001/RW. 002) Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat. berdasarkan **Surat Pesanan Apartemen No. 1608000688**, adapun yang menjadi spesifikasi sebagai berikut:
 - Tower : 1502
 - Lantai : 15
 - Luas unit semigross : 27.00 m²
 - Harga pembelian : Rp. 552.000.000,- (**setelah PPN**)
(*lima ratus lima puluh dua juta rupiah*)
 - Cara Pembayaran : KPA/Kredit Pemilikan Apartement DP 20% (24x)
2. Bahwa **PARA PIHAK** (*lc. PENGUGAT dan TERGUGAT*) sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan perubahan Unit Apartemen *a quo* atas SPA 10 Agustus 2016 yang semula di Lantai 15 Unit 02 berubah menjadi Lantai 15 Unit 01 di Tower Westpoint Apartemen dengan type **Studio** dengan Luas **27,98 m²**, dilakukan dengan cara pembayaran Kredit Kepemilikan Apartement (KPA) dengan harga pembelian **Rp. 552.000.000,-** (*lima ratus lima puluh dua juta rupiah*) sebagaimana tertuang di dalam **Addendum Surat Pesanan Apartemen Westpoint No: 100/ADD-1/III/2019 tanggal 31 Maret 2019** (selanjutnya disebut sebagai "**SPA 31 Maret 2019**") atas Addendum Surat Pesanan Apartemen *a quo* merupakan perubahan atas Surat Pesanan Apartemen Westpoint tanggal 10 Agustus 2016 (selanjutnya disebut sebagai "**SPA 10 Agustus 2016**") dan merupakan bagian dan kesatuan yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa selanjutnya atas SPA 31 Maret 2019 tersebut, **PARA PIHAK** (*lc. PENGUGAT dan TERGUGAT*) sepakat untuk mengikatkan diri dan membuat serta menandatangani **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun Westpoint No: 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019** dan dilegalisasi dihadapan Hannywati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta dengan **Nomor: 094/N/L/IV/2019** (selanjutnya disebut "**PPJB 08 April 2019**");
4. Bahwa selanjutnya kedudukan hukum (*legal standing*) dari Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo* terhadap Tergugat adalah PPJB tertanggal 08 April 2019, yang mana Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual Apartemen Westpoint dengan rincian Objek Perjanjian sebagai berikut:

Halaman 6 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tipe Satuan Rumah Susun :Studio
- Nama Rumah Susun :Wespoint
- Tower, Blok, Lantai & Nomor :1 ; Lantai 15 ; Nomor 1501
- Luas Semi Gross :27.98 m²

5. Bahwa **harga Pengikatan Jual Beli yang disepakati** antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** atas **Satuan Rumah Susun** di atas adalah **sebesar Rp. 552.000.000,- (lima ratus lima puluh dua juta rupiah)** dengan cara pembayaran Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) melalui mekanisme pembayaran cicilan;
6. Bahwa disamping itu Penggugat telah melaksanakan kewajiban pembayaran cicilan dengan total sebesar **Rp. 154.770.528,- (seratus lima puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh ribu lima ratus dua puluh delapan rupiah)** atas **harga Pengikatan Jual Beli** didalam **Satuan Rumah Susun Wespoint No: 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019** sebesar **Rp. 552.000.000,- (lima ratus lima puluh dua juta rupiah)** dengan rincian sebagai berikut:

NO.	KWITANSI	KETERANGAN PEMBAYARAN	JUMLAH
1.	No: APD/2016/08/0042 tanggal 10 Agustus 2016	Tanda Jadi	Rp. 5.000.000,-
2.	No: APD/2016/09/0028 tanggal 20 September 2016	DP 1	Rp. 5.000.000,-
3.	No: APD/2016/10/0041 tanggal 24 Oktober 2016	DP 2	Rp. 4.365.217,-
4.	No: APD/2016/11/004 tanggal 22 November 2016	DP 3	Rp. 4.365.217,-
5.	No: APD/2016/12/0030 tanggal 14 Desember 2016	DP 4	Rp. 4.365.217,-
6.	No: APD/2017/01/002 tanggal 13 Januari 2017	DP 5	Rp. 4.365.217,-
7.	No: APD/2017/02/0030 tanggal 14 Februari 2017	DP 6	Rp. 4.365.217,-
8.	No: KWT-1703000629 tanggal 14 Maret 2017	DP 7	Rp. 4.365.217,-
9.	No: KWT-1704000719 tanggal 07 April 2017	DP 8	Rp. 4.365.217,-

Halaman 7 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.	No: KWT-1705000812 tanggal 12 Mei 2017	DP 9	Rp. 4.365.217,-
11.	No: KWT-1706000935 tanggal 20 Juni 2017	DP 10	Rp. 4.365.217,-
12.	No: KWT-1708001061 tanggal 01 Agustus 2017	DP 11	Rp. 4.365.217,-
13.	No: KWT-1708001102 tanggal 20 Juni 2017	DP 12	Rp. 4.365.217,-
14.	No: KWT-1709001244 tanggal 28 September 2017	DP 13	Rp. 4.365.217,-
15.	No: KWT-1710001290 tanggal 09 Oktober 2017	DP 14	Rp. 4.365.217,-
16.	No: KWT-1802001668 tanggal 13 Februari 2017	DP 15 DP 16 DP 17 DP 18	Rp. 4.365.217,- Rp. 4.365.217,- Rp. 4.365.217,- Rp. 4.365.217,-
17.	No: KWT-1803001756 tanggal 12 Maret 2018	DP 19	Rp. 4.365.217,-
18.	No: KWT-1808002136 tanggal 02 Agustus 2018	DP 20 DP 21	Rp. 4.365.217,- Rp. 4.365.217,-
19.	No: KWT-1810002294 tanggal 04 Oktober 2018	DP 22	Rp. 4.365.217,-
20.	(Kwitansi Tidak Terbaca)	DP 23	Rp. 4.365.217,-
21.	(Kwitansi Tidak Terbaca)	DP 24	Rp. 4.365.217,-
PELUNASAN AKAD KPA			
22.	No: 1905100100812	Angsuran 1 Periode Angsuran 8 Mei 2019	Rp. 5.546.316,-
23.	No: 1906100100926	Angsuran 2 Periode Angsuran 8 Juni 2019	Rp. 5.546.316,-
23.	No: 1907100101129	Angsuran 3 Periode Angsuran 8 Juli 2019	Rp. 5.546.316,-
24.	No: 19081001011375	Angsuran 4 Periode Angsuran 8 Agustus 2019	Rp. 5.546.316,-
25.	No: 1909100101511	Angsuran 5	Rp. 5.546.316,-

Halaman 8 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



		Periode Angsuran 8 September 2019	
26.	No: 1910100101710	Angsuran 6 Periode Angsuran 8 Oktober 2019	Rp. 5.546.316,-
27.	No: 1911100101918	Angsuran 7 Periode Angsuran 8 Nopember 2019	Rp. 5.546.316,-
28.	No: 1912100102130	Angsuran 8 Periode Angsuran 8 Desember 2019	Rp. 5.546.316,-
TOTAL			Rp. 154.770.528,-

7. Bahwa berdasarkan **Lampiran I PPJB Satuan Rumah Susun Westpoint No: 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019** tertanggal **08 April 2019** tercantum tanggal serah terima Unit Apartemen, yaitu 24 (*dua puluh empat*) bulan + Grace Periode 6 (*enam*) bulan terhitung sejak tanggal Surat Pemesanan Fasilitas Unit;
8. Bahwa dalam kenyataannya Tergugat sama sekali tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan serah terima Unit Rumah Susun/Apartemen sesuai cara dan waktu yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat didalam **Lampiran I PPJB 08 April 2019**, yaitu **24 (*dua puluh empat*) bulan + Grace Periode 6 (*enam*) bulan terhitung sejak tanggal Surat Pemesanan Fasilitas Unit;**
9. Bahwa Tergugat telah mengundur-undur waktu serah terima Unit Apartemen yang dilaksanakan pada awal bulan Januari 2020, namun kenyataannya serah terima Unit Apartemen mundur menjadi bulan Maret 2020, dan kemudian mundur lagi bulan Juli 2020;
10. Bahwa sebagaimana Surat Terbuka dari Penggugat (Ic. Hildegard S.S Sosrowibowo) kepada Tergugat tertanggal 15 Juli 2020, yang mengajukan keberatan atas beberapa hal kepada Tergugat yaitu:
- Waktu serah terima unit yang rencana awal Januari 2020, lalu diundur menjadi Maret 2020, diundur lagi ke Juli 2020 dan masih belum bisa juga ditinggali dikarenakan ada waktu belum bisa ditinggali selama 6 bulan menunggu layak huni karena ini merupakan peraturan standar dari pemilikan apartemen sehingga Penggugat harus memperpanjang sewa di Apartemen Westpoint selama 6 (*enam*) bulan lagi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentunya menambah beban pengeluaran bagi Penggugat secara pribadi.

