



P U T U S A N

Nomor 158/Pdt.G/2024/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan tingkat pertama, yang bersidang dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

NY. ALWIYAH, S.H., Tempat tanggal lahir di Sidoarjo, 25 Juni 1968, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, alamat di Jalan Hasanudin 84, RT 008, RW 003, Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zainur Ridlo, S.H., Advokat dan/atau Konsultan Hukum yang berkantor pada ZR Law Firm Advocates & Legal Consultants beralamat di Graha Pena, lantai 15 Ruang 1503, Jalan Ahmad Yani Nomor 88, Gayungan, Kota Surabaya, Prov. Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 07/SK.ZR/II/2024 tanggal 20 Januari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 914/HK/II/2024 tanggal 21 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai :

PENGUGAT;

M e l a w a n

PT PUNCAK DHARMAHUSADA, berkedudukan Jalan Mayjend Sungkono Nomor 127 Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fery Mahendra, SH., MH., CLA., M. Hirsandy Surgana, SH., MH., Agung Tri Utama, SH., Dony Prananda, SH., MH., Amalia Karunia Putri, SH., MH., MHD. Iqraq Zain, SH. dan Muhammad Farhan, SH., Para Advokat pada Kantor Hukum Iwan & Partners, beralamat di Jalan Mayang Nomor: 04, Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1027/HK/II/2024 tanggal 28 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai : ----- TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat bukti dari kedua belah pihak;

Hal. 1 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tanggal 4 Maret 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Maret 2024 dibawah register perkara Nomor 158/Pdt.G/2024/PN.Sby. dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 02 Oktober 2017 Pnggugat membeli 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 Unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya dengan harga Rp 850.000.000,00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat membayar Uang Booking Fee/ Uang tanda jadi (UTJ) kepada Tergugat sebesar 5.000.000 (lima juta rupiah) melalui transfer ke rekening BCA 829.051.8882 atas nama PT Puncak Dharmahusada ;
2. Bahwa tujuan Penggugat membeli 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 Unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya untuk di gunakan anaknya akan kuliah di Universitas Airlangga, dan pihak Tergugat sebagai penjual menyampaikan pada akhir tahun 2019 sudah akan ada penyerahan/kejelasan objek jual beli dan PPJB;
3. Bahwa kemudian pada tanggal 02 Oktober 2017 selanjutnya di buat surat pemesanan Nomor : PDH-SP/17/10/0005 atas nama Alwiyah / Penggugat sebagai pembeli dan PT. Puncak Dharmahusada/Tergugat sebagai penjual dengan rincian pembelian 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 Unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya dengan harga Rp 850.000.000,00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah) di angsur sebanyak 90 kali cicilan, dengan angsuran ke-1 (satu) sebesar 9.735.000 (sembilan juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan angsuran ke-2 (dua) sampai dengan angsuran ke-90 (sembilan puluh) sebesar 9.385.000 (sembilan juta tiga ratus ribu delapa puluh lima ribu rupiah);
4. Bahwa kemudian Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat melalui transfer yang telah di bayarkan sebesar Rp 437.060.000,- (empat ratus juta tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) atau 46 (empat puluh enam) angsuran, dengan rincian sebagai berikut :

Nomor	Tanggal	Jumlah	Total	Ket
-------	---------	--------	-------	-----

Hal. 2 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Angsuran	Pembayaran	Pembayaran	Pembayaran	
Booking Fee	02/10/2017	Rp. 5.000.000	Rp. 5.000.000	
Angsuran ke-1	17/10/2017	Rp. 9.735.000	Rp.14.735.000	
Angsuran ke-2	16/11/2017	Rp. 9.385.000	Rp. 24.120.000	
Angsuran ke-3	16/12/2017	Rp. 9.385.000	Rp. 33.505.000	
Angsuran ke-4	16/01/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 42.890.000	
Angsuran ke-5	15/02/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 52.275.000	
Angsuran ke-6	13/03/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 61.660.000	
Angsuran ke-7	13/04/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 71.045.000	
Angsuran ke-8	12/05/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 80.430.000	
Angsuran ke-9	14/06/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 89.815.000	
Angsuran ke-10	13/07/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 99.200.000	
Angsuran ke-11	10/08/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 108.585.000	
Angsuran ke-12	30/09/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 117.970.000	
Angsuran ke-13	15/10/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 127.355.000	
Angsuran ke-14	12/11/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 136.740.000	
Angsuran ke-15	13/12/2018	Rp. 9.385.000	Rp. 146.125.000	
Angsuran ke-16	14/01/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 155.510.000	
Angsuran ke-17	15/05/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 164.895.000	
Angsuran ke-18	13/03/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 174.280.000	
Angsuran ke-19	12/04/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 183.665.000	
Angsuran ke-20	14/05/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 193.050.000	
Angsuran ke-21	14/06/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 202.435.000	
Angsuran ke-22	15/07/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 211.820.000	
Angsuran ke-23	13/08/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 221.205.000	
Angsuran ke-24	12/09/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 230.590.000	
Angsuran ke-25	10/10/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 239.975.000	
Angsuran	11/11/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 249.360.000	

Hal. 3 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke-26				
Angsuran ke-27	13/12/2019	Rp. 9.385.000	Rp. 258.745.000	
Angsuran ke-28	15/01/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 268.130.000	
Angsuran ke-29	13/02/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 277.515.000	
Angsuran ke-30	12/03/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 286.900.000	
Angsuran ke-31	15/04/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 296.285.000	
Angsuran ke-32	15/05/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 305.670.000	
Angsuran ke-33	12/06/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 315.055.000	
Angsuran ke-34	15/07/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 324.440.000	
Angsuran ke-35	01/09/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 333.825.000	
Angsuran ke-36	12/09/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 343.210.000	
Angsuran ke-37	09/10/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 352.595.000	
Angsuran ke-38;	12/12/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 361.980.000 Rp. 362.480.000	Rp.500.000
Angsuran ke-39	29/12/2020	Rp. 9.385.000	Rp. 371.365.000	
Angsuran ke-40	29/01/2021	Rp. 9.385.000	Rp. 381.250.000	
Angsuran ke-41	01/03/2021	Rp. 9.385.000	Rp. 391.635.000	
Angsuran ke-42	29/03/2021	Rp. 9.385.000	Rp. 400.020.000	
Angsuran ke-43	28/05/2021	Rp. 9.385.000	Rp. 409.450.000	
Angsuran ke-44	31/05/2021	Rp. 9.385.000	Rp. 418.790.000	
Angsuran ke-45	03/07/2021	Rp. 9.385.000	Rp. 428.175.000	
Angsuran ke-46	01/08/2021	Rp. 9.385.000	Rp. 437.560.000	Rp.500.000
Total Angsuran			Rp. 437.060.000,-	

5. Bahwa pada sekitar tahun 2020 dan 2021 Penggugat sering menanyakan kepada Tergugat, kapan ketersediaan 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya sebagaimana di perjanjikan akan selesai pada tahun 2019 (Posita ke-2) dan akan dilakukan penyerahan kunci unit apartemen untuk dapat di gunakan serta dapat dilaksanakannya Pengikat Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dan Tergugat sebagai bentuk kewajiban

Hal. 4 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, namun kemudian sering kali Tergugat selalu beralasan covid dan lain lain, padahal di tahun 2019 belum terjadi Covid-19 ;

6. Bahwa mengingat 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 Unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya di tahun 2020 belum selesai dan terjadinya Covid-19, maka Penggugat menyampaikan kepada karyawan Tergugat di kantornya pada sekitar awal bulan September 2021 untuk meminta penyerahan uang sebesar Rp 437.060.000,- (empat ratus juta tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) sebagai kosekuensi pembatalan pemesanan 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30-32 Kota Surabaya;
7. Bahwa prinsipnya Penggugat menghendaki pengembalian uang yang telah di bayar kepada Tergugat sebesar Rp 437.060.000,- (empat ratus juta tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) dikarenakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji (wanprestasi), dan kemudian Dipertegas Keputusan dari Tergugat telah menyampaikan melalui pesan whatsapp tanggal 16 Januari 2023 dan tanggal 17 Januari 2023 yang isinya menerangkan *"pengembalian uang tidak bisa dilakukan karena unit ibu/Penggugat sudah batal, dan surat pembatalan sudah dikirim ke rumah ibu/penggugat pada tanggal 01 Oktober 2018 dan 17 November 2021 sesuai resi yang di kirim Tergugat kepada Penggugat melalui email, padahal Penggugat sepanjang tahun 2018 sampai dengan tahun 2021 masih melakukan pembayaran kepada Tergugat dengan lancar, dalam hal ini jelas Tergugatlah yang memutuskan lebih awal melakukan pembatalan;*
8. Bahwa atas tindakan dari Tergugat tersebut, Penggugat telah melakukan surat Klarifikasi, permohonan mediasi dan peringatan (somasi) ke-1 tertanggal 8 Agustus 2023 yang pada intinya Penggugat untuk meminta Pengikat Perjanjian Jual Beli yang sah menurut hukum (PP No 12 tahun 2021 tentang Perubahan atas peraturan PP No 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman), namun Tergugat dengan itikad tidak baik tetap mengacu kepada pemesanan/kontrak baku nomor PDH -SP/17/10/0005 tertanggal 2 Oktober 2017, Namun dilain sisi Tergugat menyatakan pembatalan telah dilakukan oleh Tergugat, sehingga Tergugat tidak berkenan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat, maka dengan demikian sikap dari Tergugat merupakan sikap yang tidak adil dan merugikan Penggugat;

Hal. 5 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.

