



**PUTUSAN**

Nomor : 687/PDT/2019/PT.DKI

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**JENNIE KARUNA GITA**, NIK. 3175017001940002, yang beralamat tinggal di APT Gading Nias Residence Tower Crysant, Rt.002/Rw.003, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BERTUA HUTAPEA**, S.H., M.H., dan **MARKUS KURNIAWAN NABABAN**, S.H., M.H., Para Advokat yang berkantor pada Law Firm "BERTUA & CO", beralamat di Jl. Sunan Drajat No. C2, Rawamangun – Jakarta Timur 13220, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 November 2018, Untuk selanjutnya disebut sebagai, **PEMBANDING** Semula **PENGGUGAT**;

**L a w a n :**

**PT. PERKASA LESTARI PERMAI (PLP)**, berkedudukan di INTILAND TOWER, Penthouse Floor, Jl. Jenderal Sudirman 32, Jakarta, 10220, Indonesia, berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 106 yang dibuat dihadapan Humbert Lie, SH Notaris di Jakarta Utara, menerangkan bahwa Suhendro Prabowo dan Archied Noto Pradono, masing-masing bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur Utama dan Direktur dari PT. PERKASA LESTARI PERMAI (PLP), dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **ARIEL T LEBANG**, S.E., M.H., **SUPRAPTO A WIJAYA**, S.H., **REJEKI M SIRAIT**, S.H., dan **NAOMI G DOLOKSARIBU**, S.H., masing-masing sebagai Kuasa dari PT. PERKASA LESTARI PERMAI (PLP) yang berkedudukan di Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus, tertanggal 05

Hal 1 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Oktober 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai,

**TERBANDING Semula TERGUGAT;**

**Pengadilan Tinggi** tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 13 November 2019 Nomor 687/PEN/PDT/2019/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor. 82/Pdt.G/2019/PN.JKT.PST tanggal 25 Juli 2019 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Februari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 6 Februari 2019 dalam Register Nomor 82/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 17 Juni 2013, Penggugat yang masih berumur 19 (sembilan belas) Tahun menandatangani surat pesanan untuk apartemen Aeropolis di Tower 2, Lantai 7, unit ACR.2.7.17 dari Tergugat dengan harga sebesar sebesar Rp. 493.687.504,- (empat ratus sembilan puluh tiga juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus empat rupiah);
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya sebuah perjanjian yaitu sebagai berikut :

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *Suatu sebab yang tidak terlarang."*

Berdasarkan Pasal tersebut diatas, salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kecakapan para pihak, cakap atau tidaknya seseorang ditentukan dari telah atau belum seseorang tersebut dikatakan dewasa menurut hukum, Seseorang yang belum dewasa menurut hukum

Hal 2 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



sebagaimana tercantum dalam Pasal 330 KUH Perdata yaitu sebagai berikut :

*“Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya.”*

Berdasarkan kedua Pasal tersebut diatas, Penggugat yang lahir pada Tanggal 30 Januari 1994 atau masih berumur 19 (sembilan belas) Tahun pada saat menandatangani surat pesanan tersebut, apabila perjanjian dibuat oleh salah satu pihak belum cakap hukum, maka konsekuensi hukumnya adalah dapat dibatalkan, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1446 KUH Perdata sebagai berikut :

*“Semua perikatan yang dibuat oleh anak yang belum dewasa, atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum, dan atas tuntutan yang diajukan oleh atau dan pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya.”*

Maka dari itu, surat pesanan yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat seharusnya dapat dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

3. Bahwa kecakapan Penggugat yang masih belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun juga menjadi masalah ketika Penggugat mengajukan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) kepada Bank, padahal marketing Tergugat berhasil meyakinkan Penggugat untuk membeli unit apartemen karena pada nantinya akan mendapatkan kemudahan pembayaran dengan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), yang secara faktual ternyata ditolak oleh Bank BJB;
4. Bahwa marketing Tergugat dan Tergugat juga berhasil memanfaatkan Penggugat yang belum cakap hukum untuk melakukan transaksi pemesanan apartemen Aeropolis di Tower 2, Lantai 7, unit ACR.2.7.17;

Hal 3 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



5. Bahwa dengan hal tersebut, Penggugat dengan itikad baik telah melakukan pembayaran berupa tanda jadi (*booking fee*) pada tanggal 05 Juli 2013 sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan nomor kwitansi AE003/000209 dan telah sepakat terkait dengan pembayaran uang muka yang akan diangsur 8 (delapan) kali dengan rincian sebagai berikut:

- a. Pembayaran DP (*Down Payment*) ke-1 (satu) pada tanggal 09 Juli 2013 dengan nomor kwitansi AE003/000214 sebesar **Rp. 12.029.688,- (dua belas juta dua puluh sembilan ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);**
- b. Pembayaran DP (*Down Payment*) ke-2 (dua) pada tanggal 14 Agustus 2013 dengan nomor kwitansi AE003/000279 sebesar **Rp. 12.029.688,- (dua belas juta dua puluh sembilan ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);**
- c. Pembayaran DP (*Down Payment*) ke-3 (tiga) pada tanggal 12 September 2013 dengan nomor kwitansi AE003/000340 sebesar **Rp. 12.029.688,- (dua belas juta dua puluh sembilan ribu enam ratus delapan puluh delapan rupiah);**
- d. Pembayaran sebagian DP (*Down Payment*) ke-4 (empat) pada tanggal 28 Oktober 2013 dengan nomor kwitansi AE003/000423 sebesar **Rp. 5.029.000,- (lima juta dua puluh sembilan ribu rupiah);**
- e. Pembayaran Pelunasan DP (*Down Payment*) ke-4 (empat) pada tanggal 19 November 2013 dengan nomor kwitansi AE003/000486 sebesar **Rp. 7.000.688,- (tujuh juta enam ratus delapan puluh delapan rupiah);**
- f. Pembayaran sebagian DP (*Down Payment*) ke-5 (lima) pada tanggal 06 Januari 2014 dengan nomor kwitansi AE003/000826 sebesar **Rp. 5.029.000,- (lima juta dua puluh sembilan ribu rupiah);**
- g. Pembayaran Pelunasan DP (*Down Payment*) ke-5 (lima) pada tanggal 07 Agustus 2014 dengan nomor kwitansi AE003/0001572 sebesar **Rp. 7.000.688,- (tujuh juta enam ratus delapan puluh delapan rupiah);**

Hal 4 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Pembayaran DP (*Down Payment*) ke-6 (enam), ke-7 (tujuh) dan sebagian DP (*Down Payment*) ke-8 (delapan) pada tanggal 9 Oktober 2014 dengan nomor kwitansi AE003/0001994 sebesar **Rp. 30.089.064,- (tiga puluh juta delapan puluh sembilan ribu enam puluh empat rupiah);**
- i. Pembayaran Pelunasan DP (*Down Payment*) ke-8 (delapan) pada tanggal 28 Oktober 2014 dengan nomor kwitansi AE003/0002081 sebesar **Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah);**
- j. Pembayaran Denda DP (*Down Payment*) pada tanggal 2 Maret 2015 dengan nomor kwitansi AE003/KW/DK/03/02944 sebesar **Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah)** akibat keterlambatan Pembayaran Angsuran terhadap DP ke-6 (enam), 7 (tujuh) dan 8 (delapan) dengan Surat Pemberitahuan yang dikeluarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali;

**Total DP (Down Payment) yang telah dibayarkan sebesar Rp. 103.237.504,- (Seratus Tiga Juta Dua Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Empat Rupiah);**