- Mengenai luas gross Apartemen dengan nett, dimana secara aturan umum adalah 3% (*tiga persen*) selisih antara gross-net sehingga jika Luas Gross: 27,98 m² (Penggugat membayar dengan harga untuk luas ini) akan tetapi kenyataannya luas unit yang diterima oleh Penggugat hanya seluas 18,76 m², apabila Pengugat mengkalkulasikan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat kepada Pengugat dan dikonversikan atas selisih Luas *a quo* dengan asumsi selisih ialah selisih beda luas (27,98 m² - 18,76 m² = 9,22 m²) x Rp. 23. 522.000,- per meter persegi, sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar ± Rp. 216.872.840,- (*dua ratus enam belas juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah*);

11. Bahwa berdasarkan **Pasal 5.2 (c) Butir ii Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019** yang menyatakan:

"Tanpa mengurangi pengecualian dalam Pasal 5.2 (a) butir - iii, apabila PIHAK PERTAMA tidak melakukan serah terima fisik dan bertahap mulai Tanggal Serah Terima, maka:

*ii. Dalam hal Pihak Kedua telah melunasi Harga Pengikatan sebelum Tanggal Serah Terima, maka terhitung 6 (enam) bulan setelah Tanggal Serah Terima, PIHAK PERTAMA akan dikenakan **denda keterlambatan sebesar 1% (satu permil) per hari dari jumlah angsuran**. Harga Pengikatan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA, dengan **maksimal denda sebesar 3% (tiga persen)** dari **sisa pekerjaan yang harus diselesaikan**.*

12. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian dari selisih beda luas dari Perjanjian awal yang ditawarkan Tergugat yang mana luas Unit Apartemen didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 dengan luas 27, 98 m², akan tetapi unit yang diterima oleh Penggugat hanya seluas 18,76 m², oleh karena itu Penggugat mengalami Kerugian Materiil dengan rincian sebagai berikut:

	SELISIH BEDA LUAS	PERHITUNGAN KERUGIAN
PPJB 08 APRIL		



2019		
<ul style="list-style-type: none">Luas Unit Apartemen 27, 98 m²Harga Pengikatan Jual Beli Rp.552.000.000,--	<p>Luas Unit Apartemen didalam PPJB 08 April 2019</p> <p>- Luas Unit yang diterima</p> <p>27, 98 m² - 18,76 m² = 9,22 m²</p>	<ul style="list-style-type: none">Harga Pengikatan Jual Beli (Rp. 552.000.000,-) : Luas Unit Apartemen (27, 98 m²) = Rp. 23.522.000,-/m²KERUGIAN MATERIIL PENGUGAT Harga Unit Apartemen per meter² (Rp. 23.522.000,-/m²) x Selisih Beda Luas Unit (9,22 m²) = Rp. 216.872.840,-

13. Yang Mulia Majelis Hakim, bahwa sebelum Gugatan *a quo* didaftarkan Penggugat (Ic. Hildegard S. S. Sosrowibowo) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, **Penggugat terlebih dahulu telah melakukan segala upaya untuk menuntut Hak-nya kepada Tergugat (Ic. PT. Multi Artha Griya) melalui Surat Peringatan (Somasi) sebanyak 2 (dua) kali kepada Tergugat melalui Kuasa Hukum Penggugat**, sebagaimana **Somasi Pertama Nomor: 315/DAJ-VRL/II/2021 tertanggal 26 Januari 2021 dan Somasi Kedua Dan Terakhir Nomor: 324/DAJ-HS/III/2021 tertanggal 05 Februari 2021**, akan tetapi Tergugat (Ic. PT. Multi Artha Griya) tetap tidak juga menunjukkan itikad baik untuk melakukan/memenuhi prestasinya kepada Penggugat (Ic. Hildegard S. S. Sosrowibowo) dengan mengembalikan Kerugian Materiil Penggugat (Ic. Hildegard S. S. Sosrowibowo) tersebut;

14. Bahwa atas Surat Peringatan (Somasi) sebanyak 2 (dua) kali yang disampaikan kepada Tergugat (Ic. PT. Multi Artha Griya) oleh Kuasa Hukum Penggugat (Ic. Hildegard S. S. Sosrowibowo) tersebut ternyata tidak sekalipun mendapatkan tanggapan/jawaban yang serius dari Tergugat (Ic. PT. Multi Artha Griya), sehingga Penggugat berkesimpulan bahwasannya Tergugat tidak memiliki itikad baik dan oleh karenanya Tergugat telah Lalai dan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat (Ic. Hildegard S. S. Sosrowibowo);



15. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berdasarkan fakta-fakta sebagaimana Penggugat uraikan didalam gugatan *a quo*, maka segala tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019 yang telah disepakati oleh Kedua Pihak antara Penggugat dan Tergugat sehingga perbuatan Tergugat merupakan Wanprestasi/Ingkar Janji;

16. Bahwa berdasarkan uraian diatas, dengan demikian maka bersama ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan Perbuatan Tergugat yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sebagaimana diurakan di atas merupakan suatu Wanprestasi/Ingkar Janji terhadap Penggugat, sebagaimana dalam Pasal 1238 jo. Pasal 1243 KUHPdata, dengan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana iming-iming dan janji-janji yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat atas pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019;

17. Bahwa harga atas Unit Apartemen *a quo* per tahun 2022 yaitu +- Rp. 750.000.000,- (*tujuh ratus lima puluh juta rupiah*), sehingga nilai investasi atas selisih harga Unit Apartemen sampai per tahun 2022 adalah sebagai berikut:

Harga Pengikatan Jual Beli (Rp. 552.000.000,-)

Harga Unit Apartemen per tahun (Rp. 750.000.000,-) = Rp. 198.000.000

18. Yang Mulia Majelis Hakim mohon untuk menghukum Tergugat membayar ganti kerugian atas **selisih beda luas Apartemen kepada Penggugat dengan perhitungan selisih beda luas x Rp. 23.522.000,- (*dua puluh tiga juta lima ratus dua puluh dua ribu rupiah*)** per meter perseginya, yang mana **total perhitungannya sebesar Rp. 216.872.840,- (*dua ratus enam belas juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah*)**;

Bahwa selain itu juga, sebagai akibat hukum rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat (Ic. PT. Multi Artha Griya) yang telah melakukan tindakan Wanprestasi (Ingkar/Cidera Janji) kepada Penggugat (Ic. Hildegard S. S Sosrowibowo), sehingga Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk mengurus perkara *a quo* yakni sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), oleh karenanya Yang Mulia Majelis Hakim yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara *a quo* beralasan dan berdasar menurut hukum untuk menghukum Tergugat (Ic. PT. Multi Artha Griya) untuk membayar Biaya Pengacara yang telah dikeluarkan oleh Penggugat (Ic. Hildegard S. S Sosrowibowo) sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);

18. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, mengingat Penggugat telah merinci segala tagihan Penggugat (tuntutan ganti rugi), yakni uang ganti kerugian atas selisih beda luas Unit Apartemen, sudah sepatutnya tagihan Penggugat (tuntutan ganti rugi) tersebut dikabulkan. Adapun hal tersebut telah sejalan dengan **YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA No. 1720/K/Pdt/1986** tanggal 18 Agustus 1988, yang menyatakan sebagai berikut:

“setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna.”

MOHON DILETAKKAN SITA JAMINAN:

1. Bahwa dengan melihat dan menimbang karakter dan perilaku Tergugat yang selama ini selalu memberikan iming-iming, janji-janji palsu dan sangat tidak bertanggung jawab. Penggugat **sangat khawatir** Tergugat tidak mau membayar seluruh kerugian Penggugat tersebut diatas dan akan memindah tangankan seluruh harta-hartanya, termasuk Tanah dan Bangunan atau Gedung Perkantoran sesuai Domisili / Kedudukan Perseroan Tergugat, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Harta/Aset Tergugat;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, telah menjadi jelas dan terang bahwa terhadap tindakan Tergugat yang mengimplementasikan / menjalankan isi dari Kesepakatan dengan Penggugat dengan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagai mana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat maka pihak Tergugat wajib bertanggungjawab terhadap kerugian Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Bahwa oleh karena itu Penggugat merasa perlu untuk memohonkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta atau aset Perseroan milik Tergugat, sebagaimana diatur dalam **Pasal 227 HIR** yang berbunyi:

Halaman 13 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan Ketua Pengadilan Negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya";

Hak yang dimaksudkan pada **Pasal 227 HIR** tersebut adalah hak Kreditur (Ic. Penggugat), baik sebagai Kreditur biasa ataupun Kreditur yang diistimewakan;

3. Bahwa untuk memahami hak tersebut maka haruslah mengacu pada ketentuan **Pasal 1131 KUHPerdara** yang menyatakan bahwa:

"Setiap kreditur mempunyai hak jaminan atas piutangnya berupa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari."