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

9. Bahwa selanjutnya Penggugat mengirim surat somasi ke-2 tertanggal 16 Agustus 2023 dan telah mengirim surat somasi ke-3 tertanggal 20 Agustus 2023 kepada Tergugat yang isinya pada pokoknya meminta pertanggung jawaban kepada Tergugat untuk dapat menjelaskan objek jual beli dan kapan tanggal serah terima? Dan Penggugat menanyakan apakah unit pemesan yang dibeli Penggugat sudah tersedia atau belum?, namun sampai kirimkannya surat somasi ke-1 sampai dengan somasi ke-3 jawabannya selalu sama yaitu menjawab "bahwa kami/Tergugat tetap mengacu dalam surat pemesanan nomor PDH-SP/17/10/0005 tertanggal 5 Oktober 2017, tentu sifat demikian dari Tergugat telah melanggar kewajibannya selaku pelaku usaha untuk memberikan kepastian kepada Penggugat;
10. Bahwa namun jawaban Tergugat telah mengirim surat somasi tanggal 17 November 2021, dan surat somasi tanggal 14 Desember 2021 serta surat somasi/peringatan tanggal 10 Januari 2022, yang kesemuanya menerangkan intinya pembatalan sepihak dari Tergugat atas pesanan surat pemesanan nomor PDH-SP/17/10/0005 tertanggal 5 Oktober 2017, dan kemudian dipertegas dengan pesan whatsapp pada tanggal 21 Februari 2023 dari kantor Tergugat kepada Penggugat yang menyatakan "berdasarkan sistem unit PDH C 2309 an alwiyah/Penggugat sudah batal secara sepihak". Maka berdasarkan hal tersebut Tergugat telah tidak adil terhadap konsumennya dengan sepihak melakukan pembatalan, namun dilain sisi jika konsumen/Penggugat meminta pengembalian dana yang telah disetorkan kepada Tergugat sebesar Rp 437.060.000,- (empat ratus juta tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah), namun Tergugat tidak beritikad baik untuk mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat dan bersembunyi di balik perjanjian baku di buat Tergugat, Tentunya hal ini adalah tindakan tindakan tidak adil yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat;
11. Bahwa pada awalnya Tergugat telah melakukan perbuatan yang dapat merugikan Penggugat dengan cara tetap memberlakukan surat pemesanan nomor PDH-SP/17/10/0005 tertanggal 5 Oktober 2017 yang menurut hemat kami kontrak tersebut termasuk kontrak baku yang merugikan konsumen yang bertentangan dengan hukum (PP No 12 tahun 2021 tentang Perubahan atas peraturan PP No 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman), seharusnya Tergugat memenuhi janjinya dan kewajibannya untuk menerbitkan Pengikat Perjanjian Jual Beli

Hal. 6 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



antara Penggugat dan Tergugat, oleh karenanya jelas kontrak baku yang bertentangan dengan peraturan perundang undangan dan kontrak baku yang menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali yang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen merupakan kontrak baku yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 UU 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen;

12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara menyatakan syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, *dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus di mintakan kepada hakim*, oleh karenanya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mulia dalam perkara a quo dapat membatalkan Perjanjian surat pemesanan Nomor : PDH-SP/17/10/0005 atas nama Alwiyah/Penggugat sebagai pembeli dan PT Puncak Dharmahusada/Tergugat sebagai penjual, dengan rincian pembelian 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 unit 09 luas 56,74 M2 yang terletak Jalan H. Soekarno Surabaya dengan harga Rp 850.000.000,00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan alasan Tergugat telah lalai ataupun tidak memenuhi kewajibannya itu dapat di mintakan pembatalan (*cancelling*);
13. Bahwa selanjutnya mengingatkan Penggugat telah melunasi sampai dengan angsuran ke-46 dengan total sebesar Rp 437.060.000,- (empat ratus juta tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) kepada Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdara, *bahwa apabila surat batal dipenuhi maka segala sesuatu kembali ke keadaan semula*, oleh karenanya maka dengan patut mohon kepada Majelis Hakim yang mulia perkara a quo oleh karenanya pembayaran Penggugat kepada Tergugat dapat dikembalikan sepenuhnya dengan jumlah sebesar Rp 437.060.000,- (empat ratus juta tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah), hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 22 huruf H ayat (1) PP No 12 tahun 2021 tentang Perubahan atas peraturan PP No 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang *menyatakan dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli*;

Hal. 7 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



14. Bahwa akibat dari perbuatan Ingkar janji (wanprestasi) Tergugat yaitu tidak memenuhi prestasinya kepada Penggugat, maka Penggugat mengalami total kerugian materiil dan im-materiil rincian sebagai berikut :

- Bahwa kerugian Materiil sebesar Rp. sebesar Rp 437.060.000,- (empat ratus juta tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah);
- Kerugian Im-materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah), disebabkan yang akan digunakan tidak dapat digunakan sampai sekarang;

Maka total kerugian Penggugat sebesar Rp. 587.060.000,- (Lima ratus juta delapan puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah);

15. Bahwa beralasan Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Surabaya c.q Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang tidak bergerak milik Tergugat, adengan alasan agar tuntutan Penggugat tidak menjadi illusior (hampa) dengan kekhawatiran yang didasarkan sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat akan mengalihkan, menjual dan/atau menjaminkan harta miliknya (Vide Pasal 227 ayat (1) H.I.R), maka dengan demikian beralasan bagi Pengadilan Negeri Surabaya c.q Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) berupa : 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 Unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30-32 Kota Surabaya;

16. Bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dengan bukti bukti yang sempurna dan memenuhi ketentuan dalam Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon kepada mejlis hakim yang mulia yang memeriksa dan memutus perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun terhadap putusan a quo dilakukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding, kasasi mamupun Peninjauan Kembali;

17. Bahwa oleh karenanya Tergugat telah melakukan Ingkar janji (wanprestasi) dan juga telah menimbulkan kerugian patut untuk Tergugat dihukum membayai biaya biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Bahwa berdasarkan alasan alasan sebagaimana telah kami uraiakna diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pengguat untuk seluruhnya;

Hal. 8 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan Ingkar janji (wanprestasi);
- Menyatakan surat pemesanan Nomor : PDH-SP/17/10/0005 atas nama Alwiyah/Penggugat sebagai pembeli dan PT Puncak Dharmahusada /Tergugat sebagai penjual batal;
- Menghukum Tergugat untuk membayar pengembalian uang kepada Tergugat sebesar Rp. 437.060.000,- (empat ratus juta tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian im-materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) berupa 1 (unit) Apartemen :

Tower/Ruko	: C
Type	: 2 BR
Lantai/blok	: 23
Unit	: 09
Luas unit (Semi Gross)	: 56,74 M ²
Beralamat	: Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya

- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, perlawanan, banding, kasasi, maupun upaya hukum Peninjauan Kembali;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida : SUB

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan, untuk Para Pihak datang menghadap Kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Toniwidjaya Hansberd Hilly, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Hal. 9 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak melaksanakan persidangan secara E-litigasi, kecuali persidangan acara pembuktian;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban secara E-litigasi tanggal 24 April 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi ;

A. Penggugat terlebih dahulu melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Tergugat (Exceptio Non Adimpleti Contractus) ;

1. Bahwa jika membaca gugatan Penggugat, yang pada intinya Penggugat mengajukan gugatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Tergugat karena Tergugat tidak melakukan penyerahan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat (vide gugatan Penggugat point 5 dan 9);
2. Bahwa sungguh Penggugat tidak berhak menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji karena tidak menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat, karena secara jelas Penggugatlah yang terlebih dahulu melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah menjadi kewajiban Penggugat kepada Tergugat sebagaimana yang telah diatur pada Surat Pesanan No : PDH-SP/17/10/0005 pada tanggal 02 Oktober 2017 (perjanjian) (selanjutnya disebut "urat Pesanan");
3. Bahwa sebagaimana dapat dilihat pada Surat Pesanan (Perjanjian) tersebut, Penggugat membeli unit Apartemen Puncak Dharmahusada kepada Tergugat senilai Rp. 850.000.000,00,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran berupa cicilan sebanyak 90 (sembilan puluh) kali terhitung sejak tanggal 16 Oktober 2017 Sampai dengan tanggal 16 Maret 2025, hal ini juga telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya yang secara jelas dikutip sebagai berikut:

Point 3 halaman 2 gugatan Penggugat :

"Bahwa kemudian pada tanggal 02 Oktober 2017 selanjutnya dibuat surat pemesanan Nomor: PDH-SP/17/10/0005 atas nama Alwiyah/Penggugat sebagai pembeli dan PT Puncak Dharmahusada /Tergugat sebagai penjual, dengan rincian pembelian 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 Unit 09 luas 56,74 M2 yang terletak Jalan Ir. H. Soekarno No. 30-32 Kota Surabaya dengan

Hal. 10 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga Rp. 850.000.000,00,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) di ansur sebanyak 90 kali cicilan, dengan angsuran ke-1 sebesar 9.735.000 (Sembilan juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan angsuran ke-2 (dua sampai dengan angsuran ke-90 (Sembilan puluh) sebesar 9.385.000 (Sembilan juta tiga ratus ribu delapan puluh lima ribu rupiah”;

4. Bahwa dalam melakukan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana dijelaskan diatas, Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji kepada Tergugat dengan menghentikan kewajiban pembayaran sejak angsuran ke-47 (empat puluh tujuh). Hal ini juga telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya yang secara jelas dikutip sebagai berikut:

Point 4 halaman 2 gugatan Penggugat :

“Bahwa kemudian Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat melalui transfer yang telah dibayarkan sebesar Rp. 437.060.000,- (empat ratus juta tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) atau 46 (empat puluh enam) angsuran, dengan rincian sebagai berikut:.....”