6. Bahwa dikarenakan Penggugat belum mendapatkan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), Penggugat merasa terbebani untuk melanjutkan transaksi pemesanan apartemen Aeropolis di Tower 2, Lantai 7, unit ACR.2.7.17;
7. Bahwa atas beban yang diterima Penggugat, Penggugat terlambat melakukan pembayaran angsuran, sehingga Tergugat mengirimkan Surat Pemberitahuan 1, 2, dan 3 pada Tanggal 12 Agustus 2014, 19 Agustus 2014, dan 28 Agustus 2014 mengenai Uang Muka 6, 7 dan 8, serta Pelunasan;
8. Bahwa Pemberitahuan tentang Pelunasan dari Pihak Tergugat membuat Penggugat kecewa, karena seharusnya Tergugat sudah mengetahui Penggugat tidak akan mampu untuk melakukan pembayaran pelunasan dan Tergugat juga mengetahui bahwa Penggugat belum mendapatkan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen),

Hal 5 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan Tergugat tersebut memaksa Penggugat untuk melunasi seluruh pembayaran;

9. Bahwa berdasarkan kebijakan dan pertimbangan Pimpinan Proyek, Pembayaran Pelunasan akan menggunakan fasilitas KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) dari bank, namun dikarenakan umur Penggugat belum 21 (dua puluh satu) tahun, maka akad jual beli tidak dapat dilaksanakan, oleh karena itu pelunasan menunggu tanggal 30 Januari 2015;
10. Bahwa pada tanggal 12 November 2014 dan 08 Desember 2014 Penggugat mendapatkan Surat Pemberitahuan 1 (satu) dan 2 (dua) tentang keterlambatan pembayaran pelunasan dari Pihak Tergugat.
11. Bahwa pada tanggal 16 Januari 2015 Penggugat mendapatkan Surat Pemberitahuan 3 (tiga) tentang keterlambatan pembayaran pelunasan dari Pihak Tergugat dengan Total Pelunasan sebesar Rp. 394.950.000 (tiga ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah);
12. Bahwa Penggugat belum mendapatkan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), sehingga Penggugat belum dapat membayar total pelunasan sesuai dengan Surat Pemberitahuan 3 (tiga);
13. Bahwa pada tanggal 26 Mei 2015, Penggugat beritikad baik dengan diwakili oleh Bp. Ivan Ciputra mengirimkan surat yang memberitahukan :
  - a. Proses KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) Penggugat telah ditolak oleh Bank BTN dengan alasan Penggugat masih berstatus karyawan kontrak;
  - b. Penggugat mengajukan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) ke Bank DKI, dan yang diterima hanya sebesar **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)** sehingga terdapat kekurangan pembayaran pelunasan sebesar Rp. 194.950.000,- (seratus

Hal 6 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



sembilan puluh empat jutasembilan ratus lima puluh ribu rupiah);

- c. Penggugat mengajukan permintaan pelunasan **Rp. 194.950.000,- (seratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah)** dengan **cicilan sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali tanpa bunga.**

14. Bahwa permintaan Penggugat untuk mencicil kekurangan pembayaran pelunasan **Rp. 194.950.000,- (seratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah)** dengan cicilan sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali tanpa bunga merupakan itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran sesuai dengan kemampuannya;

15. Bahwa atas permintaan tersebut, Pihak Tergugat mengirimkan surat jawaban bahwa permohonan pelunasan yang dapat disetujui adalah sebanyak 4 (empat) kali pembayaran, yakni angsuran sebanyak 3 (tiga) kali, dan pelunasan menggunakan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen);

16. Bahwa pada Tanggal 29 September 2015, Penggugat diwakili oleh Bp. Ivan Ciputra kembali mengirimkan email yang menyatakan bahwa :

- a. Pembayaran pelunasan Rp. 194.950.000,- (Seratus Sembilan Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dengan cicilan sebanyak 18 (Delapan Belas) kali;
- b. Denda Keterlambatan pembayaran sebesar Rp. 222.751.800,- (Dua Ratus Dua Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Satu Ribu Delapan Ratus Rupiah) dapat dihapuskan;
- c. Serah terima unit akan dilakukan pada Bulan Maret 2017.

17. Bahwa pada Tanggal 15 Desember 2015, Penggugat datang bertemu dengan Departemen Legal (project), dengan menuliskan surat pernyataan bahwa akan melakukan pembayaran pelunasan sebesar Rp. 194.950.000 (Seratus Sembilan Puluh Empat Juta Sembilan Ratus

Hal 7 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



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

Lima Puluh Ribu Rupiah ) dandenda keterlambatan sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) pada Tanggal 22 Desember 2015, apabila tanggal tersebut terlewati, maka penggugat bersedia unit dibatalkan;

18. Bahwa atas surat pernyataan tersebut, apabila unit dibatalkan maka sesuai dengan ketentuan pada surat pesanan butir III angka 3 huruf a dan b, maka:

*"Bilamana surat pesanan ini batal, maka :*

- a. Pembeli setuju uang yang telah diserahkan kepada penjual tidak dapat diminta kembali dan menjadi hak penjual;*
- b. Tanpa persetujuan dari pembeli, penjual berhak mengalihkan unit apartemen kepada pihak ketiga."*

Sesuai dengan isi ketentuan pada surat pesanan tersebut, Penggugat benar-benar dirugikan, sejak pertama Penggugat diiming-imingi untuk mendapatkan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), ternyata umur Penggugat tidak memenuhi persyaratan, dan Penggugat dipaksa untuk melanjutkan pembayaran uang muka dan membayar pelunasan, hingga Penggugat diminta untuk membuat surat pernyataan akan membayar seluruh kekurangan beserta dendanya hanya dalam kurun waktu 7 ( Tujuh) Hari sejak ditandatangani, meskipun Penggugat telah menunjukkan itikad baik dengan tetap menghubungi dan berkomunikasi dengan Pihak Tergugat, yang pada akhirnya Penggugat tidak mampu untuk membayar seluruh biaya pelunasan beserta dendanya sehingga Penggugat hanya bisa pasrah dan menyesal;

19. Bahwa atas segala perbuatan Tergugat tersebut, Tergugat sebagai pelaku usaha tidak beritikad baik untuk menyelesaikan permasalahan dengan Penggugat dan melakukan perbuatan melawan hukum, karena semua uraian tersebut diatas berawal dari iming-iming marketing Tergugat yang akan membantu proses mendapatkan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) sehingga Penggugat berminat untuk

Hal 8 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



menyetujuinya, pada saat itu Penggugat masih berumur 19 (sembilan belas) tahun dan baru pertama kali membeli apartemen;

20. Bahwa atas surat pernyataan tersebut, apabila Penggugat tidak memenuhinya, maka Tergugat dengan sewenang-wenang tidak mengembalikan uang yang telah dibayar Penggugat dan dapat mengalihkan unit kepada Pihak Ketiga, hal ini juga jelas bertentangan dengan Pasal 18 Ayat (1) Huruf c dan d Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu sebagai berikut:

- (1) *“Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :*
- c. *Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;*
  - d. *Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak berkaitan dengan barang yang dibeli konsumen secara angsuran.”*

Berdasarkan Pasal tersebut diatas, pihak Tergugat telah sewenang-wenang memasukkan klausula baku yang jelas dilarang dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada klausula yang terdapat di surat pesanan.