4. Bahwa Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang Penggugat maksud adalah terhadap harta atau aset Perusahaan milik Tergugat yaitu Harta Tidak Bergerak berupa Tanah dan Bangunan yang berada sesuai dengan domisili PT. Multi Artha Griya (Ic. Tergugat) yang diketahui oleh Penggugat, antara lain sebagai berikut:

- Gedung Centro City Residence Tower A Unit Roof Top (Lantai 13) Kav. 4-5 Gang Macan Daan Mogot, RT. 010/RW. 001, Kel. Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta;
- Menara Batavia Lantai 27, Jl. KH. Mas Mansyur Kav. 126, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta;

5. Bahwa agar supaya Gugatan a quo tidak hampa (*illusoir*), maka Kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (*dua juta rupiah*) kepada Penggugat atas setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan dan memenuhi isi putusan di dalam perkara a quo terhitung sejak putusan di dalam perkara a quo telah dibacakan oleh Yang Mulia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim di dalam suatu acara persidangan yang terbuka untuk umum;

6. Bahwa Gugatan *a quo* mempedomani ketentuan dalam Pasal 180 Ayat (1) HIR, sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menyatakan bahwa Putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat Upaya Hukum Perlawanan, Verzet, Banding dan/atau Kasasi (*Uitvorbaar Bij Voorad*);
7. Bahwa akibat Wanprestasi / Ingkar Janji yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut diatas, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat agar membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

DALAM PETITUM

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat (*lc.* PT. Multi Artha Griya) telah Wanprestasi (Cidera/Ingkar Janji) terhadap Penggugat (*lc.* Hildegard S. S Sosrowibowo) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdara;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 yang telah disepakati oleh PT. Multi Artha Griya sebagai Pihak Pertama dan Penggugat (*lc.* Hildegard S.S Sosrowibowo) Sebagai Pihak Kedua dan dilegalisasi oleh Hannywati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta dengan Nomor: 094/N/L/IV/2019 adalah Batal Demi Hukum (*Null and Void*);
4. Menghukum dan memerintah Tergugat untuk melakukan pembayaran ganti rugi atas selisih beda luas Apartemen total sebesar Rp. 216.872.840 (*dua ratus enam belas juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah*) kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - Harga Pengikatan Jual Beli (Rp. 552.000.000,-)
 - Luas Unit Apartemen (27, 98 m²)

Luas Unit Apartemen dalam PPJB tertanggal 08 April 2019 - Luas Unit yang diterima

$$= 27, 98 \text{ m}^2 - 18, 76 \text{ m}^2$$

$$= 9,22 \text{ m}^2$$

Harga Pengikatan Jual Beli : Luas Unit Apartemen

$$= \text{Rp. } 552.000.000,- : 27, 98 \text{ m}^2$$

$$= \text{Rp. } 23.522.000,-/\text{m}^2$$

Sehingga harga Unit Apartemen/m² x Selisih Beda Luas Unit

$$= \text{Rp. } 23.522.000,-/\text{m}^2 \times 9,22 \text{ m}^2$$



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= Rp. 216.872.840,-

5. Menghukum Tergugat (PT. Multi Artha Griya) untuk membayar nilai investasi atas selisih harga Unit Apartemen per tahun 2022 sebagai berikut:

Harga Pengikatan Jual Beli (Rp. 552.000.000,-)

Harga Unit Apartemen per tahun (Rp. 750.000.000,-)

= **Rp. 198.000.000**

6. Menghukum Tergugat (PT. Multi Artha Griya) untuk membayar Ganti Rugi (Biaya Pengacara) kepada Penggugat (Ic. Merryanna) sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);

7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas Aset Pribadi berupa Benda Tidak Bergerak yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat (Ic. PT. Multi Artha Griya) secara sah dan berharga, yaitu berupa Tanah dan Bangunan antara lain sebagai berikut:

- Gedung Centro City Residence Tower A Unit Roof Top (Lantai 13) Kav. 4-5 Gang Macan Daan Mogot, RT. 010/RW. 001, Kel. Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta;

- Menara Batavia Lantai 27, Jl. KH. Mas Mansyur Kav. 126, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,00 (*dua juta rupiah*) kepada Penggugat atas setiap hari keterlambatan Tergugat dalam melaksanakan dan memenuhi isi putusan di dalam perkara *a quo* terhitung sejak putusan di dalam perkara *a quo*;

9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Perlawanan (*Verzet*), Banding, Kasasi dan/atau Peninjauan Kembali (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat dan Tergugat datang menghadap masing-masing kuasanya;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak yang berperkara hadir maka pemeriksaan dilanjutkan dengan memberi kesempatan kepada kedua belah pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perkaranya dengan proses mediasi, dan berdasarkan laporan mediator tanggal 14 September 2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa proses mediasi dalam perkara *a quo* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 130 HIR jo. PERMA Nomor 1 Tahun 2008 yang telah diperbaharui dengan Perma No.1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak berhasil, oleh karenanya pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat sebagai berikut;

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan Wanprestasi/Ingkar Janji, sebagaimana tertuang dalam Surat dari Law Firm Dhipa Adistia Justicia, Nomor : 0575/DAJ-YC/VI/2022, tertanggal 27 Juni 2022, yang selanjutnya dalam jawaban ini disebut sengan **Surat Gugatan**.
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh pernyataan, keterangan, dalil/posita maupun permohonan/petitem Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatan, kecuali yang secara tegas diterima oleh Para Tergugat.

II. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI GUGATAN *OBSCURE LIBELE* TERKAIT DENGAN KEDUDUKAN PT MAG SEBAGAI TERGUGAT
 - 1.1. Bahwa dalam posita point 5 halaman 3 Surat Gugatan, Penggugat mendalilkan yang menjadi Tergugat dalam perkara aquo adalah PT Multi Artha Griya; dahulu bernama PT Andaland Property Development, yang beralamat di Gedung Centro City Residence Tower A Unit Roof Top Lantai 13) Kav. 4-5, Gang Macan Daan Mogor, RT/RW : 010/001, Kel Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat.
 - 1.2. Dari dalil tersebut di atas, dapat diketahui secara jelas bahwa menurut Penggugat yang berkedudukan sebagai Tergugat dalam perkara aquo adalah PT Multi Artha Griya yang dahulunya bernama Andalan Property Development. Dengan demikian menurut Penggugat PT Multi Artha Griya adalah entitas yang sama dengan PT Andaland Property Development.
 - 1.3. Bahwa menurut Tergugat (PT Multi Artha Griya) dalil yang menyatakan bahwa Tergugat adalah PT Multi Arha Griya dahulu bernama PT Andaland Property Development adalah dalil yang

Halaman 17 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.

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

mengada-ada, oleh karena PT Multi Artha Griya dengan PT Andalan Property Development adalah 2 (dua) badan usaha (entitas) yang berbeda.

- 1.4. Bahwa oleh karena PT Multi Artha Griya dan PT Andaland Property Development adalah badan usaha (entitas) yang berbeda dan masing-masing memiliki kedudukan tersendiri sebagai subyek hukum, maka Surat Gugatan Penggugat menjadi tidak terang terkait dengan siapa sebenarnya yang jadi tergugat.
- 1.5. Bahwa dalam kedudukan siapa yang menjadi tergugat adalah tidak jelas, maka gugatan Penggugat menjadi *obscuure libel*, yang sudah pasti wajar dan masuk akal dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijke verklard*).

2. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

- 2.1. Bahwa di dalam posita butir 1 Surat Gugatan halaman 2 disebutkan bahwa HILDEGARD S. S. SOSROWIBOWO adalah berkedudukan sebagai Penggugat dan mengajukan Surat Gugatan melawan Tergugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
 - 2.2. Bahwa merujuk pada dalil posita butir 1.1, tersebut secara jelas dapat diketahui bahwa yang dimaksud sebagai Penggugat dalam gugatan ini adalah “ HILDEGARD S. SOSROWIBOWO” yang beralamat di Jl. Taman Pasadenia B305/27, RT/RW : 013/002, Kel. Kayu Putih, Kec. Pulogadung, Jakarta Timur.
 - 2.3. Bahwa dalil-dalil di dalam posita butir 1 dan 2 Surat Gugatan tersebut sangat membingungkan, jika dikaitkan dengan Petitum nomor 6 halaman 18 yang berbunyi :

“ Menghukum Tergugat (PT Multi Artha Griya) untuk membayar ganti rugi (biaya pengacara) kepada Penggugat (Ic. Merryanna) sebesar Rp 500.000.000,-, (lima ratus juta rupiah).”
 - 2.4. Bahwa dengan demikian secara jelas, dalam posita disebutkan yang memiliki kedudukan sebagai penggugat adalah HILDEGARD S. S. SOSROWIBOWO, namun dalam petitum nomor 6 Surat Gugatan, yang dimohonkan sebagai Penggugat dalam Surat Gugatan in casu **Merryanna**. Surat Gugatan yang demikian, adalah membingungkan karena terdapat ketidaksesuaian antara “posita” dengan “petitum”, sehingga mengakibatkan Surat Gugatan menjadi kabur.
- (Periksa : **M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata**, Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan

Halaman 18 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan kesebelas, Juli, 2011, hal 453).

2.5. Bahwa terdapat ketidaksesuaian yang bertolak belakang antara posita dalam point 6 halaman 3 dengan posita point 2 dan 3 halaman 7 dan hal 8 adalah sebaga berikut :

- Dalam posita point 6 halaman 3 Penggugat menyatakan bahwa **secara tiba-tiba dan sepihak** Tergugat melakukan perubahan yang awalnya surat pemesanan apartemen Westpoint tertanggal 10 Agustus 2016, diubah menjadi tanggal 31 Maret 2019, yang mana atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat sehingga mengakibatkan terjadinya perubahan kenaikan harga yang melambung tinggi.
- Bahwa dalam posita point 2 halaman 7 Penggugat menyatakan, Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) **sepakat untuk mengikatkan diri** untuk melakukan perubahan unit apartemen a quo atas SPA 10 Agustus 2016 yang semula di lantai 15 unit 02 berubah menjadi lantai 15 unit 01 di Tower Westpoint Apartement dengan type Studio dengan luas 27,98 M² dilakukan dengan cara pembayaran kredit kepemilikan apartemen (KPA) sebagaimana tertuang dalam **Addendum Surat Pesanan Apartement Westpoint** No: 100/ADD-1/III/2019 tanggal 31 maret 2019.
- Bahwa begitu pula dalam posita point 3 halaman 7 Penggugat menyatakan, selanjutnya Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) **sepakat untuk mengikatkan diri** dan membuat serta menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun Westpoint No: 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 8 April 2019;
- Bahwa uraian posita yang demikian terbukti kabur karena tidak jelas, karena pertama Penggugat mengaku perjanjian diubah secara tiba-tiba dan sepihak, namun kemudian di point lain Penggugat mengaku sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian.
- Bahwa terjadi kekaburan antara petitum point 3 dan petitum point 4 halaman 18.