5. Bahwa dari dalil sebagaimana dikutip diatas, secara jelas Penggugat mengakui hanya melakukan pembayaran sebanyak 46 (empat puluh enam) kali angsuran dari total 90 (Sembilan puluh) kali angsuran dan dari dalil Penggugat tersebut juga secara jelas mengakui bahwa Penggugat telah menghentikan kewajiban pembayarannya sejak angsuran ke 47 (empat puluh tujuh);

6. Bahwa terkait dengan perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat telah berulang kali mengingatkan Penggugat untuk melakukan kewajibannya melalui surat teguran (somasi) yang telah dikirimkan sebanyak 3 (tiga kali), namun tidak pernah ditanggapi oleh Penggugat. adapun surat teguran yang telah dikirimkan oleh Tergugat yaitu:

- 1) Somasi I No.035/PDH/X/2021 tanggal 18 Oktober 2021;
- 2) Somasi II No.010/PDH/XI/2021 tanggal 15 November 2021;
- 3) Somasi III dan Terakhir No.006/PDH/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021;

7. Bahwa dapat Tergugat sampaikan, dalam suatu transaksi jual/beli seharusnya pembeli harus membayar lebih dahulu untuk dapat menuntut penyerahan barang dari penjual, hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum di dalam Pasal 1478 BW yang menyatakan sebagai berikut:

Hal. 11 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.

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)



Pasal 1478 BW:

"Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedang penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.";

8. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan dengan penerbit Sinar Grafika pada halaman 529 telah menjabarkan mengenai Eksepsi *Non Adimpleti Contractus* dimana pada pokoknya eksepsi ini menjelaskan bahwa seseorang tidak berhak menggugat, apabila dirinya sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya di perjanjian. Adapun secara jelas dikutip sebagai berikut:

"Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.";

9. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 156 K/Sip/1955 tanggal 15 Mei 1957 dalam perkara perdata antara PT Pasific Oil Company melawan Oei Ho Liang yang memuat kaidah hukum sebagai berikut:

"Penggugat telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu, maka penggugat tidak dapat menuntut pemenuhan perjanjian kerja sama tersebut";

10. Bahwa permasalahan mengenai Eksepsi *Non Adimpleti Contractus* juga pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya yang mana dalam perkara tersebut pihak yang menjadi Tergugat ialah pihak yang sama dalam perkara A quo, yakni PT. Puncak Dharmahusada dalam perkara Nomor 232/Pdt.G/2023/PN.Sby, adapun pertimbangan pada putusan tersebut dikutip sebagai berikut:

Putusan Nomor 232/Pdt.G/2023/PN.Sby tanggal 20 September 2023:

"Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Hal. 461 serta pendapat Prof. Subekti, SH dalam bukunya Hukum Perjanjian, hal. 57 dan 58 maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi non adimpleti contractus yang diajukan Tergugat tersebut beralasan hukum

Hal. 12 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



karena Penggugat telah lalai melakukan pemenuhan prestasinya untuk membayar angsuran ke 31 s/d ke 42 pembelian unit Apartemen pembayaran sebagaimana yang telah dinyatakan dan diakui oleh Penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat perihal eksepsi non adimpleti contractus telah beralasan hukum, maka permohonan eksepsi Tergugat yang memohon gugatan tidak dapat diterima tersebut sepatutnya dikabulkan;"

11. Bahwa selain itu juga terdapat beberapa putusan terkait dengan Eksepsi Non Adimpleti Contractus, adapun dikutip sebagai berikut:

Putusan PN Bengkulu Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Bgl Tanggal 4 Nopember 2021:

"Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat tersebut menurut Majelis Hakim adanya hubungan hukum berupa perjanjian timbal balik antara Penggugat dengan Tergugat. Bahwa, dalam suatu perjanjian akan muncul prestasi dari masing-masing pihak, bila mengacu kepada bukti-bukti surat tersebut, Tergugat selaku kreditur telah melaksanakan prestasinya berupa pemberian fasilitas pembiayaan dan oleh Penggugat selaku debitur telah diterima dan dimanfaatkan dengan telah menerima unit kendaraan merek Toyota Rush. Bahwa, Penggugat pun selaku debitur telah melaksanakan prestasinya berupa pembayaran angsuran, namun berdasarkan Pasal 284 RBG, yang mana suatu pengakuan merupakan salah satu alat bukti, dikaitkan dengan posita gugatan, Penggugat mendalilkan "telatnya pembayaran hutang 7 (tujuh) kali angsuran tersebut disebabkan oleh masalah finansial yang Penggugat alami", kemudian tidak dibantah oleh Tergugat selaku kreditur yang juga mendalilkan "Penggugat telah berhenti membayar angsuran". Bahwa, pengakuan Penggugat dan jawaban Tergugat tidak saling bertolakbelakang, maka dapat dipergunakan oleh Majelis Hakim sebagai alat bukti pengakuan, sehingga Majelis Hakim menilai ada prestasi dari Penggugat yang terhenti;

Menimbang, bahwa dari uraian ini Majelis Hakim menilai Penggugat belum menjalankan seluruh prestasi yang telah diperjanjikan sebelumnya, dikaitkan dengan makna dari Exceptio Non Adimpleti Contractus tersebut, maka dapat dinilai Penggugat

Hal. 13 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



tidak berhak untuk menggugat, dikarenakan sebagaimana bukti-bukti surat tersebut, Penggugat sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut, dengan demikian Majelis Hakim menilai eksepsi Tergugat tersebut dapat dikabulkan;”

Putusan PN Jakarta Utara, Nomor 747/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr Tanggal 29 Juli 2020:

“Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 461 serta pendapat Prof. Subekti, SH. dalam bukunya Hukum Perjanjian, Halaman 57 dan 58 tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi non adimpleti contractus yang diajukan Tergugat tersebut telah beralasan hukum karena Penggugat telah lalai atau belum melakukan pemenuhan prestasinya untuk melunasi pembayaran atas pemesanan atau pembelian barang-barang sebagaimana tercantum dalam Surat Pesanan (Purchase Order) No. 25629 tanggal 02 September 2015, Surat Pesanan (Purchase Order) No. 25738 tanggal 22 September 2015, Surat Pesanan (Purchase Order) No. 25744 tanggal 25 September 2015 dan Surat Pesanan (Purchase Order) No. 25826 tanggal 16 Oktober 2015, dengan demikian Penggugat tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi Tergugat atas keterlambatan pengiriman barang sebagai tersebut dalam pokok gugatan Penggugat;”

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat perihal eksepsi non adimpleti contractus telah beralasan hukum maka permohonan eksepsi Tergugat yang memohon gugatan tidak dapat diterima tersebut sepatutnya dikabulkan;”

Putusan PN Jakarta Utara Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr Tanggal 16 Desember 2020:

“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1478 KUHPERdata, beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dan pendapat para ahli tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi non adimpleti contractus yang diajukan Tergugat tersebut telah beralasan hukum, karena

Hal. 14 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas justru Penggugat yang telah lalai atau belum melakukan pemenuhan prestasi atau kewajibannya untuk melunasi pembayaran hutang atau harga sewa tanah kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat perihal eksepsi non adimpleti contractus telah beralasan hukum maka permohonan Tergugat yang memohon gugatan tidak dapat diterima tersebut sepatutnya dikabulkan;”

12. Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan tersebut diatas dan adanya pengakuan Penggugat di dalam Gugatan yang menyatakan hanya melakukan pembayaran hingga cicilan ke-46 saja, maka hal ini adalah terbukti apa yang dilakukan Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*), dengan demikian sudah seharusnya Penggugat tidak berhak untuk menggugat Tergugat atas dasar bahwa Tergugat belum melakukan serah terima unit pesanan apartemen, karena Penggugat sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya. Oleh karena itu Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menyatakan bahwa Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. Gugatan Penggugat Tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) terkait dengan dasar hukum gugatan ;

B.1 Gugatan Penggugat kabur karena Penggugat tidak mendalilkan dasar hukum ingkar janji (*Wanprestasi*) apapun dalam perkara a quo, padahal secara jelas gugatan Penggugat ialah terkait dengan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) .

13. Bahwa dalam gugatan Penggugat, secara jelas Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), hal ini dapat dilihat pada halaman pertama perihal gugatan Penggugat dan pada Petitum Penggugat point 2 yang meminta untuk menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan ingkar janji;
14. Bahwa adapun saat Tergugat meneliti dan mencermati serta mempelajari secara seksama mengenai dalil-dalil gugatan Penggugat dalam posita ataupun di dalam petitum gugatannya, tidak ada sama sekali kata atau kalimat/dalil dari Penggugat yang menguraikan atau menyebutkan

Hal. 15 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



mengenai dasar hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji (Wanprestasi) ;

15. Bahwa sungguh Penggugat telah mendalilkan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), namun dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum atas perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat didalam gugatannya, yang mana sudah seharusnya menjadi kewajiban Penggugat untuk menjelaskan bahwa Tergugat telah wanprestasi terhadap Ketentuan yang mana / Pasal yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga Tergugat dapat dikatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji ;
16. Bahwa sungguh dalam gugatan Penggugat hanya mengutip nomor Surat pesanan (perjanjian) tanpa menjelaskan terhadap ketentuan yang mana/pasal yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga Tergugat dapat dikatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji;
17. Bahwa sungguh dalam gugatan Penggugat malah menjelaskan bahwa Surat Pesanan tersebut termasuk dalam kontrak baku yang bertentangan dengan Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen karena bertentangan dengan PP No. 12 Tahun 2021 jo UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (vide gugatan Penggugat Point 11 halaman 5), adapun dalil Penggugat pada point 11 halaman 5 dikutip sebagai berikut:

".....Tergugat telah melakukan perbuatan yang dapat merugikan Penggugat dengan cara tetap memberlakukan surat pemesanan nomor PDH-SP/17/10/0005 tertanggal 4 Oktober 2017 yang menurut hemat kami kontrak tersebut termasuk kontrak baku yang merugikan konsumen yang bertentangan dengan hukum (PP No 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas peraturan PP No 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan pemukiman),....., oleh karenanya jelas kontrak baku yang bertentangan dengan peraturan perundang undangan dan kontrak baku yang menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen merupakan kontrak baku yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 13 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