21. Bahwa perbuatan Tergugat sewenang-wenang terhadap Penggugat yang masih berumur 19 (sembilan belas) tahun jelas bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku Usaha yang seharusnya jujur dan transparan, hal itu juga bertentangan dengan hak subjektif orang lain, perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana pendapat Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu

Hal 9 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
  2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
  3. Bertentangan dengan kesusilaan
  4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
22. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), yang berbunyi: *"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*;
23. Bahwa Penggugat telah membawa permasalahan ini ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Provinsi DKI Jakarta (BPSK) dengan Nomor Register Perkara : 008/A/BPSK-DKI/VII/2018, dan mendapatkan amar Putusan sebagai berikut :
- "MEMUTUSKAN":
1. Mengabulkan sebagian Permohonan Penggugat;
  2. Mengabulkan pembatalan transaksi antara Penggugat dan Tergugat untuk Pembelian Apartement Aeropolis Tower ACR Menara 2 Lt. 7 Unit 17 Tipe Standard 1;
  3. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan sisa dana Penggugat setelah dikurangi pembayaran-pembayaran pada Pihak Ketiga sebesar Rp. 76.565.060.- ( Tujuh Puluh Enam Juta Lima Ratus Enam Puluh Lima Enam Puluh Rupiah).
24. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh tergugat kepada Penggugat menimbulkan hak bagi Penggugat untuk menuntut Biaya, Bunga, dan Ganti Rugi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 KUHPerdata, sebagai berikut:

#### Kerugian Materiiil

Hal 10 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keseluruhan Biaya Pembayaran DP (Down Payment) yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar **Rp. 103.237.504.- (Seratus Tiga Juta Dua Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Empat Rupiah)**;

## Kerugian Immateriil

Kerugian yang diterima Penggugat, berupa waktu, tenaga, dan pikiran yang telah dikeluarkan atas permasalahan ini sehingga Penggugat kurang fokus kerja karena terbebani dengan kewajiban-kewajiban pembayaran yang harus dibayarkan oleh Penggugat, oleh karena itu Penggugat berhak menuntut ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)

pembayaran dilakukan seketika dan sekaligus lunas setelah Putusan dalam perkara ini;

25. Bahwa Penggugat memiliki cukup alasan Tergugat tidak akan mematuhi dan memenuhi Putusan ini, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengabulkan pembayaran uang paksa (dwangsom) dalam perkara *a quo* agar Tergugat bersungguh-sungguh untuk membayar kerugian-kerugian Penggugat apabila Tergugat lalai, yaitu sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Surat Pesanan tertanggal transaksi 17 Juni 2013 antara Penggugat dengan Tergugat untuk pembelian Apartemen Aeropolis Tower ACR Menara 2 Lantai 7 Unit 17 Tipe Standard 1;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan dana DP (Down Payment) yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.

Hal 11 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI

#### 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)



103.237.504.- (Seratus Tiga Juta Dua Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Empat Rupiah);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) jika Tergugat tidak memenuhi kewajibannya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

**Atau**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aequo et bono***).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban, pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM REKONPENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. Exceptio “Res Judicata” atau “Ne Bis In Idem”**

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi merupakan gugatan yang sudah pernah diperiksa dan diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap perkara yang sama (*exceptio Res Judicata* atau *Ne Bis In Idem*), berdasarkan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur Ne Bis In Idem sebagai berikut:

“Kekuatan suatu putusan hukum yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama pula”.

- b. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/SIP/1073 pada tanggal 3 Oktober 1973 yang memuat pertimbangan sebagai berikut:

Hal 12 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



“Bilamana suatu obyekgugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh “kekuatan hukum” yang tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa “obyek sengketa” telah diberikan “status hukum” dalam suatu putusan Hakim. Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatan maupun obyek-obyek perkara dan juga Penggugat-Penggugatnya yang telah mendapat Keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 Nomor: 350 K/SIP/1970)”.

- c. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 647 K/SIP/1973 pada tanggal 3 Oktober 1973 yang memuat pertimbangan sebagai berikut:

“Ada tidaknya asas ne bis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”.

- d. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 619 K/Pdt/1984 pada tanggal 15 Januari yang memuat pertimbangan sebagai berikut:

“Apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan yang disengketakan dalam perkara No. 50/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama dengan yang terdapat dalam perkara No. 50/1977. Oleh karena itu berdasar Pasal 1917 KUH Perdata, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur Ne Bis In Idem, sehingga gugatan tidak dapat diterima.”

Hal 13 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



- e. Bahwa mengenai pelaksanaan asas Ne Bis In Idem telah pula diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan asas Ne Bis In Idem bahwa Ketua Mahkamah Agung menyatakan sebagai berikut:

*Agar asas **ne bis in idem** dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, maka:*

*Proses di Pengadilan yang sama:*

- (i) Panitera harus cermat memeriksa berkas perkara dan melaporkan kepada Ketua Pengadilan apabila terdapat perkara serupa yang telah diputus di masa lalu;*
  - (ii) Ketua Pengadilan wajib memberi catatan untuk Majelis Hakim mengenai keadaan tersebut;*
  - (iii) Majelis Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu.*
- f. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, cetakan pertama, April 2005, ("HUKUM ACARA PERDATA") halaman 439 berpendapat:

***"Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem atau disebut juga exceptie van gewijsde zaak adalah seseorang tidak bisa dituntut atau dibawa ke pengadilan dengan dasar perbuatan atau peristiwa yang sama terhadap dirinya yang telah diputuskan oleh hakim, dimana putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Asas hukum mengenai Ne Bis In Idem berlaku secara umum untuk semua ranah hukum. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan***

Hal 14 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



*tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan yang baru untuk memperkarakannya kembali.”*

g. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya HUKUM ACARA PERDATA halaman 441-442 berpendapat bahwa suatu putusan melekat Ne Bis In Idem apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

**(i) Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya**

Berarti diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama yang pernah diajukan sebelumnya. Bisa pihak penggugat atau tergugat. Hal itu dikemukakan dalam Putusan MA No. 1743 K/Pdt/1983, terhadap perkara No. 396/Pdt/1986 Medan, dijelaskan bahwa **tidak ada pihak yang mengajukan banding**, sehingga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap Ne Bis In Idem. Selanjutnya terjadi gugatan baru dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama dengan perkara No. 396/Pdt/1986 tersebut. Dengan demikian, gugatan penggugat dalam perkara sekarang NO. 187/Pdt/1979, merupakan perkara yang bersifat Ne Bis In Idem, oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

**(ii) Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap**

Ada atau tidak adanya Ne Bis In Idem dalam suatu saja, status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal ini tertuang dalam Putusan MA No. 647 K/Sip/1973 pada tanggal 3-10-1973.

Hal 15 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Karena perkara sekarang sama dengan perkara terdahulu, sedangkan perkara terdahulu telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan kasasi No. 350 K/Sip/1973, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Suatu putusan menurut hukum telah berkekuatan hukum tetap apabila, pertama, terhadap putusan itu telah tertutup upaya hukum biasa, yaitu banding dan kasasi, kedua, dalam hal terhadap suatu putusan tidak diajukan upaya hukum.

### **(iii) Putusan bersifat Positif**

Suatu putusan dapat dikatakan bersifat positif, apabila pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan. Bisa dalam bentuk:

- (a) Menolak gugatan seluruhnya, atau
- (b) Mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian

### **(iv) Subjek atau Pihak yang berperkara sama**

Syarat lain yang harus dipenuhi adalah subjek atau pihak yang menjadi pihak dalam perkara terdahulu dengan yang diajukan kemudian adalah sama. Yang dianggap sama pihaknya meliputi:

- (a) Orang yang mendapat hak dari putusan berdasarkan titel umum dari pihak yang berperkara, seperti ahli waris;

Hal 16 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



(b) Orang yang mendapat hak berdasarkan titel khusus dari pihak yang berperkara, seperti pembeli, penerima hibah, dan sebagainya.

**(v) Objek Gugatan sama**

Ketentuan mengenai syarat objek gugatan sama, dapat dilihat dari Putusan MA No. 647 K/Sip/1973. Menurut putusan tersebut, untuk menentukan ada atau tidaknya *Ne Bis In Idem* dalam suatu gugatan, tidak ditentukan oleh syarat pihak saja, tetapi terutama ditentukan oleh objek yang sama.