Di dalam petitum point 3 Penggugat meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas satuan rumah susun Westpoint No.040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019 yang dibuat dan ditandatangani antara Tergugat sebagai Pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua dinyatakan Batal Demi Hukum (*Null and Void*).

Namun dalam point 4 Penggugat meminta agar Tergugat dihukum membayar ganti rugi atas selisih beda luas apartemen total sebesar Rp. 216.872.840 (dua ratus enam belas juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah).

Ini adalah suatu ketidakjelasan yang nyata, karena ganti rugi yang diajukan Penggugat senilai Rp. 216.872.840 (dua ratus enam belas juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah) berdasarkan perhitungan harga unit apartemen yang senilai Rp. 552.000.000.- (lima ratus lima puluh dua juta rupiah), sedangkan dalam hal ini Penggugat belum melunasi pembayaran, seperti pengakuannya baru mencicil sebanyak 8 kali, total senilai Rp. 154.770.528.- (seratus lima puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh ribu lima ratus dua puluh delapan rupiah).

- 2.6. Bahwa berdasarkan segala uraian tersebut di atas, secara jelas dapat diketahui bahwa di dalam Surat Gugatan terdapat ketidaksesuaian antara posita dengan posita lainnya, juga terkait dengan pihak yang dianggap sebagai Penggugat dan serta ketidakjelasan (kabur) antara posita dengan petitum. Surat Gugatan yang semacam itu harus dinyatakan sebagai gugatan yang *obscur libel*, sehingga wajib dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK

- 3.1. Bahwa berdasar data yang ada pada Tergugat, dalam jual beli 1 (satu) unit apartemen antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat membayar sisa pembayaran diangsur melalui lembaga keuangan yaitu PT USAHA PEMBIAYAAN RELIANCE INDONESIA yang beralamat di West Point Apartment Lantai 2, Jalan Macan Kav 4-5, Kedoya Utara – Jakarta Barat, yang hingga kini ternyata pembayaran angsuran tersebut BELUM LUNAS.
- 3.2. Bahwa dengan demikian lembaga keuangan memiliki kepentingan hukum dalam perkara *aquo*, sehingga sangat layak dan wajib bagi Penggugat untuk menarik PT USAHA PEMBIAYAAN RELIANCE INDONESIA, sebagai Tergugat dalam perkara *aquo*, agar kepentingan hukum Lembaga keuangan mendapat perlindungan hukum.
- 3.3. Bahwa ternyata Lembaga keuangan PT USAHA PEMBIAYAAN RELIANCE INDONESIA **tidak ditarik** sebagai Tergugat, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demi kepastian hukum dan keadilan, Surat Gugatan Penggugat layak untuk dinyatakan sebagai gugatan kurang pihak, sehingga wajib dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*).

4. EKSEPSI GUGATAN PREMATEUR

- 4.1. Bahwa sebagaimana pengakuan Penggugat dalam surat gugatan point 5 dan 6, bahwa harga pengikatan jual beli yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat atas satuan rumah susun adalah sebesar Rp. 552.000.000.- (lima ratus lima puluh dua juta rupiah) dan Penggugat mengaku telah membayar cicilan dengan total Rp. 154.770.528 (seratus lima puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh ribu lima ratus dua puluh delapan rupiah).
- 4.2. Bahwa itu artinya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kurang dari 1/3 (sepertiga) dari harga yang disepakati. Sedangkan Penggugat menuntut seolah-olah telah melunasi pembayaran sebagaimana dalam point 10 surat gugatan halaman 11 dan 12, dengan mendasari hitungan kerugian dari nilai Rp. 552.000.000.- (lima ratus lima puluh dua juta rupiah). Oleh karenanya Gugatan ini diajukan secara premature, sehingga oleh karenanya dapat menjadi dasar bagi hakim untuk menjatuhkan putusan negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima.
- 4.3. Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard/NO*).

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang disampaikan Tergugat dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap termuat kembali dalam jawaban Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menyangkal/membantah setiap dan seluruh pernyataan, keterangan, klaim, dalil, dalih, posita, maupun petitum Penggugat sebagaimana disampaikan Penggugat di dalam Surat Gugatan dan Perubahan Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

TANGGAPAN TERHADAP POSITA BUTIR 1 SAMPAI DENGAN 5 SURAT GUGATAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam posita point 1 sampai dengan 5 Surat Gugatan, Penggugat menyatakan telah membeli 1 (satu) unit apartemen, dari Tergugat yaitu PT Multi Artha Griya dahulu bernama PT Andaland Property Development.
4. Tergugat menolak dengan tegas dalil bahwa PT Multi Artha Griya dahulu bernama PT Andaland Property Development, dengan alasan bahwa kedua perseoran tersebut adalah merupakan badan usaha (entitas) tersendiri, dan merupakan Subyek Hukum yang berbeda dan tidak ada hubungan baik dalam hal kepemilikan saham maupun manajemen. Tergugat men-someer Penggugat untuk membuktikan bawa PT Multi Artha Griya dahulunya bernama PT Andaland Property Development. Meskipun demikian pada saat pembuktian nanti Tergugat akan membuktikan jika PT Multi Artha Griya Berbeda dengan PT Andaland Property Development.

TANGGAPAN TERHADAP POSITA BUTIR 6 SAMPAI DENGAN 9 SURAT GUGATAN

5. Dalam posita 6 sampai dengan 7 Surat Gugatan halaman 3 dan 4, Penggugat mendalilkan Tergugat secara sepihak melakukan perubahan surat pemesanan, sehingga sangat merugikan Penggugat sekaligus merupakan iktikad buruk Penggugat untuk dengan sengaja menaikkan harga sehingga unit menjadi mahal dari kesepakatan awal.
6. Bahwa Tergugat menolak dan membantah dalil tersebut di atas. Tergugat men-someer Penggugat untuk membuktikan dalilnya. Meskipun demikian pada saat pembuktian nanti, Tergugat akan buktikan bahwa perubahan surat pesanan sudah mendapatkan persetujuan dari Penggugat.
7. Bahwa Tergugat tidak pernah sengaja mengundur-undur waktu untuk melakukan serah terima unit, yang benar adalah Tergugat memastikan unit yang akan ditempati pembeli dalam keadaan siap pakai, aman dan nyaman.

TANGGAPAN TERHADAP POSITA BUTIR 10 SAMPAI DENGAN 12 SURAT GUGATAN

8. Bahwa dalam posita point 10 dan 11 halaman 4 dan 5 Penggugat menyatakan mengalami kerugian akibat adanya kesengajaan dan/atau kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat dimana terjadi perbedaan luas unit apartemen dimana dalam perjanjian luasnya 27,98 M2 namun setelah Penggugat mengecek hanya seluas 18,76 M2 , oleh karenanya

Halaman 22 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengalami kerugian senilai Rp. 216.872.840 (dua ratus enam belas juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah).

- Bahwa dalil yang diajukan Penggugat terlalu mengada-ada dan tidak sesuai fakta, karena luas yang diperhitungkan dalam sebuah apartemen bukan hanya unit saja, namun ada juga yang dinamakan dengan area bersama.
- Bahwa *Semi Gross Area* (SGA) adalah area unit nett ditambah dengan luas area bersama, yang dibagi secara proporsional terhadap seluruh unit yang ada di lantai dimaksud.
- *Nett Floor Area* (NFA) adalah area unit internal termasuk area balkon di dalam unit, serta lift lobi pribadi yang ada di dalam unit.
- Bahwa selisih antara luas semi gross dengan nett hanya berkisar 15% (lima belas persen) dan itu hampir di semua apartemen berlaku demikian.
- Bahwa kemungkinan besar adalah Penggugat tidak tahu cara menghitung luas semi gross area dan juga tidak memperhitungkan balkon di unit apartemennya sehingga menganggap luasnya terlalu jauh berbeda.

9. Bahwa dalam posita point 12 halaman 5 Penggugat menyatakan bahwa akibat tindakan wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan Tergugat, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas satuan rumah susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019 yang dibuat dan ditandatangani antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua menjadi Batal Demi Hukum (*Null and Void*).

10. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan tindakan wanprestasi atau ingkar janji, oleh karenanya tuntutan Penggugat yang meminta pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas satuan rumah susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019 layak untuk ditolak

TANGGAPAN TERHADAP SOMASI

11. Bahwa Penggugat dalam point 13 dan 14 halaman 13 menyatakan bahwa sebelum gugatan a quo didaftarkan Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Penggugat telah melakukan upaya untuk menuntut hak-nya dengan cara mengirimkan surat somasi kepada Penggugat sebanyak 2 (dua) kali, akan tetapi Tergugat tidak menunjukkan iktikad baik memenuhi

Halaman 23 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.

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

prestasinya kepada Penggugat dan Penggugat tidak mendapatkan tanggapan/jawaban yang serius dari Tergugat.

12. Bahwa Tergugat telah merespon dengan baik Somasi Penggugat dan telah melakukan pertemuan dengan Penggugat, namun demikian karena tawaran damai dari Tergugat ditolak oleh Penggugat, maka tidak terjadilah kesepakatan.