18. Bahwa sungguh dalil Penggugat yang menyatakan gugatan a quo ialah gugatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tetapi mendalilkan dasar

Hal. 16 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



hukum terkait dengan perjanjian baku, membuat gugatan a quo sungguh sangat kabur dan tidak jelas;

19. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sudah secara jelas bahwa Penggugat mendalilkan dasar hukum yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara ingkar janji_(vide dasar hukum Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen karena bertentangan dengan PP No. 12 Tahun 2021 jo UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen jo Pasal 1266 KUH Perdata);
20. Bahwa perlu Tergugat pertegas kembali, secara jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), namun Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dasar hukum ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat justru mendalilkan dasar hukum yang tidak ada sangkut pautnya dalam perkara ingkar janji (wanprestasi);
21. Bahwa karena gugatan a quo ialah gugatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap suatu perjanjian, maka sudah seharusnya dan menjadi kewajiban untuk Penggugat menjelaskan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap ketentuan-ketentuan/Pasal-pasal yang mana dalam perjanjian yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
22. Bahwa Yahya Harahap, S.H., menjelaskan bahwa *posita* atau *fundamentum petendi* yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sehingga karenanya gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu. Hal tersebut sebagaimana terdapat dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 449, yang berbunyi:
"Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bapaalde conclusie)."
23. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi MA RI No. 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya sebagai berikut:

Hal. 17 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



*"Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond)
gugatan, dikategorikan sebagai gugatan kabur."*

24. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, jelas dan terang benderang bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan dasar hukum ingkar janji (wanprestasi) yang telah didalilkan oleh Penggugat, oleh karena itu mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menyatakan bahwa Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. 2 Gugatan Penggugat kabur karena Penggugat telah mencampur adukkan gugatan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ;

25. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, secara jelas gugatan Penggugat dalam perkara a quo ialah terkait dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tetapi dasar hukum dan narasi dalam gugatan yang digunakan ialah terkait dengan perjanjian baku;

26. Bahwa terkait dengan dasar hukum yang digunakan Penggugat bukanlah dasar hukum untuk perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dapat dilihat pada gugatan Penggugat point 11 halaman 5 yang secara jelas menyatakan Surat Pesanan (perjanjian) tersebut termasuk dalam kontrak baku yang bertentangan dengan Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen karena bertentangan dengan PP No. 12 Tahun 2021 jo UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Adapun dalil Penggugat pada point 11 halaman 5 dikutip sebagai berikut:

".....Tergugat telah melakukan perbuatan yang dapat merugikan Penggugat dengan cara tetap memberlakukan surat pemesanan nomor PDH-SP/17/10/0005 tertanggal 4 Oktober 2017 yang menurut hemat kami kontrak tersebut termasuk kontrak baku yang merugikan konsumen yang bertentangan dengan hukum (PP No 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas peraturan PP No 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan pemukiman),....., oleh karenanya jelas kontrak baku yang bertentangan dengan peraturan perundang undangan dan kontrak baku yang menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen merupakan kontrak baku yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 13 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

Hal. 18 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



27. Bahwa sungguh secara jelas Penggugat telah menggabungkan gugatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan perbuatan melawan hukum (pmh) karena Penggugat telah mengajukan gugatan ingkar janji namun dasar hukum yang digunakan bukanlah terkait dengan perbuatan ingkar janji, melainkan menggunakan dasar hukum perbuatan melawan hukum (vide Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen karena bertentangan dengan PP No. 12 Tahun 2021 jo UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen);

28. Bahwa penggabungan gugatan ingkar janji (wanprestasi) dengan gugatan perbuatan melawan hukum tersebut tidak dapat dibenarkan dan telah bertentangan dengan hukum acara yang ada dan hal-hal tersebut telah dijelaskan dalam Yurisprudensi sebagai berikut:

- i. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 2452 K/Pdt/2009 tanggal 28 Oktober 2010 yang berbunyi :

"Karena gugatan Penggugat dan dalil-dalilnya merupakan penggabungan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi maka Gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel)"

- ii. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 879 K/Pdt/1997 yang berbunyi:

"Penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri.....Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan obscuur libel (tidak jelas)".

- iii. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang berbunyi:

"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula"

- iv. Pertimbangan Putusan PN Surakarta No. 194/Pdt.G/2011/PN.Ska yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menggabungkan dalilnya antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, oleh

Hal. 19 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



karenanya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor: 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yo Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 897/K/Sip/Pdt/1997 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur”.

29. Bahwa Bahwa selain itu, menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “ Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Halaman 455-456 menyatakan bahwa tidak dibenarkan mencampur adukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, adapun dikutip sebagai berikut:

“Tidak dibenarkan mencampur adukan Wanprestasi dengan PMH dalam Gugatan dan atau mendalilkan Wanprestasi padahal fakta Hukum adalah peristiwa PMH begitu pula mendalilkan PMH padahal fakta Hukumnya Wanprestasi...”

30. Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan tersebut diatas, dikarenakan Para Penggugat tidak cermat dalam menyusun gugatannya dan telah menggabungkan gugatan ingkar janji (wanprestasi) dengan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) yang mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil yaitu gugatan kabur (obscuur libel) maka sudah cukup alasan bagi yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijke verklaard/NO);

II. DALAM POKOK PERKARA.

- Bahwa keseluruhan dalil - dalil yang telah Tergugat uraikan pada bagian Eksepsi diatas merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara di bawah ini.
- Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil - dalil yang disampaikan Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal - hal yang diakui secara tegas kebenarannya sesuai dengan fakta – fakta yang ada.
- Bahwa adapun dalil-dalil bantahan atau Jawaban Tergugat terhadap pokok perkara Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

Hal. 20 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



A. Tergugat tidak ingkar janji (Wanprstasi) terhadap Penggugat

31. Bahwa perlu Tergugat pertegas kembali, hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat ialah berdasarkan pada Surat Pesanan No : PDH-SP/17/10/005 pada tanggal 02 Oktober 2017 terkait dengan Jual Beli Apartemen Puncak Dharmahusada;
32. Bahwa dapat dilihat di dalam Surat Pesanan No : PDH-SP/17/10/005 pada tanggal 02 oktober 2017, bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai hak dan kewajibannya masing-masing dalam melakukan transaksi jual beli Apartemen yang dimaksud;
33. Bahwa dalam gugatan a quo, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji karena tidak menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat (vide gugatan Penggugat point 5);
34. Bahwa sungguh dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji ialah dalil yang tidak benar, perlu Tergugat sampaikan dalam hal pembelian unit apartemen sebagaimana yang dimaksud dalam perkara a quo, Penggugat memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran secara penuh dan lunas dan Tergugat memiliki kewajiban untuk menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat jika Penggugat telah melunasi seluruh pembayaran yang menjadi kewajiban Penggugat ;
35. Bahwa selama berlangsungnya pembayaran unit apartemen tersebut, Penggugat telah berhenti melakukan pembayaran sejak pembayaran ke-47 (empat puluh tujuh), padahal secara jelas didalam Surat Pesanan No : PDH-SP/17/10/005 tersebut mewajibkan Penggugat haruslah melakukan pembayaran angsuran (cash bertahap) sebanyak 90 (Sembilan puluh) kali;
36. Bahwa terkait dengan terhentinya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat telah berulang kali mengingatkan Penggugat untuk melakukan kewajibannya melalui surat teguran (somasi) yang telah dikirimkan sebanyak 3 (tiga kali), namun tidak pernah ditanggapi oleh Penggugat, adapun surat teguran yang telah dikirimkan oleh Tergugat yaitu:

- 1) Somasi I No. 035/PDH/X/2021 tanggal 18 Oktober 2021;
- 2) Somasi II No. 010/PDH/XI/2021 tanggal 15 November 2021;

Hal. 21 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3) Somasi III dan Terakhir No. 006/PDH/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021;

37. Bahwa terhadap surat teguran/somasi yang dikirimkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat tidak pernah menanggapi surat teguran/somasi tersebut dan Penggugat tidak pula dengan segera melakukan hal yang menjadi kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam surat teguran/somasi tersebut;

Bahwa oleh karena itu pada tanggal 10 Januari 2022 Tergugat mengirimkan surat pengakhiran perjanjian kepada Penggugat dengan surat No. 015/PDH/I/2022 tanggal 10 Januari 2022;

38. Bahwa karena Penggugat tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, tentu Tergugat juga tidak memiliki kewajiban untuk melakukan serah terima unit yang telah dibeli oleh Penggugat, _ hal ini karena perjanjian antara Pengugat dan Tergugat ialah perjanjian timbal balik yang mana didalamnya telah mengatur hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak;

39. Bahwa sungguh didalam gugatan Penggugat, Penggugat tidak memiliki itikad yang baik yakni dengan tidak menyampaikan fakta yang ada bahwa Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) terlebih dahulu kepada Tergugat ;

Bahwa dalam gugatan Penggugat sungguh jelas terlihat Penggugat mencoba melakukan "framing" seolah-olah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan tidak menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat, Penggugat melakukan pembayaran secara lancar dan Penggugat juga "memframing" seolah-olah Tergugat melakukan pemutusan lebih awal;

Bahwa perlu Tergugat tegaskan, sungguh Penggugat tidak menyampaikan fakta yang ada yakni Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dan Tergugat telah mengirimkan surat teguran sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dari bulan oktober sampai dengan desember 2021 dan barulah pada tanggal 10 Januari 2022 Tergugat mengirimkan surat pengakhiran perjanjian karena Penggugat tidak pernah sama sekali menanggapi surat teguran/somasi yang telah dikirimkan oleh Tergugat ;

40. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, sungguh dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji karena tidak menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat ialah dalil yang tidak benar karena secara jelas Penggugatlah

Hal. 22 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.