Bahwa berlandaskan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. tersebut, maka telah ditemukan adanya unsur "*Ne Bis In Idem*" yang melekat dalam Perkara Gugatan Nomor : 82/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. berdasarkan Fakta-fakta sebagai berikut:

**(i) Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya**

**(a)** Bahwa Gugatan yang diajukan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekompensi yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register Nomor : 82/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. tersebut merupakan "**Ulangan Perkara Gugatan Nomor : 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr. yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 07 Nopember 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*)**";

**(b)** Sebagai bukti bahwa Perkara Gugatan Nomor : 82/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. ini merupakan **ulangan perkara yang sudah pernah diperkarakan sebelumnya** adalah Putusan Nomor : **467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr.** yang diputus pada tanggal **07 Nopember 2018**;

Hal 17 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



(ii) Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap

Bahwa terhadap perkara terdahulu yaitu Perkara Gugatan Nomor : 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr. telah diputus pada tanggal 07 Nopember 2018 oleh Majelis Hakim dan berkekuatan hukum tetap (*in kracht*), serta tidak diajukan upaya hukum apapun, baik upaya hukum biasa, yaitu banding dan kasasi atau upaya hukum luar biasa, sehingga melekat asas *Ne Bis In Idem*;

(iii) Putusan bersifat Positif

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Putusan Nomor : 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr. yang diputus pada tanggal 07 Nopember 2018 tersebut adalah juga merupakan putusan yang bersifat POSITIF terbukti dari amar putusannya yang mengabulkan sebagian yaitu : “Mengabulkan Keberatan Penggugat untuk sebagian.” (vide amar putusan pada **angka 1 halaman 17** Salinan Putusan Nomor : 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr. tanggal 07 Nopember 2018);

(iv) Subjek atau Pihak yang berperkara sama

(a) Bahwa para pihak yang berperkara dalam Perkara Gugatan Nomor 82/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. ini, baik Penggugat maupun Tergugat (PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekompensi dan TERGUGAT dalam Kompensi/ PENGGUGAT dalam Rekompensi) adalah merupakan “*para pihak yang sama*” dalam Perkara Gugatan Nomor 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr. yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Putusan Nomor 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr. pada tanggal 07 Nopember 2018;

Hal 18 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



(b) PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dalam Perkara Nomor : 82/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. ini sebelumnya adalah “**Tergugat**” dalam Perkara Nomor : 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr., sedangkan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi dalam Perkara Nomor : 82/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. ini sebelumnya merupakan “**Penggugat**” dalam Perkara Nomor : 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr.;

(v) **Objek Gugatan sama**

Bahwa objek gugatan dalam Perkara Gugatan Nomor : 82/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. ini adalah sama dengan objek gugatan dalam Perkara Gugatan Nomor : 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr. yaitu “**Surat Pesanan tertanggal transaksi 17 Juni 2013 antara Penggugat dengan Tergugat untuk pembelian Apartemen Aeropolis Tower ACR Menara 2 Lantai 7 Unit 17 Tipe Standard 1**” (vide Butir 1, 2, 3 Perkara Nomor : 82/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. dan Butir 1 Perkara Nomor : 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr.);

**Perbedaannya** adalah PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi menginginkan uang yang telah masuk agar dikembalikan, sedangkan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi sebaliknya, menolak mengembalikan uang yang telah masuk;

Bahwa dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Perkara Gugatan Nomor : 82/PDT.G/2019/PN.JKT.PST. ini harus dinyatakan “**Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)**” karena telah melekat unsur **Ne Bis In Idem**.

Hal 19 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



2. Exceptio "Error in Objecto" berlandaskan pada asas "Lex Posterior Derogat Legi Priori" atau "Lex Posteriori Derogate Legi Priori"

Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi terbukti "**Error in Objecto**" berlandaskan pada asas "**lex posterior derogat legi priori**" atau "**lex posteriori derogate legi priori**" berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil sebagai berikut:

- (i) Bahwa menurut beberapa literatur, asas "**lex posterior derogat legi priori**" atau "**lex posteriori derogate legi priori**" didefinisikan sebagai berikut:
- "Berarti undang-undang yang lebih baru mengesampingkan undang-undang yang lama." **Dudu Duswara Mahmudin, Pengantar Ilmu Hukum, 70.**
  - "Berarti undang-undang yang baru melumpuhkan undang-undang yang lama; apabila undang-undang yang baru bertentangan dengan undang-undang yang lama yang mengatur materi yang sama, maka yang berlaku adalah undang-undang yang baru." **Soedikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, 121.**
  - "A later law repeals an earlier (law)." **Aaron X. Fellmeth and Maurice Horwitz, Guide to Latin in International Law, Oxford University Press, 2009.**
- (ii) Bahwa menurut Pasal 1313 KUHPerdata :  
"*Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.*";
- (iii) **Prof. Subekti, S.H.** dalam bukunya "*Hukum Perjanjian*" (Hal. 1) membedakan pengertian antara perikatan dengan perjanjian. Subekti menyatakan bahwa hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber-sumber lain.

Hal 20 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan,  
karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.

Definisi **Prof. Subekti, S.H.** mengenai perjanjian :

*“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”*

Definisi **Prof. Subekti, S.H.** mengenai perikatan :

*“Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.”*

(iv) Bahwa menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata :

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai **undang-undang** bagi mereka yang membuatnya.”*

(pacta sun servanda)

(v) Dengan demikian, berdasarkan definisi menurut **Pasal 1313**

**KUHPerdata** dan **Prof. Subekti, S.H.**, dan ketentuan dalam **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata** maka **secara faktual** terdapat **2 buah perjanjian yang berlaku** antara **PENGGUGAT** dalam **Kompensi/TERGUGAT** dalam **Rekompensi** dengan **TERGUGAT** dalam **Kompensi/PENGGUGAT** dalam **Rekompensi** yaitu:

**a) Perjanjian yang berlaku sebelumnya**

Perjanjian yang berlaku sebelumnya adalah **“SURAT PESANAN tertanggal transaksi 17 Juni 2013”** untuk **pembelian Apartemen Aeropolis Tower ACR Menara 2 Lantai 7 Unit 17 Tipe Standard 1 (Unit ACR.2.7.17)** (*vide Bukti T-1*) yang ditandatangani oleh **PENGGUGAT** dalam **Kompensi/TERGUGAT** dalam **Rekompensi** dan **TERGUGAT** dalam **Kompensi/PENGGUGAT** dalam **Rekompensi**;

**b) Perjanjian yang berlaku kemudian/saat ini**

Hal 21 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Perjanjian yang berlaku kemudian/saat ini adalah **“SURAT PERNYATAAN tertanggal 15 Desember 2015”** yang merupakan perjanjian di mana **PENGGUGAT** dalam **Konpensi/TERGUGAT** dalam **Rekonpensi** sebagai calon pemilik dari Unit **ACR.2.7.17** menyatakan akan membayar sisa pelunasan sebesar **Rp. 194.950.000,-** dan denda sebesar **Rp. 25.000.000,-** pada Tanggal **22 Desember 2015**, dimana apabila tanggal tersebut terlewati, maka **PENGGUGAT** dalam **Konpensi/TERGUGAT** dalam **Rekonpensi** bersedia **Unit itu dibatalkan** (*vide Bukti T-21*) yang ditandatangani oleh **PENGGUGAT** dalam **Konpensi/TERGUGAT** dalam **Rekonpensi** dan **TERGUGAT** dalam **Konpensi/PENGGUGAT** dalam **Rekonpensi**.