TANGGAPAN TERHADAP PERMOHONAN SITA JAMINAN

13. Bahwa di dalam posita point 1 halaman 15 sampai dengan hal 17 Surat Gugatan, Penggugat memohon supaya sita jaminan terhadap barang-barang dimaksud dinyatakan sah dan berharga. Artinya, Penggugat berasumsi bahwa PN Jakarta Barat telah meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan pada petitum butir 7 Surat Gugatan. Padahal, faktanya hingga saat ini Majelis Hakim PN Jakarta Barat memeriksa perkara *in casu* sama sekali belum meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan dimaksud. Oleh karena itu, petitum Penggugat tersebut tidaklah mungkin bisa dikabulkan sehingga harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijverklaard*).
14. Bahwa selain itu, dalil-dalil dan permohonan terkait sita jaminan yang diajukan Penggugat juga tidak memenuhi ketentuan Pasal 227 HIR, Pasal 261 Rbg, Pasal 720 RV, dan Pasal 971 RV. Ketentuan-ketentuan tersebut pada pokoknya mengatur bahwa syarat untuk dapat diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) adalah **Penggugat harus mempunyai bukti bahwa Tergugat, sebelum putusan atas perkara a quo dijatuhkan, telah berupaya mengalihkan atau memindahtangankan harta kekayaan yang dimohonkan sita tersebut**. Oleh karena nyata-nyata Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat sedang berupaya mengalihkan atau memindahtangankan harta kekayaannya tersebut di atas, maka sangatlah patut kalau permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijverklaard*) untuk seluruhnya.

TANGGAPAN TERHADAP TUNTUTAN UANG PAKSA (DWANGSOM)

15. Bahwa di dalam bagian petitum point 5 halaman 17 Surat Gugatan, Penggugat mengajukan tuntutan uang paksa (dwansom) kepada Tergugat, Namun dalam hal ini tuntutan tersebut menjadi kabur oleh karena yang menjadi Tergugat menurut Penggugat adalah PT Multi Artha

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.

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

Griya dahulu PT Andaland Property Development. Sedangkan dalam kenyatannya menurut Tergugat PT Andaland adalah Subyek Hukum yang berbeda dengan PT Multi Artha Griya, yang tidak ada kaitan (afiliasi) baik dalam kepemilikan modal/saham maupun dalam manajemen perusahaan, sehingga tuntutan uang paksa (dwangsom) ini sangat membingungkan ditujukan kepada PT Multi Artha Griya ataupun kepada PT Andaland Property Development.

16. Bahwa berdasarkan segala hal di atas, secara meyakinkan dapat dikatakan bahwa dalil-dalil Penggugat di dalam posita butir 5 halaman 17 Surat Gugatan tentang Uang Paksa (dwangsom) merupakan dalil-dalil yang membingungkan dan tidak jelas (*obscuure libel*). Oleh karena itu, dalil-dalil tersebut wajib ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

TANGGAPAN TERHADAP TUNTUTAN PUTUSAN UITVORBAAR BIJ VOORAJ

17. Bahwa pada posita butir 5 halaman 17 Surat Gugatan, Penggugat menyampaikan dalil terkait dengan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Dalil-dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak beralasan karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (HIR) jo. SEMA RI No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA RI No. 4 Tahun 2001. Ketentuan tersebut mengatur bahwa Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) hanya dapat dijatuhkan dengan syarat-syarat sebagai berikut :
- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda-tangannya, yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti.
 - Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
 - Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik.
 - Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
 - Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv

Halaman 25 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.

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

- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
 - g. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*.
18. Bahwa disamping itu, SEMA RI No. 3 Tahun 2000 juga menentukan bahwa untuk dilakukan eksekusi atas putusan serta merta harus ada jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi. Sementara itu, di dalam perkara ini, Penggugat tidak memberikan jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi.
- Gugatan dari Penggugat juga tidak didasarkan satu pun bukti-bukti yang autentik atau bukti-bukti lain yang bisa mendukung dalil-dalilnya agar supaya gugatannya bisa diputus serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Selain itu, Gugatan dari Penggugat juga tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 180 ayat (1) HIR jo. SEMA RI No. 3 Tahun 2000 jo. SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tersebut.
19. Bahwa berdasarkan alasan-asalan tersebut di atas dan untuk memenuhi petunjuk dari Ketua MA berdasarkan kedua SEMA tersebut di atas maka dalil Penggugat tentang putusan serta merta wajib ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

IV. PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk mengadili dan memberikan putusan atas perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

- **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

- **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT tidak melakukan perbuatan wanpretasi/ingkar janji.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

ATAU : Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan Tergugat Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 12 Oktober 2022. kemudian Tergugat telah mengajukan duplik pada tanggal 19 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis P-1 sampai dengan P-33, semuanya adalah sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi DKI Jakarta atas nama Penggugat Hildegard S S Sosrowibowo, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari asli Surat Pesanan Apartemen No. 1608000688 atas nama Penggugat Hildegard S. S Sosrowibowo, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari asli Addendum Surat Pesanan Apartemen Westpoint No.100/ADD-1/III/2019 tertanggal 31 Maret 2019, antara PT Multi Artha Griya dengan Penggugat (Hildegard S. S Sosrowibowo), diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Form Transaksi PT Andalan Property Development pemesanan 1 (satu) unit Apartemen Tower/Lantai/Unit: 15 No. 2 Type Studio luas 27m2 dengan harga sebesar Rp.552.000.000, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Westpoint No.040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 yang telah disepakati oleh PT Multi Artha Griya sebagai pihak pertama dan Penggugat (Hildegard S. S Sosrowibowo) sebagai pihak kedua, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Penggugat (Hildegard S. S Sosrowibowo) kepada Bapak Hendra selaku Bagian Keuangan dari Apartemen Westpoint, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi dari asli Kwitansi Pembayaran Penggugat-Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (Ic.PT.Multi Artha Graha) nomor APD/2016/08/0042 tertanggal 10 Agustus 2016, cicilan tanda jadi (booking fee) sebesar Rp.5.000.000,-, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi dari asli Kwitansi Pembayaran Penggugat-Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (Ic.PT.Multi Artha Graha) nomor APD/2016/09/0028 tertanggal 20 September 2016, pembayaran DP 1 sebesar Rp.5.000.000,-, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat-Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor APD/2016/10/0041 tanggal 24 Oktober 2016, pembayaran DP 2, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat-Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor

Halaman 27 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.

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)

Halaman 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

APD/2016/10/0020 tanggal 22 November 2016, pembayaran DP 3, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-10;

11. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat-Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor APD/2016/12/0030 tanggal 14 Desember 2016, pembayaran DP 4, sebesar Rp.4.365.127,-, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat-Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor APD/2017/01/0027 tanggal 13 Januari 2017, pembayaran DP 4, sebesar Rp.90,- dan pembayaran DP 5 sebesar Rp.4.365.307,-, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat-Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor APD/2017/12/0030 tanggal 14 Februari 2017, pembayaran DP 6, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat-Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1703000629 tanggal 14 Maret 2017, pembayaran DP 7, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat-Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1704000719 tanggal 07 April 2017, pembayaran DP 8, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat-Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1705000812 tanggal 12 Mei 2017, pembayaran DP 9, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat-Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1706000935 tanggal 20 Juni 2017, pembayaran DP 10, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1708001061 tanggal 1 Agustus 2017, pembayaran DP 11, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1708001102 tanggal 14 Agustus 2017, pembayaran DP 12, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-19;

Halaman 28 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1709001244 tanggal 28 September 2017, pembayaran DP 13, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1710001290 tanggal 9 Oktober 2017, pembayaran DP 14 dan biaya denda, sebesar Rp.4.417.889,-, diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1802001668 tanggal 13 Februari 2018, pembayaran DP 15, DP 16, DP 17, dan DP 18 dengan total sebesar Rp.17.460.828,-, diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1803001756 tanggal 12 Maret 2018, pembayaran DP 19, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1808002136 tanggal 2 Agustus 2018, pembayaran DP 20 dan DP 21 dengan total sebesar Rp.8.730.434,-, diberi tanda bukti P-24;
25. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Tergugat (IC.PT.Multi Artha Graha) nomor KWT-1810002294 tanggal 4 Oktober 2018, pembayaran DP 22, sebesar Rp.4.365.217,-, diberi tanda bukti P-25;
26. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Reliance Finance, Angsuran 1 dengan periode angsuran 8 Mei 2019 sebesar Rp.5.546.316, diberi tanda bukti P-26;
27. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Reliance Finance, Angsuran 2 dengan periode angsuran 8 Juni 2019 sebesar Rp.5.546.316, diberi tanda bukti P-27;
28. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Reliance Finance, Angsuran 3 dengan periode angsuran 8 Juli 2019 sebesar Rp.5.546.316, diberi tanda bukti P-28;
29. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Reliance Finance, Angsuran 4 dengan periode angsuran 8 Agustus 2019 sebesar Rp.5.546.316, diberi tanda bukti P-29;
30. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Reliance Finance, Angsuran 5 dengan periode

Halaman 29 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.