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

yang terlebih dahulu melakukan perbuatan ingkar janji dengan tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat, oleh karena itu sudah cukup alasan bagi yang Terhormat yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

B. Tergugat sudah melakukan serah terima kepada pembeli lainnya sejak awal 2021 ;

41. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, Tergugat ialah penjual unit apartemen yang berada di Apartemen Puncak Dharmahusada, yang mana terhadap apartemen tersebut tidak hanya dibeli oleh Penggugat, namun juga dibeli oleh ribuan konsumen lainnya;
42. Bahwa terhadap pembeli unit apartemen lainnya, sungguh tergugat telah melakukan serah terima unit apartemen pada awal tahun 2021, hal ini dapat dilihat pada berita acara serah terima kunci (BAST) yang telah ditandatangani oleh para pembeli lainnya dengan Tergugat, adapun bertia acara serah terima kunci (BAST) yang membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan serah terima pada awal 2021 ialah sebagai berikut:
 - i. Berita acara penyerahan kunci apartemen puncak dharmahusada tower C unit No. 1610 tanggal 20 Februari 2021;
 - ii. Berita acara penyerahan kunci apartemen puncak dharmahusada tower C unit No. 1727 tanggal 22 Februari 2021;

*catatan: tower C yang telah dilakukan serah terima sebagaimana tersebut diatas ialah tower yang sama dengan tower yang dibeli oleh Penggugat;
43. Bahwa sungguh dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji karena tidak kunjung menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat ialah dalil yang tidak benar, bahwa berdasarkan berita acara serah terima kunci (BAST) tersebut diatas secara jelas bahwa Tergugat telah melakukan serah terima unit kepada para pembeli lainnya yang telah melakukan seluruh kewajibannya sejak awal Februari 2021;
44. Bahwa Tergugat tidak menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat karena Penggugat belum melakukan pembayaran secara lunas/sekurang-kurangnya 75% (tujuh puluh lima persen) dari total pembayaran dan yang lebih terpenting lagi bahwa Penggugat telah

Hal. 23 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



menghentikan pembayaran (ingkar janji) sejak pembayaran ke-47 (empat puluh tujuh) dari total 90 (sembilan puluh) kali kewajiban pembayaran;

45. Bahwa bagaimana mungkin Tergugat melakukan serah terima unit apartemen, sementara Penggugat sendiri belum melakukan pembayaran sebagaimana yang telah diwajibkan kepadanya, sungguh dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) karena tidak melakukan serah terima ialah dalil yang tidak benar dan mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak seluruh dalil Penggugat;

C. Permintaan pengembalian sepenuhnya pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat dan dalil kerugian Immateriil tidak dapat dibenarkan;

46. Bahwa jika melihat gugatan Penggugat, Penggugat meminta untuk Tergugat mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat (vide Petitum No. 4) dan Penggugat juga meminta Tergugat untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) (vide Petitum No. 5);
47. Bahwa sungguh permintaan Penggugat sebagaimana dalam Petitum No. 4 dan Petitum No. 5 tersebut tidak dapat dibenarkan karena secara jelas bahwa Penggugat-lah yang terlebih dahulu melakukan perbuatan ingkar janji sehingga Tergugat tidak menyerahkan unit apartemen yang telah dipesan oleh Penggugat;
48. Bahwa bagaimana mungkin Tergugat dimintakan untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan dan dimintakan untuk membayar kerugian immateriil, sementara yang secara jelas melakukan perbuatan ingkar janji ialah Penggugat. Sungguh dalil kerugian yang didalilkan oleh Penggugat tersebut ialah dalil yang tidak masuk akal;
49. Bahwa seharusnya yang menderita kerugian akibat dari perbuatan Penggugat tersebut ialah Tergugat, karena seharusnya apartemen yang tergugat jual tersebut sudah laku namun hingga saat ini apartemen tersebut terbengkalai dan tidak ada yang membelinya dan seharusnya Tergugat pada saat ini telah menerima/menikmati seluruh pembayaran yang menjadi kewajiban istri Penggugat;
50. Bahwa tentu hal ini akan menjadikan acuan/preseden terhadap perjanjian-perjanjian lainnya yang telah ditandatangani oleh konsumen lain, bahwa

Hal. 24 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap konsumen boleh melakukan ingkar janji ketika tidak mampu melakukan kewajibannya dan jika konsumen ingin meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan, maka konsumen tinggal memintakan uang tersebut untuk dikembalikan;

Bahwa hal semacam ini akan sangat merugikan Tergugat dan terjadinya ketidakpastian hukum dan bahkan keadilan bagi Tergugat;

51. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas oleh karena Penggugat yang terlebih dahulu melakukan perbuatan ingkar janji, maka secara jelas Penggugat juga tidak berhak memintakan kerugian-kerugian sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo, oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak seluruh dalil Penggugat;

D. Permintaan Putusan srta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) tidak dapat dibenarkan ;

52. Bahwa adapun dalam gugatan Penggugat, Penggugat memintakan tentang adanya putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), bahwa sungguh putusan serta merta adalah permintaan yang sudah tidak relevan lagi dalam konteks peradilan umum yang sudah tidak menerapkannya;

53. Bahwa bahkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Sekitar Putusan Serta Merta menyatakan bahwa salah satu persyaratan yang harus dipenuhi sebelum suatu putusan serta merta dapat diterapkan adalah bahwa pihak yang meminta putusan serta merta tersebut pertama-tama harus memberikan agunan (atau jaminan) yang nilainya sama dengan aset/objek yang akan disita sehingga tidak akan menimbulkan kerugian kepada para pihak lainnya apabila, pada kenyataannya, suatu putusan harus dikeluarkan di kemudian hari yang membatalkan putusan sebelumnya dari pengadilan tersebut;

54. Bahwa dalam perkara a quo jelas Para Penggugat tidak memberikan agunan apa pun untuk mendukung putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) verklaard sebagaimana yang telah didalikan oleh Para Penggugat;

55. Bahwa oleh karena penjelasan tersebut diatas, maka permintaan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang dimintakan oleh Penggugat haruslah ditolak;

Hal. 25 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.

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

Berdasarkan dalil - dalil yang telah diuraikan tersebut diatas, dan didukung dengan bukti yang autentik dan fakta hukum yang ada, Tergugat memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Yang memeriksa perkara *a quo* dalam perkara ini untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvan kelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas Perkara ini;

Atau Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadila perkara *a quo* berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut, Penggugat mengajukan Replik secara E-litigasi tanggal 15 Mei 2024;

Menimbang, bahwa atas Replik tersebut, Tergugat mengajukan duplik secara E-litigasi tanggal 22 Mei 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut:

1. P-1 : foto copy Surat Pemesanan Nomor: PDH-SP/17/10/0005, pada tanggal 2 Oktober 2017;
2. P-2 : foto copy Bukti Pembayaran Angsuran berupa booking fee sejumlah Rp.5.000.000,- terbayar pada tanggal 02 Oktober 2017 atas nama customer Alwiyah, SH;
3. P-3 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-1 sejumlah Rp.9.735.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 17 Oktober 2017 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
4. P-4 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-2 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 16 November 2017 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
5. P-5 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-3 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 16 Desember 2017 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;

Hal. 26 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. P-6 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-4 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 16 Januari 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
7. P-7 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-5 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 15 Februari 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
8. P-8 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-6 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 13 Maret 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
9. P-9 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-7 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 13 April 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
10. P-10 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-8 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 12 Mei 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
11. P-11 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-9 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 14 Juni 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
12. P-12 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-10 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 13 Juli 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
13. P-13 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-11 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 10 Agustus 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
14. P-14 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-12 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 20 September 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
15. P-15 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-13 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 15 Oktober 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
16. P-16 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-14 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 12 November 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
17. P-17 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-15 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 13 Desember 2018 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;

Hal. 27 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. P-18 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-16 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 14 Januari 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
19. P-19 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-17 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 15 Februari 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
20. P-20 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-18 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 13 Maret 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
21. P-21 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-19 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 12 April 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
22. P-22 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-20 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 14 Mei 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
23. P-23 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-21 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 14 Juni 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
24. P-24 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-22 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 15 Juli 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
25. P-25 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-23 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
26. P-26 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-24 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 12 September 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
27. P-27 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-25 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
28. P-28 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-26 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 11 November 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
29. P-29 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-27 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 13 Desember 2019 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;

Hal. 28 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. P-30 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-28 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 15 Januari 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
31. P-31 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-29 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 13 Februari 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
32. P-32 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-30 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 12 Maret 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
33. P-33 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-31 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 15 April 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
34. P-34 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-32 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 15 Mei 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
35. P-35 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-33 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 12 Juni 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
36. P-36 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-34 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 15 Juli 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
37. P-37 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-35 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 1 September 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
38. P-38 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-36 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 12 September 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
39. P-39 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-37 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 9 Oktober 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
40. P-40 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-38 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 8 Desember 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
41. P-41 : Tidak diajukan;
42. P-42 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-39 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 29 Desember 2020 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;

Hal. 29 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.