Bahwa perjanjian yang berlaku kemudian/saat ini yaitu **“SURAT PERNYATAAN tertanggal 15 Desember 2015”** sebagaimana tersebut dalam **Bukti T-21** timbul sebagai akibat dari tidak terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian yang berlaku sebelumnya yaitu **“SURAT PESANAN tertanggal transaksi 17 Juni 2013”** untuk **pembelian Apartemen Aeropolis Tower ACR Menara 2 Lantai 7 Unit 17 Tipe Standard 1 (Unit ACR.2.7.17)** sebagaimana tersebut di atas;

- (vi) Bahwa perjanjian yang berlaku sebelumnya sebagaimana tersebut dalam **Bukti T-1** yaitu **“SURAT PESANAN tertanggal transaksi 17 Juni 2013”** berlaku sah secara hukum karena **TIDAK PERNAH DIBATALKAN OLEH PENGADILAN;**
- (vii) Bahwa perjanjian yang berlaku kemudian/saat ini sebagaimana tersebut dalam **Bukti T-21** yaitu **SURAT PERNYATAAN tertanggal 15 Desember 2015** berlaku sah secara hukum karena telah memenuhi semua unsur sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdata;**

Hal 22 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



- (viii) Bahwa dengandemikian, dengan berlandaskan pada asas "*lex posterior derogat legi priori*" atau "*lex posteriori derogate legi priori*", berdasarkan definisi perjanjian menurut **Pasal 1313 KUHPerduta** dan **Prof. Subekti, S.H.**, berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta** dan berdasarkan ketentuan **Pasal 1320 KUHPerduta** baik mengenai **syarat subjektif** maupun **syarat objektif** sebagaimana tersebut di atas, maka perjanjian **yang berlaku saat ini** antara PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi adalah **perjanjian yang berlaku kemudian** yaitu perjanjian yang tercantum dalam **SURAT PERNYATAAN tertanggal 15 Desember 2015** (*vide Bukti T-21*);
- (ix) Bahwa oleh karena **objek gugatan** dalam perkara ini adalah "**SURAT PESANAN tertanggal transaksi 17 Juni 2013**" yang adalah merupakan **perjanjian yang berlaku sebelumnya, bukan yang berlaku kemudian/saat ini** yaitu perjanjian yang tercantum dalam **SURAT PERNYATAAN tertanggal 15 Desember 2015**, maka jelas gugatan ini "**Error in Objecto**";

### 3. Exceptio "Obscur Libel"

- (i) Bahwa pernyataan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dalam **Butir 3, 18, 19, 21, dan 22 Gugatan** dengan sendirinya telah membuktikan bahwa gugatan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi *Obscur Libel* (Gugatan Kabur/Tidak Jelas), berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

#### - Pernyataan dalam Butir 3 Gugatan:

*"Bahwa kecakapan Penggugat yang masih belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun juga menjadi masalah ketika Penggugat mengajukan KPA (Kredit Pemilikan*

Hal 23 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Apartemen) kepada Bank, padahal marketing Tergugat berhasil meyakinkan Penggugat untuk membeli unit apartemen karena pada nantinya akan mendapatkan kemudahan pembayaran dengan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), yang secara faktual ternyata ditolak oleh Bank BJB.”

- **Pernyataan dalam Butir 18 Gugatan:**

“...sejak pertama Penggugat **diiming-imingi** untuk mendapatkan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), ternyata umur Penggugat tidak memenuhi persyaratan...”.

- **Pernyataan dalam Butir 19 Gugatan:**

“Bahwa atas segala perbuatan Tergugat tersebut, Tergugat sebagai pelaku usaha tidak beritikad baik untuk menyelesaikan permasalahan dengan Penggugat dan melakukan **perbuatan melawan hukum**, karena semua uraian tersebut diatas berawal dari **iming-iming** marketing Tergugat yang akan membantu proses mendapatkan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) sehingga Penggugat berminat untuk menyetujuinya, pada saat itu Penggugat masih berumur 19 (sembilan belas) tahun dan baru pertama kali membeli apartemen”.

- **Pernyataan dalam Butir 21 Gugatan:**

“...hal itu juga bertentangan dengan hak subjektif orang lain, perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum...”

- **Pernyataan dalam Butir 22 Gugatan:**

“Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad)...”

- (ii) Bahwa Pernyataan dalam **Butir 3, 18, dan 19 Gugatan** tersebut jelas tidak benar karena bagian marketing **TIDAK PERNAH MENJANJIKAN** ataupun **MEMBERIKAN JAMINAN** apalagi memberikan “**IMING-IMING**” kepada **PENGGUGAT** dalam **Konpensi/TERGUGAT** dalam

Hal 24 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Rekonpensi untuk mendapatkan atau memperoleh KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) dari Bank BJB. Akan tetapi pernyataan dalam **Butir 3, 18 dan 19 Gugatan** tersebut juga merupakan bukti bahwa PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi **telah mengklaim atau mendalilkan** TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan **WANPRESTASI** *quod non* tidak dilakukan oleh TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi;

(iii) Bahwa Pernyataan dalam **Butir 19, 21, dan 22 Gugatan** merupakan bukti bahwa PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi **telah mengklaim atau mendalilkan** TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** *quod non* tidak dilakukan oleh TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi;

(iv) Bahwa dengan demikian pernyataan dalam **Butir 3, 18, 19, 21 dan Butir 22 Gugatan** telah membuktikan bahwa Gugatan yang disusun oleh PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi adalah **Obscur Libel** (Gugatan Kabur/Tidak Jelas) karena PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dalam gugatannya telah **menggabungkan** gugatan **WANPRESTASI** dan gugatan **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** dimana Mahkamah Agung pernah mengeluarkan Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan **Penggabungan Gugatan Wanprestasi dan PMH Tidak Dapat Dibenarkan** Ditambah lagi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Hal 25 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Bahwa oleh karena itu, berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, maka TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus dan menyatakan **Gugatan “Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)”**.

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian “Dalam Eksepsi” tersebut di atas, *mutatis-mutandis* merupakan satu kesatuan dengan uraian pada bagian “Dalam Pokok Perkara” ini;
2. Bahwa TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi menolak semua dalil gugatan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi;
3. Bahwa TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi **MENOLAK DENGAN TEGAS** dalil PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi yang menyatakan bahwa TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, berdasarkan **Fakta-Fakta Hukum** dan **Dalil-Dalil Hukum** yang diuraikan dalam Butir 4 dan seterusnya **SEBAGAI JAWABAN** terhadap **Point-Point/Butir-Butir Gugatan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi**, sebagaimana tersebut di bawah ini;
4. **Jawaban terhadap Butir 1 Gugatan :**
  - 4.1. Bahwa benar pada Tanggal **17 Juni 2013**, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi datang ke kantor TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi dan menandatangani **SURAT PESANAN** untuk Unit **ACR.2.7.17**, dan berdasarkan SURAT PESANANAN tersebut Jadwal Pembayaran dibagi menjadi **TANDA JADI & UANG MUKA** sebanyak **8 (Delapan) Kali**, hingga Terakhir **PELUNASAN; ----- (BUKTI T-1)**



4.2. Bahwa benar pada saat penandatanganan SURAT PESANAN untuk Unit ACR.2.7.17 Tanggal 17 Juni 2013 tersebut di atas, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi **berusia 19 Tahun** (diketahui PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi lahir pada Tanggal 30 Januari 1994) dengan **status Belum Menikah**;  
------(BUKTI T-2)

5. Jawaban terhadap Butir 2 Gugatan :

5.1. Bahwa mengenai dalil PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi bahwa **Surat Pesanan Tertanggal 17 Juni 2013 dapat dibatalkan** karena PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi ketika itu baru berusia 19 tahun atau “belum dewasa menurut hukum” sesuai ketentuan Pasal 1320 dan 330 KUHPerdata, **sesungguhnya secara hukum**, secara *a contrario*, **Surat Pesanan tertanggal 17 Juni 2013** tersebut dalam Bukti T-1 **TETAP BERLAKU SAH SECARA HUKUM** karena **TIDAK PERNAH DIBATALKAN OLEH PENGADILAN**;