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

angsuran 8 September 2019 sebesar Rp.5.546.316, diberi tanda bukti P-30;

31. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Reliance Finance, Angsuran 6 dengan periode angsuran 8 Oktober 2019 sebesar Rp.5.546.316, diberi tanda bukti P-31;

32. Fotokopi dari Fotokopi Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Reliance Finance, Angsuran 7 dengan periode angsuran 8 November 2019 sebesar Rp.5.546.316, diberi tanda bukti P-32;

33. Fotokopi dari asli Kwitansi pembayaran Penggugat Hildegard S.S Sosrowibowo kepada Reliance Finance, Angsuran 8 dengan periode angsuran 8 Desember 2019 sebesar Rp.5.546.316, diberi tanda bukti P-33;

Semua bukti-bukti surat tersebut di atas telah dileges, telah diberi materai secukupnya, dan telah pula dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-4, P-5, P-6 dan P-32 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga mengajukan saksi sebagai berikut;

1. Saksi: **Kwik Nauw Tjen alias Nancy Sutikno**, menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai rekan kerja;
- Bahwa saksi tahu perkara ini terkait Pembelian Apartement Westpoint yang dibeli oleh Penggugat (Hildegard S. S Sosrowibowo) tetapi tidak sesuai dengan ukuran yang ada di dalam Perjanjian;
- Bahwa saksi juga mengetahui mengenai transaksi Pembelian karena saksi dengan Penggugat sama-sama membeli sebanyak 1 (satu) unit dengan harga Rp620.000.000,00 (enam ratus dua puluh juta rupiah) 1 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kerugian secara persis apa yang dialami oleh Penggugat (Hildegard S. S Sosrowibowo) dari permasalahan ini karena kejadiannya sudah lama;
- Bahwa saksi tahu yang membeli apartemen tersebut namanya Ny. Hildegard S. S Sosrowibowo, lokasinya terletak di Gang Macan di Jalan Daan Mogot, saksi tidak tahu RT/RWnya, Jakarta Barat, nama apartemennya yaitu Apartemen Westpoint di beli oleh Penggugat pada tahun 2018, type Studio, luas 24 m²;
- Bahwa pihak penjualnya dahulu adalah PT Andalan Property Development sekarang PT Multi Artha Griya, sedangkan pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembelinya adalah Penggugat, sedangkan angsuran pembayarannya melalui Bank tetapi nama Banknya saksi lupa;

- Bahwa dalam pembelian apartemen ini setahu saksi sudah lama sekitar 2 sampai 3 tahun yang lalu, saksi tahu karena saksi juga membeli yang type Studio, sedangkan mengenai angsuran saksi lupa dan saksi tidak melihat perjanjiannya waktu itu;
- Bahwa saksi membeli Apartemen tersebut dari brosur-brosur yang waktu itu ada di Supermarket disana melihat ada penawaran kemudian dikasih brosur lalu diajak ke Apartemennya tersebut;
- Bahwa angsuran belum lunas Kredit selama 10 (sepuluh) Tahun dan sudah berjalan 4 Tahun, sedangkan yang lain 24 tahun, lalu angsuran berhenti;
- Bahwa saksi menjelaskan juga mengalami kerugian yang sama seperti apa yang dialami oleh Penggugat (Hildegard S. S Sosrowibowo) yang dilakukan oleh Tergugat (PT Multi Artha Griya), masalah yang dialami oleh saksi, yaitu saksi membeli 2 (dua) Apartemen type Studio masing-masing dengan luas 24m², tetapi karena unitnya tidak ada maka pihak Tergugat (PT Multi Artha Griya) mau mengganti dengan 1 (satu) apartemen type Studio, luas 48m², tetapi saksi menolak dan tidak mau, angsurannya sebanyak 5 tahun, tetapi baru jalan 2 tahun, saksi sudah sepakat dengan pihak Tergugat (PT Multi Artha Griya) agar uang saksi dikembalikan Rp495.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan baru dikembalikan Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), masih ada sisa Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) yang belum dikembalikan;
- Bahwa saksi menjelaskan sudah ada realisasi terkait kerugian yang saksi alami oleh PT Multi Artha Griya dan sisanya masih belum dibayarkan sebanyak Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah), baru dibayar 2 kali sebanyak Rp75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan saksi sudah menempuh jalur hukum dengan menggugat dan menang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- Bahwa saksi menjelaskan harga Apartemen tersebut sama dengan pembayaran angsuran saksi saat membayar sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan, sedangkan Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Halaman 31 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.

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

- Bahwa pada waktu itu saksi membeli Apartemen yang sama dengan Penggugat, saksi membeli 2 (dua) unit dengan angsuran sudah berjalan 5 tahun;
- Bahwa saksi menjelaskan tentang ukuran di dalam PPJB terkait besar dan luas, kemudian Tergugat memperlihatkan Bukti Surat, tetapi saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihat PPJB tersebut karena saksi lupa dan belum menerima PPJB tersebut dari Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perubahan dalam perjanjian pergantian terkait unit milik Penggugat (Ny. Hildegard S. S. Sosrowibowo) untuk menempuh jalur kekeluargaan, tetapi tidak ada titik temu;

2. Saksi: **Hj Sulaeha**, menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat (Ny. Hildegard S. S. Sosrowibowo) oleh karena merupakan *customer* yang membeli 1 (satu) unit Apartemen di Apartemen Westpoint Lt. 15 No. 2 ;
- Bahwa Saksi bekerja pada PT Multi Artha Griya (Tergugat) sebagai Sales Administrasi dari tahun 2017 hingga Juli 2019, sekarang sudah tidak bekerja lagi pada PT Multi Artha Griya (Tergugat);
- Bahwa saksi tahu alamat apartemen yang lokasinya di Gang Macan Jalan Daan Mogot, saksi tidak tahu nomor RT/RWnya, di wilayah Jakarta Barat;
- Bahwa tipe apartemen yang dipesan oleh Penggugat adalah type Studio 1 (satu) unit, kamarnya 2 (dua);
- Bahwa benar nama PT Multi Artha Griya dahulu bernama PT Andaland Property Development;
- Bahwa benar tugas dari Sales Administrasi adalah mencatat penjualan unit Apartemen;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa setelah adanya Surat Pemesanan Apartemen tertanggal 10 Agustus 2016, dan harusnya dalam 24 (dua puluh empat) bulan setelah ditandatangani SPA tersebut harusnya Tergugat sudah menyerahkan unit yang telah dipesan Penggugat dengan ada ketentuan adanya masa tenggang waktu selama 6 (enam) bulan;
- Bahwa syarat pemesanan adalah KTP dan pembayaran yang secara cicilan bertahap melalui developer;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa setelah adanya Surat Pemesanan Apartemen tertanggal 10 Agustus 2016, dan harusnya dalam 24 (dua puluh empat) bulan setelah ditandatangani SPA tersebut harusnya Tergugat sudah menyerahkan unit yang telah dipesan Penggugat dengan ada ketentuan adanya masa tenggang 6 (enam) bulan;
 - Bahwa Saksi mengundurkan diri dari PT Multi Artha Griya (Tergugat) pembangunan Apartemen Westpoint pada saat itu belum selesai;
 - Bahwa Saksi menerangkan Penggugat membeli 1 (satu) unit Apartemen type Studio di Apartemen Westpoint;
 - Bahwa Saksi menerangkan untuk type yang dibeli oleh Penggugat luasnya sekitar 27m²;
 - Bahwa kemudian Saksi menerangkan bahwa luas semi gross lebih kurang 27m² adalah termasuk di dalamnya dengan selasar dan balkon;
 - Bahwa Saksi menjelaskan dasar pembelian Penggugat adalah adanya SPA sekitar tahun 2016;
 - Bahwa Saksi menerangkan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat (Ny. Hildegard S. S. Sosrowibowo) adalah cicilan bertahap kepada Pengembang/Developer kurang lebih Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) per bulan;
 - Bahwa Saksi menerangkan harga unit secara tunai adalah Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah), sedangkan untuk harga kredit sebesar Rp600.000.000 (enam ratus juta rupiah);
 - Bahwa Saksi menerangkan saat mengundurkan diri dari PT Multi Artha Griya, belum ada serah terima unit apartemen kepada Penggugat (Ny.Hildegard S. S. Sosrowibowo);
 - Bahwa Saksi menerangkan mengetahui adanya Surat Pemesanan Apartemen, tetapi tidak mengetahui adanya PPJB;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya PPJB yang dibuat antara Penggugat (Ny. Hildegard S. S. Sosrowibowo) dengan Tergugat;
- Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil jawabannya, Tergugat mengajukan bukti-bukti tertulis T-1 sampai dengan T- 5, semuanya adalah sebagai berikut :
1. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pemesanan Pembelian Satuan Rumah Susun West Point tanggal 10 Agustus 2016, diberi tanda T-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai dengan asli Addendum Surat Pesanan Apartemen Westpoint No.100/ADD-1/III/2019, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019, tanggal 8 April 2019, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Perjanjian Kerjasama Manajemen antara PT Multi Artha Griya (Tergugat) dengan PT Andaland Property Development ditandatangani pada tanggal 2 Maret 2016 di Tangerang, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pembatalan Perjanjian antara PT Mullti Artha Griya (Tergugat) dengan PT Andaland Property Development, tanggal 1 Desember 2016, diberi tanda T-5;

Semua bukti-bukti surat tersebut di atas telah dileges, telah diberi materai secukupnya, dan telah pula dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat di persidangan menyatakan tidak mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 21 Desember 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara selain memohon putusan, maka untuk menyingkat uraian putusan ini segala hal yang termuat dalam Berita Acara Persidangan adalah dipandang merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berkaitan dengan 4 (empat) hal, yaitu tentang:

1. Eksepsi gugatan *obscuur libel* terkait dengan kedudukan PT MAG sebagai Tergugat;
2. Eksepsi *obscuur libel*;
3. Eksepsi gugatan kurang pihak;
4. Eksepsi gugatan *premature*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Ad. 1 tentang eksepsi gugatan *obscuur libel* terkait dengan kedudukan PT MAG sebagai Tergugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi alasan Tergugat mengajukan eksepsi gugatan *obscuur libel* terkait dengan kedudukan PT MAG sebagai Tergugat adalah karena dalam posita point 5 halaman 3 Surat Gugatan, Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendalikikan yang menjadi Tergugat dalam perkara *a quo* adalah PT Multi Artha Griya; dahulu bernama PT Andaland Property Development, yang beralamat di Gedung Centro City Residence Tower A Unit Roof Top Lantai 13 Kav. 3-4, Gang Macan, Daan Mogot, RT/RW: 010/001, Kel. Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