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

43. P-43 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-40 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 29 Januari 2021 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
44. P-44 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-41 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 1 Maret 2021 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
45. P-45 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-42 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 29 Maret 2021 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
46. P-46 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-43 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 28 Mei 2021 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
47. P-47 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-44 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 31 Mei 2021 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
48. P-48 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-45 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 3 Juli 2021 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
49. P-49 : foto copy Bukti Pembayaran Ansuran ke-46 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 1 Agustus 2021 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;
50. P-50 : foto copy Surat Klarifikasi, permohonan mediasi dan peringatan somasi ke-1 tertanggal 8 Agustus 2023;
51. P-51 : foto copy Surat Tanggapan tertanggal 10 Agustus 2023;
52. P-52 : foto copy Surat Peringatan Somasi Ke-2 tertanggal 16 Agustus 2023;
53. P-53 : foto copy Surat Tanggapan tertanggal 21 Agustus 2023, tanggapan atas somasi ke-2;
54. P-54 : foto copy Surat Peringatan Somasi Ke-3 tertanggal 20 Agustus 2023;
55. P-55 : foto copy Surat Tanggapan tertanggal 25 September 2023, tanggapan atas somasi ke-3;
56. P-56 : gambar tangkap layar pesan whatsapp antara Penggugat dengan bagian marketing penjualan Tergugat atas nama Rini;
57. P-57 : gambar tangkap layar pesan whatsapp antara Penggugat dengan manajemen Tergugat tertanggal 16 Januari 2023;

Hal. 30 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.

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

58. P-58 : gambar tangkap layar pesan whatsapp antara Penggugat dengan manajemen Tergugat tertanggal 17 Januari 2023;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P-56, P-57, P-58, berupa foto copy dari print out;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak ada mengajukan saksi saksi akan tetapi Penggugat mengajukan 1 (satu) orang Ahli ;

Menimbang, bahwa telah didengar pendapat ahli bernama DR. Hanif Nur Widhiyanti, S.H., M.Hum, sebagai berikut :

- Bahwa Ahli akan memberikan pendapatnya tentang penjualan rumah susun yang belum selesai pembangunannya;
- Bahwa pemasaran rumah susun yang belum selesai pembangunannya, developer diijinkan menjual bangunan sebelum selesai masa pembangunannya, namun ada batasannya, jadi boleh dengan syarat;
- Bahwa syarat yang diperbolehkan untuk menjual apartemen diatur dalam UU rumah susun UU Nomor 20 Tahun 2011 jo. UU perumahan dan kawasan pemukiman, pelaku pembangunan harus melakukan pembangunan sebagaimana diatur dalam pasal 42 dan 43, harus memiliki memenuhi syarat sekurangnya tentang kepastian pembangunan, penutupan uang, hak atas tanah yang akan digunakan, status ... keterbangan minimal 20%;
- Bahwa dalam pasal 42 dan 43, proses PPJB, bila masih 50% bisa berlanjut;
- Bahwa bila tidak dilakukan, tergantung kesepakatan, khusus object tidak bergerak terkait dengan ketentuan perundangan lain,
- Bahwa PPJB jadi kewajiban untuk penjual melaksanakan kewajibannya, bila penjual tidak melaksanakan PPJB, namun serta merta melakukan pembatalan sepihak dan mengakibatkan kerugian pembeli, jual beli ada benda dan harga yang harus dipertukarkan secara adil, bila pembeli membayar maka penjual berkewajiban menyerahkan benda, dalam waktu yang telah disepakati dan dituangkan dalam PPJB, tahapan-tahapan yang harus dilalui para pihak, karena PPJB belum dibuat sehingga belum bisa dilaksanakannya AJB, sehingga dibuka ruang untuk pembuatan PPJB;
- Bahwa dibuat dan dibatalkan perjanjian, berdasarkan kesepakatan, pasal 1320 KUHPerdata;

Hal. 31 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masing masing pihak seharusnya punya hak untuk itu, jika pembeli merasa berhak memberi somasi,
- Bahwa terkait tidak dilakukan angsuran ke 47, berkaitan dengan latar belakang PPJB, seharusnya dibuat sesaat ada kesepakatan para pihak, sehingga jelas di awal, dalam bidang kenotariatan mengantisipasi peluang terjadinya kegagalan penyediaan benda;
- Bahwa berkait surat pesanan P-1 dan T-3, tidak terkualifikasi dalam PPJB, karena akta kenotariatan;
- Bahwa terkait dibatalkan jual beli, maka tidak ada jual beli, sehingga pembeli bila tidak melaksanakan pembayaran karena tidak ada dasarnya,
- Bahwa bila ada satu pihak yang wanprestasi, kronologi: pembeli sudah melaksanakan kewajiban, sedangkan penjual tidak melaksanakan kewajiban, sehingga sudah terlihat bentuk itikad baik;
- Bahwa dalam pembelian unit rusun, apartemen dengan cara mencicil, tentang penguasaan fisik, dimungkinkan rusun seperti itu, dalam peralihan penguasaan fisik berdasarkan asas formil;
- Bahwa bila angsuran sudah terlaksana, dan dihentikan karena tidak dibuatkan PPJB, tergantung kesepakatan baik lisan maupun tertulis, sehingga bila ada surat pesanan dll masih mengikat kedua pihak;
- Bahwa PPJB tentang keharusan, terkait perjanjiannya, tergantung kesepakatan para pihak dilakukan ppjb atau tidak, karena benda tidak bergerak yang wajib dibuat adalah ajb sebagai alas hak;
- Bahwa mengenai wanprestasi, pembeli secara sepihak menghentikan kesepakatan untuk melakukan pembayaran angsuran hal ini termasuk dalam kualifikasi wanprestasi, namun harus dilihat dari kedua sisi baik penjual maupun pembeli, tergantung kesepakatan, dimana itikad baik yang tidak melaksanakan prestasi, misal bila pembayaran sudah lebih dari 50% harga beli ada alasan pembeli menghentikan pembayaran;
- Bahwa bukti surat pesanan, di tandatangani baik penjual maupun pembeli, Pasal 1320 KUHPdata menyatakan kesepakatan yang bebas, tergantung para pihak;
- Bahwa pasal 1321 -1326 KUHPdata, tentang objek harus tertentu;
- Bahwa dengan tidak membayarnya angsuran oleh Penggugat terhadap unit yang akan dibeli, tidak membatalkan perjanjian yang akan dibuat, sehingga somasi dilakukan Tergugat atas tidak membayarnya, tidak bisa membatalkan perjanjian;

Hal. 32 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.

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

Terhadap pendapat Ahli tersebut diatas, Kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut:

1. T-1 : foto copy Putusan Nomor. 852/Pdt.G/2023/PN.Sby, tanggal 11 Januari 2024;
2. T-2 : foto copy Putusan Nomor 232/Pdt.G/2023/PN.Sby, tanggal 20 September 2023;
3. T-3 : foto copy Surat Pesanan Nomor: PDH-SP/17/10/0005, Tanggal 2 Oktober 2017;
4. T-4.A : foto copy Surat Nomor 035/PDH/X/2021 Tanggal 18 Oktober 2021, Perihal: Somasi 1;
5. T-4.B : foto copy Resi Pengiriman Nomor: 030120099302321 Tanggal 19 Oktober 2021;
6. T-5.A : foto copy Somasi 2 PT Puncak Dharmahusada Nomor: 010/PDH/XI/2021, tanggal 15 November 2021;
7. T-5.B : foto copy Resi Pengiriman Nomor: 030120107447221 Tanggal 17 November 2021;
8. T-6.A : foto copy Somasi 3 PT Puncak Dharmahusada Nomor: 006/PDH/XII/2021, tanggal 13 Desember 2021;
9. T-6.B : foto copy Resi Pengiriman Nomor: 030120114901721 Tanggal 14 Desember 2021;
10. T-7.A : foto Surat Penegasan Pembatalan PT Puncak Dharmahusada Nomor : 015/PDH/I/2022, tanggal 10 Januari 2022;
11. T-7.B : foto copy Resi Pengiriman Nomor: 030120002691822 Tanggal 10 Januari 2022;
12. T-8 : foto copy Surat dari Kuasa Hukum PENGGUGAT tanggal 8 Agustus 2023, Perihal: Surat Klarifikasi, Permohonan Mediasi dan Peringatan (Somasi) Ke-1;
13. T-9 : foto copy Berita Acara Penyerahan Kunci Tower C unit 1616 pada tanggal 20 Febuari 2021;
14. T-10 : foto copy Berita Acara Penyerahan Kunci Tower C unit 1727 pada tanggal 22 Febuari 2021;
15. T-11 : foto copy Putusan Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN Bgl Tanggal 4 November 2021, antara Edi Mustakiman lawan PT Toyota Astra Finance Service;

Hal. 33 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. T-12 : foto copy Putusan Nomor : 747/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr Tanggal 29 Juli 2020, antara PT Pacific Prestress Indonesia lawan PT Silver Dragon;

17. T-13 : foto copy Putusan Nomor : 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr Tanggal 16 Desember 2020, antara CV Helen Bersaudara lawan PT Kawasan Berikat Nusantara;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T-2, T-4.A, T-4.B, T-5.A, T-5.B T-6.A, T-6.B, T-7.A, T-7.B, berupa foto copy tanpa diperlihatkan aslinya di muka persidangan, sedangkan bukti surat T-11, T-12, T-13, berupa foto copy dari print out;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak ada mengajukan saksi saksi dalam Perkara aquo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada tanggal 17 Juli 2024 telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada obyek yang disengketakan yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat maupun Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan dalam sidang yang dilaksanakan secara E-Litigasi pada tanggal 31 Juli 2024;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. Penggugat terlebih dahulu melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Tergugat (Exceptio Non Adimpleti Contractus) ;
 - Bahwa jika membaca gugatan Penggugat, yang pada intinya Penggugat mengajukan gugatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Tergugat karena Tergugat tidak melakukan penyerahan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat (vide gugatan Penggugat point 5 dan 9);