5.2. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 477/K/Sip/1976 Tanggal 13-10-1976 yang menyatakan **“Usia Dewasa adalah 18 Tahun atau sudah pernah menikah”**, maka transaksi yang dilakukan oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dengan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi berdasarkan SURAT PESANAN untuk Unit ACR.2.7.17 Tanggal 17 Juni 2013 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dimana pada saat itu diketahui PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi masih berusia 19 tahun (*vide Bukti T-2*) terbukti memiliki landasan hukum sehingga berlaku **SAH** dan **BISA DIPERTANGGUNGJAWABKAN SECARA HUKUM** terkait dengan definisi **“CAKAP HUKUM”** dan **“USIA DEWASA SECARA HUKUM”**;

Hal 27 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



6. Jawaban terhadap Butir 3 Gugatan :

6.1. Bahwa pernyataan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dalam **Butir 3 Gugatan** telah menunjukkan ketidakpahaman PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi terhadap tugas marketing (Pemasaran);

6.2. Bahwa sudah seharusnya menjadi tugas bagian marketing untuk menyakinkan calon pembeli. Sedangkan mengenai ditolaknya permohonan Kredit Pemilikan Apartemen bukanlah menjadi tanggung jawab bagian marketing melainkan wewenang dari pihak Bank dalam hal ini adalah Bank BJB, sehingga pernyataan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dalam **Butir 3 Gugatan** yang menyatakan:

*“Bahwa kecakapan Penggugat yang masih belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun juga menjadi masalah ketika Penggugat mengajukan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) kepada Bank, padahal marketing Tergugat berhasil meyakinkan Penggugat untuk membeli unit apartemen karena pada nantinya akan mendapatkan kemudahan pembayaran dengan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), yang secara faktual ternyata ditolak oleh Bank BJB.”*

Pernyataan tersebut jelas tidak benar karena bagian marketing **TIDAK PERNAH MENJANJIKAN** ataupun **MEMBERIKAN JAMINAN** kepada PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi untuk mendapatkan atau memperoleh KPA (Kredit Pemilikan Apartemen) dari Bank BJB. Akan tetapi pernyataan dalam **Butir 3 Gugatan** tersebut juga menjadi bukti bahwa PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi **telah menuding atau mendalilkan** TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan

Hal 28 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



**WANPRESTASI** *quod non* tidak dilakukan oleh TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi;

6.3. Bahwa **harus digarisbawahi**, pada Butir 3 Gugatan ini, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi mempersoalkan masalah **WANPRESTASI**;

7. **Jawaban terhadap Butir 4 Gugatan :**

7.1. Bahwa tidak benar pernyataan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi yang menyatakan:

*“Bahwa marketing Tergugat dan Tergugat juga berhasil memanfaatkan Penggugat yang belum cakap hukum untuk melakukan transaksi pemesanan apartemen Aeropolis di Tower 2, Lantai 7, unit ACR.2.7.17”*

7.2. Bahwa pernyataan dalam Butir 4 Gugatan tersebut sangat tendensius dan merupakan **klaim atau dalil** tanpa dasar bahkan merupakan **TUDUHAN yang mengarah kepada FITNAH** terhadap TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi dimana seolah-olah TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum quod non** tidak dilakukan oleh TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi, padahal pada saat penandatanganan SURAT PESANAN tertanggal 17 Juni 2013 PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi walaupun baru berusia 19 tahun tetapi **didampingi oleh ibunya**.

7.3. **Dan bahwa sesungguhnya secara hukum**, walaupun ditandatangani oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi ketika masih berusia 19 tahun, **sepanjang tidak ada pembatalan dari pengadilan** maka “Surat Pesanan per Tanggal 17 Juni 2013” tersebut dalam Bukti T-1 **TETAP BERLAKU SAH**;

7.4. Bahwa **harus digarisbawahi**, pada Butir 4 Gugatan ini, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi mempersoalkan masalah **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**;

Hal 29 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



8. Jawaban terhadap Butir 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Gugatan adalah fakta-fakta sebagai berikut :
- 8.1. Bahwa pada Tanggal **30 November 2013**, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi menyampaikan Dokumen **KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA)** kepada TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi.;-----*(BUKTI T-3)*
- 8.2. Bahwa pada Tanggal **08 Januari 2014**, Dokumen **KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA)** atas nama PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi tersebut disampaikan oleh TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi kepada **Bank BJB (Cabang Sunter)**;
- 8.3. Bahwa pada Tanggal **24 Januari 2014** terdapat **SURAT PENOLAKAN** dari **Bank BJB** terhadap Dokumen **KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA)** atas nama PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi tersebut yang isinya menerangkan alasan Penolakan dikarenakan masih belum memenuhi persyaratan Bank Teknis;-----*(BUKTI T-4)*
- 8.4. Bahwa pada Tanggal **14 Mei 2014**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan **SURAT PEMBERITAHUAN** penolakan **Bank BJB** sekaligus memberikan **ALTERNATIF** Cara Pembayaran Lain, dimana TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi memberikan 2 (Dua) Cara Pembayaran yaitu Tunai 1 atau 2 Kali (Tidak dikenakan Biaya Administrasi) dan Tunai Bertahap (Lama Angsuran disesuaikan dengan Jadwal Serah Terima Bangunan) dikenakan Biaya Administrasi;-----  
*(BUKTI T-5)*
- 8.5. Bahwa pada Tanggal **16 April 2014**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi menerima **SURAT TEMBUSAN** Penolakan **KPA** dari **Bank BTN** (Kemungkinan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi mengajukan **KPA** Lain);

Hal 30 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



(BUKTI T-6)

8.6. Bahwa pada Tanggal **12 Agustus 2014**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan **SURAT PEMBERITAHUAN 1** (Keterlambatan Pembayaran Angsuran) **UANG MUKA 6,7,8** serta **PELUNASAN**;----- (BUKTI T-7)

8.7. Bahwa pada Tanggal **19 Agustus 2014**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan **SURAT PEMBERITAHUAN 2** (Keterlambatan Pembayaran Angsuran) **UANG MUKA 6,7,8** serta **PELUNASAN**;----- (BUKTI T-8)

8.8. Bahwa pada Tanggal **28 Agustus 2014**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan **SURAT PEMBERITAHUAN 3** (Keterlambatan Pembayaran Angsuran) **UANG MUKA 6,7,8** serta **PELUNASAN**;----- (BUKTI T-9)

8.9. Bahwa pada Tanggal **24 September 2014**, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi diwakili oleh **Bp. Ivan Ciputra** datang ke **Marketing Office Aeropolis** mengajukan Permintaan berupa **3 (Tiga) Hal**, Yaitu :

- a) **KERINGANAN DENDA** (Keterlambatan Pembayaran Angsuran) sebesar **Rp. 11.893.367** menjadi **Rp. 5.000.000** (Atas Pertimbangan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi maka Nilai Denda Telah **DIKURANGI** untuk yang **PERTAMA** Kalinya);
- b) **PERSETUJUAN KPA** dilaksanakan pada Tanggal **30 Januari 2015** setelah PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi **CAKAP HUKUM**;
- c) **PELUNASAN SISA UANG MUKA** sebesar **Rp. 36.089.064** dilaksanakan pada **29 September 2014**;

Hal 31 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Permohonan tersebut berdasarkan **KEBIJAKAN & PERTIMBANGAN** dari **Pimpinan Proyek**, secara Tidak langsung **DISETUJUI**, namun untuk **KERINGANAN DENDA** yang **DISETUJUI** menjadi Rp. **7.000.000**;