Bahwa dari dalil tersebut di atas, dapat diketahui secara jelas bahwa menurut Penggugat yang berkedudukan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* adalah PT Multi Artha Griya yang dahulu bernama Andaland Property Development. Dengan demikian menurut Penggugat PT Multi Artha Griya adalah entitas yang sama dengan PT Andaland Property Development;

Bahwa menurut Tergugat (PT Multi Artha Griya) dalil yang menyatakan bahwa Tergugat adalah PT Multi Artha Griya dahulu bernama PT Andaland Property Development adalah dalil yang mengada-ada, oleh karena PT Multi Artha Griya dengan PT Andaland Property Development adalah 2 (dua) badan usaha (entitas) yang beda;

Bahwa oleh karena PT Multi Artha Griya dan PT Andaland Property Development adalah badan usaha (entitas) yang berbeda dan masing-masing memiliki kedudukan tersendiri sebagai subyek hukum, maka Surat Gugatan Penggugat menjadi tidak terang terkait dengan siapa sebenarnya yang jadi Tergugat;

Menimbang, atas eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat menolak dan membantah terkait dalil Tergugat yang menyatakan bahwa PT Multi Artha Griya dan PT Andaland Property Development adalah 2 badan usaha yang berbeda, karena berdasarkan Surat Pesanan Apartemen Westpoint sebelumnya pembayaran Unit Pesanan Apartemen yang dibayar Penggugat dari *Booking Fee* sampai dengan *Down Payment* ke-6 adalah melalui Rekening BCA atas nama PT Andaland Property Development ;

Bahwa kemudian adanya Surat Pemberitahuan kepada Penggugat telah melakukan perubahan nama Perseroan dari PT Andaland Property Development ke PT Multi Artha Griya, Penggugat membayarkan pembayaran Unit Pesanan Apartemen dari *Down Payment* ke-7 sampai dengan *Down Payment* ke-22 adalah melalui Rekening BCA atas nama PT Multi Artha Griya, sehingga sangat jelas Penggugat menarik PT Multi Artha Griya (dahulu bernama PT Andaland Property Development) sebagai pihak dan Tergugat sebenarnya berusaha untuk menghindari kewajiban atas kerugian yang dialami oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat pada *point*/angka 1 (satu) tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan yang diajukan atas dasar wanprestasi maka harus ada perjanjian diantara kedua belah pihak yang menjadi dasar perikatan antara pihak Penggugat dengan Tergugat yang dalam pelaksanaannya telah diingkari (cidera janji) atau tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak dalam perjanjian, sehingga pihak yang merasa haknya dirugikan oleh pihak lainnya berhak untuk mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* yang dijadikan objek perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah Surat Perjanjian yang dalam perkara ini disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 yang telah disepakati oleh PT Multi Artha Griya sebagai Pihak Pertama dan Penggugat (Hildegard S. S Sosrowibowo) sebagai Pihak Kedua dan dilegalisasi oleh Hannywati Gunawan, S.H., Notaris di Jakarta dengan Nomor: 094/N/L/IV/2019 (selanjutnya disebut "PPJB 08 April 2019), maka oleh karena Penggugat yang merasa haknya dirugikan oleh Tergugat mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara *a quo* menurut Penggugat kedudukan hukum (*legal standing*) dari Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo* terhadap Tergugat adalah PPJB tertanggal 08 April 2019, yang mana Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual Apartemen Westpoint dengan rincian Objek Perjanjian sebagai berikut:

- Tipe Satuan Rumah Susun : Studio
- Nama Rumah Susun : Wespoint
- Tower, Blok, Lantai & Nomor : 1 ; Lantai 15 ; Nomor 1501
- Luas Semi Gross : 27.98 m²

Menimbang, bahwa dengan demikian hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara *a quo* adalah atas dasar adanya suatu asas yang menyatakan bahwa untuk adanya peristiwa "wanprestasi" harus ada suatu perikatan (antara penjual dan pembeli), disamping itu terdapat pula adanya asas dalam hukum acara perdata yang mengatakan *point d'interet point d'action*, yang artinya tanpa ada kepentingan seseorang tidak punya hak gugat;

Menimbang, bahwa oleh karena inti pokok adanya suatu perikatan dibuat adalah adanya kewajiban untuk memenuhi isi perikatan, dan di lain pihak ada yang berhak atas prestasi perikatan itu, maka pada peristiwa wanprestasi,

Halaman 36 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasti ada pelanggaran kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur atau dilindungi oleh hukum, dengan demikian maka kontrak yang dibuat oleh para pihak hanya mengikat dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya saja, artinya kontrak pokok hanya berlaku antara Penjual dan Pembeli, yaitu dalam perkara *a quo* antara PT Multi Artha Griya (Tergugat) dengan Hildegard S. S Sosrowibowo (Penggugat);

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim dalam perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat tidak terdapat kekurangan pihak, sehingga eksepsi yang diajukan Tergugat pada Ad. 1 tentang eksepsi gugatan *obscuur libel* terkait dengan kedudukan PT MAG tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada *point*/angka 2 (dua), yaitu tentang eksepsi *obscuur libel* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar atau alasan Tergugat mengajukan eksepsi *obscuur libel*, dalam jawabannya mengemukakan antara lain:

Bahwa dalam posita point 6 halaman 3 Penggugat menyatakan bahwa secara tiba-tiba dan sepihak Tergugat melakukan perubahan yang awalnya surat pemesanan apartemen Westpoint tertanggal 10 Agustus 2016, diubah menjadi tanggal 31 Maret 2019, yang mana atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat sehingga mengakibatkan terjadinya perubahan kenaikan harga yang melambung tinggi;

Bahwa dalam posita point 2 halaman 7 Penggugat menyatakan, Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) sepakat untuk mengikat diri untuk melakukan perubahan unit apartemen *a quo* atas SPA 10 Agustus 2016 yang semula di lantai 15 unit 02 berubah menjadi lantai 15 unit 01 di Tower Westpoint Apartement dengan type Studio dengan luas 27,98 M² dilakukan dengan cara pembayaran kredit kepemilikan apartemen (KPA) sebagaimana tertuang dalam Addendum Surat Pesanan Apartement Westpoint No: 100/ADD-1/III/2019 tanggal 31 maret 2019;

Bahwa begitu pula dalam posita point 3 halaman 7 Penggugat menyatakan, selanjutnya Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) sepakat untuk mengikat diri dan membuat serta menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun Westpoint No: 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 8 April 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa uraian posita yang demikian terbukti kabur karena tidak jelas, karena pertama Penggugat mengaku perjanjian diubah secara tiba-tiba dan sepihak, namun kemudian di point lain Penggugat mengaku sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Tergugat bahwa terjadi kekaburan antara petitum point 3 dan petitum point 4 halaman 18;

Bahwa di dalam petitum point 3 Penggugat meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas satuan rumah susun Westpoint No.040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019 yang dibuat dan ditandatangani antara Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua dinyatakan Batal Demi Hukum (*Null and Void*);

Bahwa namun dalam point 4 Penggugat meminta agar Tergugat dihukum membayar ganti rugi atas selisih beda luas apartemen total sebesar Rp. 216.872.840 (dua ratus enam belas juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah);

Bahwa ini adalah suatu ketidakjelasan yang nyata, karena ganti rugi yang diajukan Penggugat senilai Rp. 216.872.840 (dua ratus enam belas juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah) berdasarkan perhitungan harga unit apartemen yang senilai Rp. 552.000.000.- (lima ratus lima puluh dua juta rupiah), sedangkan dalam hal ini Penggugat belum melunasi pembayaran, seperti pengakuannya baru mencicil sebanyak 8 kali, total senilai Rp. 154.770.528.- (seratus lima puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh ribu lima ratus dua puluh delapan rupiah);

Bahwa berdasarkan segala uraian tersebut di atas, secara jelas dapat diketahui bahwa di dalam Surat Gugatan terdapat ketidaksesuaian antara posita dengan posita lainnya, juga terkait dengan pihak yang dianggap sebagai Penggugat dan serta ketidakjelasan (kabur) antara posita dengan petitum. Surat Gugatan yang semacam itu harus dinyatakan sebagai gugatan yang *obscuur libel*, sehingga wajib dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada *point/angka* 2 (dua) yang didalilkan oleh Tergugat tersebut, Penggugat tidak menanggapi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada *point/angka* 2 (dua) dalam repliknya, tetapi Penggugat hanya menyatakan Penggugat tidak mau menanggapi Jawaban Tergugat karena Tergugat hanya berupaya mengaburkan fakta dan kewajiban yang seharusnya dilakukan karena menyebabkan kerugian Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada *point/angka* 2 (dua) tersebut, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat menggugat Tergugat atas dasar Tergugat melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa gugatan wanprestasi ini timbul sebagai akibat dari adanya hubungan kontraktual antara pihak yang menyebabkan kerugian dengan pihak yang menderita kerugian, sedangkan jika tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menyebabkan kerugian dengan pihak yang menderita kerugian, maka objek sengketa yang diajukan adalah sengketa atas dasar perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa menurut mantan Hakim Agung M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Segi-Segi Hukum Perjanjian”, mengemukakan bahwa pengertian umum tentang wanprestasi adalah “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “*terlambat*” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “*sepatutnya/selayaknya*”;