Hal. 34 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sungguh Penggugat tidak berhak menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji karena tidak menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat, karena secara jelas Penggugatlah yang terlebih dahulu melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah menjadi kewajiban Penggugat kepada Tergugat sebagaimana yang telah diatur pada Surat Pesanan No : PDH-SP/17/10/0005 pada tanggal 02 Oktober 2017 (perjanjian) (selanjutnya disebut "urat Pesanan");
- Bahwa sebagaimana dapat dilihat pada Surat Pesanan (Perjanjian) tersebut, Penggugat membeli unit Apartemen Puncak Dharmahusada kepada Tergugat senilai Rp. 850.000.000,00,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran berupa cicilan sebanyak 90 (sembilan puluh) kali terhitung sejak tanggal 16 Oktober 2017 Sampai dengan tanggal 16 Maret 2025, hal ini juga telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya yang secara jelas dikutip sebagai berikut:

Point 3 halaman 2 gugatan Penggugat :

"Bahwa kemudian pada tanggal 02 Oktober 2017 selanjutnya dibuat surat pemesanan Nomor: PDH-SP/17/10/0005 atas nama Alwiyah/Penggugat sebagai pembeli dan PT Puncak Dharmahusada /Tergugat sebagai penjual, dengan rincian pembelian 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 Unit 09 luas 56,74 M2 yang terletak Jalan Ir. H. Soekarno No. 30-32 Kota Surabaya dengan harga Rp. 850.000.000,00,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) di angsur sebanyak 90 kali cicilan, dengan angsuran ke-1 sebesar 9.735.000 (Sembilan juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan angsuran ke-2 (dua sampai dengan angsuran ke-90 (Sembilan puluh) sebesar 9.385.000 (Sembilan juta tiga ratus ribu delapan puluh lima ribu rupiah);

- Bahwa dalam melakukan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana dijelaskan diatas, Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji kepada Tergugat dengan menghentikan kewajiban pembayaran sejak angsuran ke-47 (empat puluh tujuh). Hal ini juga telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya

B. Gugatan Penggugat Tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) terkait dengan dasar hukum gugatan ;

Hal. 35 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat kabur karena Penggugat tidak mendalilkan dasar hukum ingkar janji (Wanprestasi) apapun dalam perkara a quo, padahal secara jelas gugatan Penggugat ialah terkait dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) .
- Bahwa dalam gugatan Penggugat, secara jelas Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), hal ini dapat dilihat pada halaman pertama perihal gugatan Penggugat dan pada Petitum Penggugat point 2 yang meminta untuk menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan ingkar janji;
- Bahwa adapun saat Tergugat meneliti dan mencermati serta mempelajari secara seksama mengenai dalil-dalil gugatan Penggugat dalam posita ataupun di dalam petitum gugatannya, tidak ada sama sekali kata atau kalimat/dalil dari Penggugat yang menguraikan atau menyebutkan mengenai dasar hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji (Wanprstasi) ;
- Bahwa sungguh Penggugat telah mendalilkan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), namun dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum atas perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat didalam gugatannya, yang mana sudah seharusnya menjadi kewajiban Penggugat untuk menjelaskan bahwa Tergugat telah wanprestasi terhadap Ketentuan yang mana / Pasal yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga Tergugat dapat dikatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji ;
- Bahwa sungguh dalam gugatan Penggugat hanya mengutip nomor Surat pesanan (perjanjian) tanpa menjelaskan terhadap ketentuan yang mana/pasal yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga Tergugat dapat dikatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji;
- Bahwa sungguh dalam gugatan Penggugat malah menjelaskan bahwa Surat Pesanan tersebut termasuk dalam kontrak baku yang bertentangan degan Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen karena bertentangan dengan PP No. 12 Tahun 2021 jo UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (vide gugatan Penggugat Point 11 halaman 5), adapun dalil Penggugat pada point 11 halaman 5 dikutip sebagai berikut:

“.....Tergugat telah melakukan perbuatan yang dapat merugikan Penggugat dengan cara tetap memberlakukan surat pemesanan nomor PDH-SP/17/10/0005 tertanggal 4 Oktober 2017 yang

Hal. 36 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hemat kami kontrak tersebut termasuk kontrak baku yang merugikan konsumen yang bertentangan dengan hukum (PP No 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas peraturan PP No 14 Tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan pemukiman),....., oleh karenanya jelas kontrak baku yang bertentangan dengan peraturan perundang undangan dan kontrak baku yang menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen merupakan kontrak baku yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 13 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

- Bahwa sungguh dalil Penggugat yang menyatakan gugatan a quo ialah gugatan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tetapi mendalilkan dasar hukum terkait dengan perjanjian baku, membuat gugatan a quo sungguh sangat kabur dan tidak jelas;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sudah secara jelas bahwa Penggugat mendalilkan dasar hukum yang tidak ada sangkut pautnya dengan perkara ingkar janji (vide dasar hukum Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen karena bertentangan dengan PP No. 12 Tahun 2021 jo UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen jo Pasal 1266 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Nomor A dan B tersebut diatas, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah membaca dalil gugatan Penggugat, sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 02 Oktober 2017 Penggugat membeli 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 Unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya dengan harga Rp 850.000.000,00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat membayar Uang Booking Fee/ Uang tanda jadi (UTJ) kepada Tergugat sebesar 5.000.000 (lima juta rupiah) melalui transfer ke rekening BCA 829.051.8882 atas nama PT Puncak Dharmahusada ;
- Bahwa tujuan Penggugat membeli 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 Unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya untuk di gunakan anaknya akan kuliah di Universitas Airlangga, dan pihak Tergugat sebagai penjual menyampaikan pada akhir

Hal. 37 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.

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)



tahun 2019 sudah akan ada penyerahan/kejelasan objek jual beli dan PPJB;

- Bahwa kemudian pada tanggal 02 Oktober 2017 selanjutnya di buat surat pemesanan Nomor : PDH-SP/17/10/0005 atas nama Alwiyah / Penggugat sebagai pembeli dan PT. Puncak Dharmahusada/Tergugat sebagai penjual dengan rincian pembelian 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 Unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya dengan harga Rp 850.000.000,00 (Delapan ratus lima puluh juta rupiah) di angsur sebanyak 90 kali cicilan, dengan angsuran ke-1 (satu) sebesar 9.735.000 (sembilan juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dan angsuran ke-2 (dua) sampai dengan angsuran ke-90 (sembilan puluh) sebesar 9.385.000 (sembilan juta tiga ratus ribu delapan puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa kemudian Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat melalui transfer yang telah di bayarkan sebesar Rp 437.060.000,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) atau 46 (empat puluh enam) angsuran ;
- Bahwa pada sekitar tahun 2020 dan 2021 Penggugat sering menanyakan kepada Tergugat, kapan ketersediaan 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya sebagaimana di perjanjikan akan selesai pada tahun 2019 (Posita ke-2) dan akan dilakukan penyerahan kunci unit apartemen untuk dapat di gunakan serta dapat dilaksanakannya Pengikat Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dan Tergugat sebagai bentuk kewajiban hukum, namun kemudian sering kali Tergugat selalu beralasan covid dan lain lain, padahal di tahun 2019 belum terjadi Covid-19 ;

Dan dari uraian pertimbangan diatas diketahui kalau gugatan Penggugat terhadap Tergugat sudah sangat jelas sehingga dapat dilihat eksepsi Tergugat Point A dan point B tidak beralasan dan telah memasuki pokok perkara dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut patutlah dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Surat Gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah secara saksama materi Gugatan Penggugat tersebut, ternyata yang menjadi pokok

Hal. 38 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persengketaan dalam perkara ini adalah Tergugat telah tidak memenuhi kewajibannya untuk menindaklanjuti Surat Pemesanan pembelian 1 (satu) Unit Apartemen Tower C type 2 BR lantai 23 unit 09 luas 56,74 M² yang terletak Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya, yang telah dilakukan pembayaran melalui angsuran sejak Oktober 2017 sampai dengan Agustus 2021 oleh Penggugat dan sampai sekarang belum dibuatkan Pengikatan jual beli oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa terhadap dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi adalah tidak benar, karena hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat ialah berdasarkan pada Surat Pesanan No : PDH-SP/17/10/005 pada tanggal 02 Oktober 2017 terkait dengan Jual Beli Apartemen Puncak Dharmahusada, dimana Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai hak dan kewajibannya masing-masing dalam melakukan transaksi jual beli Apartemen yang dimaksud, karena dalam hal pembelian unit apartemen sebagaimana yang dimaksud dalam perkara a quo, Penggugat memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran secara penuh dan lunas dan Tergugat memiliki kewajiban untuk menyerahkan unit apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat jika Penggugat telah melunasi seluruh pembayaran yang menjadi kewajiban Penggugat, sedangkan selama berlangsungnya pembayaran unit apartemen tersebut, Penggugat telah berhenti melakukan pembayaran sejak pembayaran ke-47 (empat puluh tujuh), padahal secara jelas didalam Surat Pesanan No : PDH-SP/17/10/005 tersebut mewajibkan Penggugat haruslah melakukan pembayaran angsuran (cash bertahap) sebanyak 90 (Sembilan puluh) kali ;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 163 HIR/283 R.Bg. tentang beban pembuktian, dimana kedua belah pihak dibebani pembuktian yang seimbang, Penggugat dibebani pembuktian terlebih dahulu dan Tergugat dibebani pembuktian untuk menyangkalnya ;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian yang merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Menilik macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu :

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang ;
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu ;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu ;

Hal. 39 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Menimbang, bahwa Menurut Subekti dikatakan wanprestasi apabila si berhutang(debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”, dimana wanprestasi seorang dapat berupa empat macam :

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat bertanda P – 1 sampai dengan P – 58 ;