**PEMBAYARAN PELUNASAN** akan menggunakan **FASILITAS KPA** dari Bank, namun dikarenakan Umur **PENGGUGAT** dalam **Konpensi/TERGUGAT** dalam **Rekonpensi** belum **21 (Dua Puluh Satu) Tahun**, maka **AKAD JUAL BELI** Tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu **PELUNASAN** menunggu **30 Januari 2015**;

**8.10.** Bahwa dari Pembicaraan per 24 September 2014 antara **PENGGUGAT** dalam **Konpensi/TERGUGAT** dalam **Rekonpensi** dan **TERGUGAT** dalam **Konpensi/PENGGUGAT** dalam **Rekonpensi** sampai batas Waktu Kesepakatan **PENGGUGAT** dalam **Konpensi/TERGUGAT** dalam **Rekonpensi** belum melakukan Kewajibannya Terhadap **TERGUGAT** dalam **Konpensi/PENGGUGAT** dalam **Rekonpensi**, sehingga **TERGUGAT** dalam **Konpensi/PENGGUGAT** dalam **Rekonpensi** melayangkan Surat Pemberitahuan Pembayaran;

**8.11.** Bahwa pada Tanggal **12 November 2014**, **TERGUGAT** dalam **Konpensi/PENGGUGAT** dalam **Rekonpensi** mengirimkan **SURAT PEMBERITAHUAN 1** (Keterlambatan Pembayaran Pelunasan);

-----  
(BUKTI T-10)

**8.12.** Bahwa pada Tanggal **08 Desember 2014**, **TERGUGAT** dalam **Konpensi/PENGGUGAT** dalam **Rekonpensi** mengirimkan **SURAT PEMBERITAHUAN 2** (Keterlambatan Pembayaran Pelunasan);

-----  
(BUKTI T-11)

Hal 32 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



8.13. Bahwa pada Tanggal **16 Januari 2015**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan **SURAT PEMBERITAHUAN 3** (Keterlambatan Pembayaran Pelunasan) dengan **TOTAL PELUNASAN** sebesar **Rp. 394.950.000;**----- (BUKTI T-12)

8.14. Bahwa pada Tanggal **26 Mei 2015**, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi diwakili oleh **Bp. Ivan Ciputra** mengirimkan **SURAT** yang memberitahukan :

- 1) **Proses KPA** PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi Telah **DITOLAK** oleh **Bank BTN** dengan alasan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi masih berstatus Karyawan Kontrak;
- 2) PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi mengajukan **KPA** ke **Bank DKI**, dan yang diterima Hanya sebesar **Rp. 200.000.000** sehingga Terdapat Kekurangan Pembayaran **PELUNASAN** sebesar **Rp 194.950.000;**
- 3) PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi mengajukan Permintaan **PELUNASAN** sebesar **Rp. 194.950.000** dengan **CICILAN** sebanyak **36 (Tiga Puluh Enam) Kali Tanpa Bunga;**-----

(BUKTI T-13)

8.15. Bahwa pada Tanggal **08 Juli 2015**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan **SOMASI 1** Terkait Penyelesaian Pembayaran **PELUNASAN** Rp. **194.950.000.**

-----  
(BUKTI T-14)

8.16. Bahwa pada Tanggal **30 Juli 2015**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan **SOMASI 2** Terkait Penyelesaian Pembayaran **PELUNASAN** Rp. **194.950.000;**

Hal 33 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



-----  
(BUKTI T-15)

8.17. Bahwa pada Tanggal **06 Agustus 2015**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekompensi menerima **SURAT TEMBUSAN** (Pemberitahuan Persetujuan KPA) dari **Bank DKI** (Sebesar **Rp. 200.000.000**);-----

(BUKTI T-16)

8.18. Bahwa pada Tanggal **13 Agustus 2015**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekompensi mengirimkan **SOMASI 3** Terkait Penyelesaian Pembayaran **PELUNASAN Rp. 194.950.000**;

-----  
(BUKTI T-17)

8.19. Bahwa pada Tanggal **22 Agustus 2015**, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekompensi diwakili oleh **Bp. Ivan Ciputra** mengirimkan **EMAIL** yang pada Intinya meminta **KEBIJAKAN** Kembali mengenai Cara Pembayaran **PELUNASAN** dengan **CICILAN** sebanyak **36 (Tiga Puluh Enam) Kali**; ----- (BUKTI T-18)

8.20. Bahwa karena adanya Itikat Baik dari TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekompensi maka pada Tanggal **09 September 2015**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekompensi mengirimkan **SURAT JAWABAN** bahwa Permohonan Pembayaran **PELUNASAN** yang **DAPAT DISETUJUI** adalah sebanyak **4 (Empat) Kali** Pembayaran yakni **ANGSURAN** sebanyak **3 (Tiga) Kali**, dan **PELUNASAN** menggunakan **KPA**;

----- (BUKTI T-19)

8.21. Bahwa pada Tanggal **29 September 2015**, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekompensi diwakili oleh **Bp. Ivan Ciputra** kembali mengirimkan **EMAIL** yang menyatakan bahwa :

- 1) Pembayaran **PELUNASAN Rp. 194.950.000** akan dicicil selama **18 (Delapan Belas) Kali**;

Hal 34 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



- 2) **DENDA KETERLAMBATAN** Pembayaran sebesar **Rp. 222.751.800** dapat dihapuskan;
- 3) **SERAH TERIMA UNIT** akan dilakukan pada Bulan **MARET 2017**;

-----  
(BUKTI T-20)

**8.22.** Bahwa pada Tanggal **15 Desember 2015**, **PENGGUGAT** dalam **Konpensi/TERGUGAT** dalam **Rekonpensi** datang ke kantor **TERGUGAT** dalam **Konpensi/PENGGUGAT** dalam **Rekonpensi** dan bertemu dengan **Departemen Legal (Project)**, dan menuliskan **PERNYATAAN** yang intinya menyatakan "*PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi sebagai calon pemilik dari Unit ACR.2.7.17 akan membayar Sisa Pelunasan sebesar Rp. 194.950.000,- dan Denda sebesar Rp. 25.000.000,- (Perhitungan Denda setelah dikurangi untuk yang Kedua Kalinya) pada Tanggal 22 Desember 2015. Apabila tanggal tersebut terlewati, maka PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi BERSEDIA Unit itu DIBATALKAN*";

-----  
(BUKTI T-21)

**8.23.** Bahwa ternyata pada Tanggal **22 Desember 2015** **PENGGUGAT** dalam **Konpensi/TERGUGAT** dalam **Rekonpensi** telah **WANPRESTASI** tidak juga memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam **SURAT PERNYATAAN** Tanggal **15 Desember 2015** yang dibuat dan ditandatangani oleh **PENGGUGAT** dalam **Konpensi/TERGUGAT** dalam **Rekonpensi**;

**8.24.** Bahwa oleh karena **PENGGUGAT** dalam **Konpensi/TERGUGAT** dalam **Rekonpensi** telah **WANPRESTASI** tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam **SURAT PERNYATAAN** Tanggal **15 Desember 2015** tersebut, maka pada Tanggal **23 Desember 2015**, **TERGUGAT** dalam **Konpensi/PENGGUGAT** dalam **Rekonpensi** mengeluarkan **SURAT PEMBATALAN**

Hal 35 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Unit; -----

(BUKTI T-22)

**8.25.** Bahwa pada Tanggal **25 Mei 2016**, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi (Susi Sugiharto) datang ke **INTILAND TOWER** (Kantor TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi) menemui **Departemen Legal Compliance (Holding)** untuk mengajukan **PERMOHONAN MELANJUTKAN KEMBALI** Pembelian Unit yang secara **RESMI** sudah **DIBATALKAN**, yang mana selanjutnya oleh **Departemen Legal Compliance (Holding)** disampaikan bahwa Hal Tersebut akan **DIDISKUSIKAN & DIPERTIMBANGKAN** Kembali dengan **Pimpinan Proyek**;