Menimbang, bahwa menurut dalil posita gugatan Penggugat pada *point/angka* 6 sampai dengan *point/angka* 12, menyebutkan bahwa atas pembelian Unit Apartement tersebut, PENGGUGAT sudah melakukan Pembayaran Uang Muka/DP (*Down Payment*) sesuai dengan yang sudah disepakati diantara Para Pihak, akan tetapi secara tiba-tiba dan sepihak, TERGUGAT melakukan perubahan yang awalnya Surat Pemesanan Apartemen Westpoint tertanggal 10 Agustus 2016, diubah menjadi tanggal 31 Maret 2019, yang mana atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat sehingga mengakibatkan terjadinya perubahan kenaikan harga yang melambung tinggi;

Bahwa atas perbuatan Tergugat *a quo* merupakan bentuk itikad buruk yang secara sengaja memanipulasi keadaan seolah-olah harga diawal murah untuk menarik perhatian Penggugat akan tetapi pada kenyataan tidak sesuai dengan kesepakatan diawal sehingga harga Unit Apartemen yang hendak dibeli oleh Penggugat menjadi sangat mahal;

Bahwa lebih lanjut Tergugat dengan kesengajaan mengundur-undur waktu untuk melakukan serah terima unit yang rencananya dilaksanakan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

awal bulan Januari 2020, tetapi pada kenyataannya berulang-ulang mundur menjadi bulan Maret 2020, dan mundur lagi di bulan Juli 2020;

Bahwa atas kejadian tersebut, Penggugat mengalami kerugian karena terpaksa harus terus menerus memperpanjang biaya penyewaan di Apartemen Westpoint terhitung sejak Februari 2020 sampai dengan Agustus 2020, oleh karena Unit Apartemen yang dibeli pada Tower Westpoint belum juga bisa ditempati, sehingga penyewaan diperpanjang sampai dengan saat ini dikarenakan Penggugat harus menyewa Apartemen Westpoint selama menunggu serah terima unit di Tower West Point. Sehingga atas kesengajaan dan itikad buruk yang dilakukan oleh Tergugat tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Bahwa PENGGUGAT sampai dengan saat ini tidak terima atau menolak dan tidak mau menempati Unit Apartemen di Tower Westpoint dikarenakan PENGGUGAT telah mengalami kerugian akibat adanya kesengajaan dan/atau kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, akibat adanya selisih beda luas, dari yang awalnya yang ditawarkan kepada PENGGUGAT terkait Unit Apartemen tersebut dengan luas $27,98 \text{ m}^2$ (*dua puluh tujuh point sembilan puluh delapan meter persegi*) berdasarkan kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019, akan tetapi pada kenyataannya setelah PENGGUGAT mengecek Unit Apartemen tersebut hanya seluas $18,76 \text{ m}^2$ (*delapan belas point tujuh puluh enam meter persegi*);

Bahwa apabila PENGGUGAT mengkalkulasikan perbuatan atas kelalaian yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dan dikonversikan adalah selisih beda luas yaitu sebagai berikut:

$$27,98 \text{ m}^2 - 18,76 \text{ m}^2$$

$$= 9,22 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 23.522.000,- \text{ per meter perseginya}$$

$$= \pm \text{Rp. } 216.872.840,-$$

Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat atas selisih beda luas adalah sebesar $\pm \text{Rp. } 216.872.840,-$ (*dua ratus enam belas juta delapan ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah*);

Bahwa akibat tindakan Wanprestasi (Cidera/Ingkar Janji) yang dilakukan oleh Tergugat (Ic. PT. Multi Artha Griya) terhadap Penggugat (Ic. Hildegard S.S Sosrowibowo) dalam ketentuan dalam Pasal 1266 KUHPdata, yang eksplisit menyatakan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”

Bahwa atas hal tersebut, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 tertanggal 08 April 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh dan antara TERGUGAT sebagai PIHAK PERTAMA dan PENGUGAT sebagai PIHAK KEDUA menjadi Batal Demi Hukum (*Null And Void*);

Menimbang, bahwa selanjutnya dari adanya posita/fundamentum petendi, Penggugat dalam petitum tuntutan pada point/angka 2 dan 3 memohon supaya Pengadilan menyatakan Tergugat (*Ic. PT. Multi Artha Griya*) telah Wanprestasi (*Cidera/Ingkar Janji*) terhadap Penggugat (*Ic. Hildegard S. S Sosrowibowo*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdata dan Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Westpoint No. 040-PPJB/MAG-WP/1501/IV/2019 yang telah disepakati oleh PT. Multi Artha Griya sebagai Pihak Pertama dan Penggugat (*Ic. Hildegard S.S Sosrowibowo*) Sebagai Pihak Kedua dan dilegalisasi oleh Hannywati Gunawan, SH, Notaris di Jakarta dengan Nomor: 094/N/L/IV/2019 adalah Batal Demi Hukum (*Null and Void*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari posita dan petitum gugatan Penggugat, ternyata menurut pendapat Majelis Hakim terdapat pertentangan antara posita dan petitum gugatan Penggugat, dimana seharusnya dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan/pihak lainnya dapat menuntut **“pembatalan perjanjian”** dan bukan menuntut supaya perjanjian dinyatakan **batal demi hukum** (*null and void*);

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengatur tentang suatu perkara gugatan **pembatalan perjanjian** yang terdapat dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, diantaranya adalah Putusan No. 704 K/Sip/1972, tanggal 21 Mei 1973, yang pada pokoknya menyatakan bagi pihak-pihak yang tunduk pada hukum barat dalam hal terjadi wanprestasi dan sat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

u pihak tidak membayar harga barang yang dibeli, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut **pembatalan jual beli**, dan Putusan MARI No. 14 K/Sip/1953 tanggal 30-11-1955, yang menyatakan dalam perjanjian jual beli i.c. jual beli toko-toko, yang dalam perjanjiannya ditentukan bahwa jual beli itu **akan pecah dengan sendirinya** apabila pembeli setelah waktu yang ditentukan tidak melunasi sisa uang pembeliannya, **pemecahannya berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata, tetap harus dimintakan kepada hakim** hal ini karena setelah pada waktu yang ditentukan itu pembeli tidak melunasi sisa pembeliannya, penjual diam saja dan kemudian selama 8 (delapan) tahun berturut-turut membiarkan pembeli memungut uang sewa terhadap toko-toko itu penjual harus dianggap telah melepaskan haknya akan pemecahan jual beli dan pembeli dianggap tetap sebagai pemilik dari toko-toko tersebut;

Menimbang, bahwa dari kedua Putusan Mahkamah Agung tersebut, suatu perjanjian itu dinyatakan **batal demi hukum** apabila **tidak terpenuhinya unsur sebab yang halal**, yaitu **bertentangan dengan peraturan perundang-undangan**, sebagai contoh adalah Putusan Mahkamah Agung No. 381/PK/1986 dan Yurisprudensi MA No. 3597 K/Pdt/1985, yaitu tentang perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang dilakukan oleh para pihak di dalam kasus tersebut dinyatakan **batal demi hukum** karena jual beli tanah dengan hak membeli kembali tidak dikenal dalam hukum adat. Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 BW, sedangkan jual beli tanah/rumah harus mengikuti ketentuan dalam UU Pokok Agraria yang dikuasai hukum adat, dan hukum adat tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 27 Juni 2022 tersebut telah melanggar ketentuan hukum acara yang berlaku, dimana antara *posita/fundamentum petendi* dalam gugatan dengan *petitum* tuntutan yang dimohon oleh Penggugat saling bertentangan;

Menimbang, bahwa seharusnya di dalam surat gugatannya Penggugat menuntut supaya perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan perjanjian jual beli apartemen tersebut, yang menurut dalil gugatannya telah merugikan pihak Penggugat, maka Penggugat seharusnya meminta dalam surat gugatannya **pembatalan perjanjian** kepada Hakim dan bukan meminta supaya perjanjian yang telah mereka buat dinyatakan **batal demi hukum (null and void)**, karena menurut doktrin ilmu pengetahuan hukum, sebagai mana menurut pendapat *Prof. Subekti, S.H.*, dalam bukunya yang berjudul "*Pokok-Pokok Hukum Perdata*", menyebutkan "dalam hal ini harus dibedakan antar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a syarat subyektif dengan syarat obyektif. Dalam hal **syarat obyektif**, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu **batal demi hukum**. Artinya: **Dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan**. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian, maka **tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim**. Dalam Bahasa Inggris dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu **null and void**”;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang demikian tersebut menurut Majelis Hakim dipandang sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat pada *point/angka* 2, karena beralasan hukum harus dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat pada *point/angka* 2 tentang eksepsi *obscuur libel* dikabulkan, maka dalam perkara *a quo* materi pokok sengketa belum diperiksa;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), maka gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 597/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt.

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

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 670.000,- (Enam Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Selasa tanggal 24 Januari 2023, oleh kami: Kristijan Purwandono Djati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Esthar Oktavi, S.H., M.H., dan Dr. Florensani Susana Kendenan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 1 Februari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Baik Mustikawati, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim melalui elektronik sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Esthar Oktavi, S.H., M.H.

Kristijan Purwandono Djati, S.H.

Dr. Florensani Susana Kendenan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Baik Mustikawati, S.H.

Perincian Biaya-Biaya Perkara :

- | | | |
|----|-----------|--------------|
| 1. | Pnbp | Rp. 30.000,- |
| 2. | Proses | Rp 150.000,- |
| 3. | Panggilan | Rp 450.000,- |
| 4. | Redaksi | Rp 30.000,- |
| 5. | Materai | Rp 10.000,- |

Jumlah +
Rp 670.000,- (enam ratus tujuh puluh ribu rupiah).