Menimbang, bahwa bukti P – 1 berupa Surat Pemesanan Nomor: PDH-SP/17/10/0005, pada tanggal 2 Oktober 2017 dan Bukti P – 2 berupa Pembayaran Angsuran berupa booking fee sejumlah Rp.5.000.000,- terbayar pada tanggal 02 Oktober 2017 atas nama customer Alwiyah, SH, dimana bukti ini menunjukkan jika Penggugat berkeinginan untuk membeli satu unit apartement yang ditawarkan oleh Tergugat kemudian Penggugat dengan penuh tanggung jawab untuk melakukan pembayaran dengan angsuran sebagaimana bukti P – 3 berupa Bukti Pembayaran Ansuran ke-1 sejumlah Rp.9.735.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 17 Oktober 2017 dengan nama Customer Alwiyah, SH. sampai dengan bukti P – 49 berupa Bukti Pembayaran Ansuran ke-46 sejumlah Rp.9.385.000 telah dibayarkan kepada Tergugat pada tanggal 1 Agustus 2021 dengan nama Customer Alwiyah, SH.;

Menimbang, bahwa bukti P – 50 berupa Surat Klarifikasi, permohonan mediasi dan peringatan somasi ke-1 tertanggal 8 Agustus 2023, bukti P – 51 berupa Surat Tanggapan tertanggal 10 Agustus 2023, bukti P – 52 berupa Surat Peringatan Somasi Ke-2 tertanggal 16 Agustus 2023, bukti P – 53 berupa Surat Tanggapan tertanggal 21 Agustus 2023, tanggapan atas somasi ke-2, bukti Surat Peringatan Somasi Ke-3 tertanggal 20 Agustus 2023, Surat Tanggapan tertanggal 25 September 2023, tanggapan atas somasi ke-3, bukti P – 56 berupa gambar tangkap layar pesan whatsapp antara Penggugat dengan bagian marketing penjualan Tergugat atas nama Rini, bukti P – 57 berupa gambar tangkap layar pesan whatsapp antara Penggugat dengan manajemen Tergugat tertanggal 16 Januari 2023, bukti P – 58 berupa gambar tangkap layar pesan whatsapp antara Penggugat dengan manajemen Tergugat tertanggal 17 Januari 2023, dimana dari bukti surat diatas ini menunjukkan jika Penggugat telah berulang kali bersurat meminta kejelasan tentang pesanan

Hal. 40 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apartement kepada Tergugat akan tetapi tidak ada tanggapan yang jelas dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan Apakah Tergugat telah memenuhi kewajibannya membuat Surat Pengikatan Jual Beli terhadap 1 (satu) unit Apartement yang dipesan oleh Penggugat, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut ?

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat yaitu T – 1 sampai dengan T – 13 ;

Menimbang, bahwa bukti T – 1 berupa Putusan Nomor. 852/Pdt.G/2023/PN.Sby, tanggal 11 Januari 2024, bukti T – 2 berupa Putusan Nomor 232/Pdt.G/2023/PN.Sby, tanggal 20 September 2023, bukti T – 9 berupa Berita Acara Penyerahan Kunci Tower C unit 1616 pada tanggal 20 Febuari 2021, bukti T – 10 berupa Berita Acara Penyerahan Kunci Tower C unit 1727 pada tanggal 22 Febuari 2021, bukti T - Putusan Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN Bgl Tanggal 4 November 2021, antara Edi Mustakiman lawan PT Toyota Astra Finance Service, bukti T – 12 berupa Putusan Nomor : 747/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr Tanggal 29 Juli 2020, antara PT Pacific Prestress Indonesia lawan PT Silver Dragon, bukti T – 13 berupa Putusan Nomor : 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr Tanggal 16 Desember 2020, antara CV Helen Bersaudara lawan PT Kawasan Berikat Nusantara, Dimana bukti surat tersebut diatas tidak ada kaitannya dengan perkara aquo sehingga bukti surat tersebut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti T – 3 = (P – 1) berupa Surat Pesanan Nomor: PDH-SP/17/10/0005, Tanggal 2 Oktober 2017, bukti T – 4A berupa Surat Nomor 035/PDH/X/2021 Tanggal 18 Oktober 2021, Perihal: Somasi 1, bukti T – 4 B berupa Resi Pengiriman Nomor: 030120099302321 Tanggal 19 Oktober 2021, Bukti T – 5 A berupa Somasi 2 PT Puncak Dharmahusada Nomor: 010/PDH/XI/2021, tanggal 15 November 2021, bukti T – 5B berupa Resi Pengiriman Nomor: 030120107447221 Tanggal 17 November 2021, bukti T – 6A berupa Somasi 3 PT Puncak Dharmahusada Nomor: 006/PDH/XII/2021, tanggal 13 Desember 2021, bukti T – 6B berupa Resi Pengiriman Nomor: 030120114901721 Tanggal 14 Desember 2021, bukti T – 7 A berupa Surat Penegasan Pembatalan PT Puncak Dharmahusada Nomor : 015/PDH/II/2022, tanggal 10 Januari 2022, bukti T – 7 B berupa Resi Pengiriman Nomor: 030120002691822 Tanggal 10 Januari 2022, bukti T – 8 berupa Surat dari Kuasa Hukum Penggugat tanggal 8 Agustus 2023, Perihal: Surat Klarifikasi, Permohonan Mediasi dan Peringatan (Somasi) Ke-1, dimana dari bukti surat tersebut ini menunjukkan kalau Tergugat tidak ada menindaklanjuti Surat

Hal. 41 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.

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

Pesanan pembelian satu unit apartement padahal Tergugat mengakui telah menerima pemesanan satu unit apartement tersebut, malah Tergugat melakukan somasi kepada Penggugat karena Tergugat telah menghentikan angsuran ke 47 harusnya Tergugatlah yang lebih dahulu melakukan kewajibannya untuk menindak lanjuti Surat Pemesanan dan membuat pertanggung jawaban penerimaan angsuran milik Penggugat dengan beritikad baik membuat Surat Pengikatan Jual Beli yang didalamnya diatur syarat syarat tentang kelanjutan hubungan jual beli apartemen tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dari Pasal 1266 KUH Perdata yang menentukan bahwa walaupun syarat batal telah dicantumkan dalam suatu persetujuan/perjanjian yang bertimbal balik, dan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, namun untuk pemutusan suatu perjanjian timbal balik secara sepihak haruslah dilakukan dengan adanya putusan Hakim. Bahwa terkait dengan adanya pembatalan sepihak dimaksud yang kemudian dipandang oleh Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan mengajukan gugatan dalam perkara ini

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T – 7 A berupa Surat Penegasan Pembatalan PT Puncak Dharmahusada Nomor : 015/PDH/II/2022, tanggal 10 Januari 2022, menunjukkan kalau Tergugat sendiri telah membatalkan Pesanan satu unit apartement yang dipesan oleh Penggugat padahal Tergugat telah menerima pembayaran angsuran sebanyak 46 kali dengan total sebesar Rp 437.060.000,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah), sehingga sebagaimana aturannya maka Tergugat haruslah mengembalikan uang angsuran milik Penggugat sebesar Rp 437.060.000,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah), sebagaimana ketentuan Pasal 22 huruf H ayat (1) PP No 12 tahun 2021 tentang Perubahan atas PP No 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang menyatakan dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan kepada Penggugat sehingga oleh karenanya Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) ;

Menimbang, bahwa dari semua uraian pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat

Hal. 42 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dalil pokok gugatannya, sehingga petitum dari gugatan Penggugat angka 2, 3 dan 4, patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian inmateriil yang diperhitungkan oleh Penggugat oleh karena tidak ada bukti bukti yang mendukung maka kerugian Inmateriil dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum Penggugat angka 6 mengenai sita jaminan, berupa 1 (unit) Apartemen Tower/Ruko : C, Type : 2 BR, Lantai/blok : 23 Unit : 09, ----Luas unit (Semi Gross) : 56,74 M² Beralamat: Jalan Ir H. Soekarno No 30 -32 Kota Surabaya, oleh karena Majelis Hakim tidak ada mengeluarkan Penetapan tentang Sita Jaminan, maka petitum ini dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, oleh karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) R.Bg. / Pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA No. 06 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. SEMA No. 03 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978 maupun syarat-syarat yang dikehendaki dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 4 Tahun 2001, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) R.Bg / Pasal 192 ayat (1) HIR beralasan apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-Pasal dari Peraturan-peraturan yang berhubungan dan bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi ;
3. Menyatakan surat pemesanan Nomor : PDH-SP/17/10/0005 atas nama Alwiyah/Penggugat sebagai pembeli dan PT Puncak Dharmahusada /Tergugat sebagai penjual batal ;

Hal. 43 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang angsuran milik Penggugat sebanyak 46 kali sebesar Rp 437.060.000,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) ;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.715.000,00 (satu juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Rabu, tanggal 21 Agustus 2024, oleh kami Ni Putu Sri Indayani, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Moch. Taufik Tatas Prihyantono, SH., dan Ferdinand Marcus Leander, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan Penetapan Nomor 158/Pdt.G/2024/PN.Sby, tanggal 5 Februari 2024, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 27 Agustus 2024, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Agus Widodo, SH., MH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada para pihak melalui prosedur e-litigasi masing-masing terdaftar Kuasa Penggugat melalui email lawyers.zr@gmail.com dan untuk Kuasa Tergugat melalui email mhdiqrakzain@gmail.com;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Moch. Taufik Tatas Prihyantono, SH.

Ni Putu Sri Indayani, SH., MH.

Ferdinand Marcus Leander, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Agus Widodo, SH.,MH.

Perincian Biaya Perkara:

- Biaya Pendaftaran :	Rp30.000,00
- Biaya Proses (ATK) :	Rp95.000,00
- Biaya Panggilan :	Rp140.000,00
- Biaya PNPB Panggilan :	Rp20.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat/PS.....	Rp1.400.000,00

Hal. 44 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Materai :Rp10.000,00
- Redaksi :Rp10.000,00
- Jumlah. Rp1.715.000,00
(satu juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah)

Hal. 45 Putusan No.158/Pdt.G/2024/PN.Sby.