**8.26.** Bahwa pada Tanggal **04 Agustus 2016**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi memberikan **KEBIJAKSANAAN** untuk PENGGUGAT dalam Kompensi/

TERGUGAT dalam Rekonpensi dapat Kembali Melanjutkan Pembelian Unit yang sudah **DIBATALKAN**, dengan mengeluarkan **SURAT KETERANGAN** (Dispensasi) yang menyampaikan **2 (Dua) ALTERNATIF MEKANISME PEMBAYARAN** (Terlampir) yang dimana alternatif tersebut yaitu :

**Alternative 1 :**

Melanjutkan pada **UNIT SAMA** (ACR 2.7.17) Dengan Ketentuan :

- a) Konsumen Wajib membayar Denda Keterlambatan Pembayaran sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah).
- b) Denda Keterlambatan Pembayaran ditambah Sisa Pembayaran dapat diangsur selama 3 (Tiga) Kali dengan Maksimal 6 (Enam) Kali Angsuran.
- c) Pembayaran Denda ditambah Sisa Pembayaran yang dibayar wajib menggunakan Giro.
- d) Apabila Tidak dibayarkan menggunakan Giro, maka Konsumen diminta untuk membuat SURAT PERNYATAAN

Hal 36 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Kesanggupan Pembayaran dan bersedia  
DIBATALKAN apabila kembali mengalami Keterlambatan  
Pembayaran.

**Alternative 2 :**

Melanjutkan pada **UNIT LAIN** (AR2 BW.UG.27) (Tipe lebih  
Kecil) dengan Ketentuan :

- a) Uang yang Telah Masuk menjadi Tanda jadi atas Unit  
Tersebut.
- b) Unit merupakan Tipe Studio dengan Luas Nett 12.20 M2.
- c) Konsumen dibebaskan dari Denda Keterlambatan sebesar  
Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah).
- d) Sisa Pembayaran dapat diangsur 6 (Enam) Kali dengan  
Maksimal 12 (Dua Belas) Kali Angsuran.
- e) Sisa pembayaran wajib menggunakan Giro sesuai dengan  
jumlah Angsuran.
- f) Apabila Tidak dibayarkan menggunakan Giro, maka  
Konsumen diminta untuk membuat SURAT PERNYATAAN  
Kesanggupan Pembayaran dan bersedia DIBATALKAN  
apabila kembali mengalami Keterlambatan Pembayaran.
- g) Harga untuk Unit Tersebut adalah :

Tunai (Rp. 209.000.000), 12 Kali Angsuran (Rp. 224.675.000);  
-----

(BUKTI T-23)

**8.27.** Bahwa terhadap **SURAT KETERANGAN** (Dispensasi) yang  
disampaikan Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam  
Rekompensi mengenai **2 (Dua) ALTERNATIF MEKANISME  
PEMBAYARAN** tersebut Penggugat dalam Kompensi/Tergugat  
dalam Rekompensi **TIDAK MEMBERIKAN JAWABAN**  
apapun;

**8.28.** Bahwa pada Tanggal **23 Agustus 2016**, TERGUGAT dalam  
Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekompensi menerima **SURAT**  
(Pengaduan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT  
dalam Rekompensi) dari **Yayasan Lembaga Konsumen  
Indonesia (YLKI)** yang menjelaskan adanya Aduan dari  
PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam

Hal 37 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Rekonpensi;----- (BUKTI T-

24)

**8.29.** Bahwa untuk menjelaskan Duduk Permasalahan yang Timbul dimana atas Pengaduan PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi maka TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi pada Tanggal **29 Agustus 2016** mengeluarkan **SURAT KETERANGAN** yang dimana didalam Surat Keterangan tersebut telah TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi jelaskan duduk Permasalahan sebenarnya dan Telah menerangkan bahwa TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi telah memberikan Alternatif untuk penyelesaian Permasalahan yang Timbul;----- (BUKTI T-25)

**8.30.** Bahwa pada Tanggal **01 September 2016**, Pihak **YLKI** mengirimkan **SURAT** (Undangan Mediasi) yang menyampaikan bahwa Pihak **YLKI** belum dapat memahami **DUDUK PERKARA** secara mendalam sebagaimana disampaikan didalam **SURAT KETERANGAN** yang dikirimkan oleh **Departemen Legal Compliance** tersebut, sehingga Pihak **YLKI** bermaksud untuk **MENGUNDANG** Pihak TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi dapat Hadir dalam **MEDIASI 3 (Tiga) Pihak** antara TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi & YLKI;----- (BUKTI T-26)

**8.31.** Bahwa pada Tanggal **01 Februari 2017**, dilakukannya **MEDIASI** di Kantor **YLKI** (Duren Tiga) yang dihadiri oleh TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi & YLKI (diwakilkan oleh Sularsih SH & Mustofa Aqib Bintoro), dimana kemudian Hasil dari **MEDIASI** tersebut dituangkan didalam **BERITA ACARA PERTEMUAN MEDIASI** yang berisikan **4 (Empat) Point Keluhan Versi PENGGUGAT dan 9 (Sembilan) Point Hasil Kesepakatan**

Hal 38 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



dimana dalam **9(Sembilan) Point Hasil**  
**Kesepakatan** tersebut, **TERGUGAT** dalam  
Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi akan memberikan  
**KEBIJAKSANAAN** kembali dengan memberikan **4 (Empat)**  
**ALTERNATIF PENYELESAIAN** dalam Jangka Waktu **14**  
**(Empat Belas) Hari Kerja** sejak ditandatangani **BERITA**  
**ACARA PERTEMUAN MEDIASI;**  
----- (BUKTI T-27)

**8.32.** Bahwa pada Tanggal **10 Februari 2017**, **TERGUGAT** dalam  
Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengeluarkan  
**SURAT** (Penawaran Solusi Penyelesaian Laporan) yang  
berisikan **4 (Empat) ALTERNATIF PENYELESAIAN;**  
----- (BUKTI T-28)

**8.33.** Bahwa pada Tanggal **05 April 2017**, dikarenakan **TIDAK**  
**ADANYA RESPON** dari **PENGGUGAT** dalam  
Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi atas **SURAT**  
(Penawaran Solusi Penyelesaian Laporan) tersebut maka  
**Departemen Legal Compliance** mengeluarkan **SURAT**  
**KETERANGAN** (Tindak Lanjut Jawaban Kompensasi) yang  
dikirimkan kepada **PENGGUGAT** dalam  
Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi & YLKI (Bersamaan  
dengan EMAIL) dimana dalam Surat tersebut **TERGUGAT**  
dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi  
menjelaskan bahwa **Tidak Adanya Itikad Baik** dari  
**PENGGUGAT** dalam Konpensi/TERGUGAT dalam  
Rekonpensi dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul,  
dan menyatakan bahwa **TERGUGAT** dalam  
Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengalami  
**Penundaan Pemasaran 2 (Dua) Unit Apartemen** tersebut;  
----- (BUKTI T-29)

**8.34.** Bahwa pada Tanggal **18 April 2017**, **PENGGUGAT** dalam  
Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan  
**EMAIL** kepada **TERGUGAT** dalam Konpensi/PENGGUGAT  
dalam Rekonpensi Terkait **4 (Empat) ALTERNATIF** yang  
diberikan sebelumnya, dengan memilih **ALTERNATIF 1**, dan



Kembali **MENEGOSIASIKAN BIAYA DENDA** sebesar **Rp. 25.000.000** (Yang mana telah DIKURANGI untuk yang **KEDUA** kalinya oleh TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi per 29 September 2017); ----- (BUKTI T-30)

**8.35.** Bahwa pada Tanggal **25 April 2017**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengeluarkan **SURAT** (Jawaban atas Tanggapan Penawaran Solusi) yang dikirimkan melalui **EMAIL** oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi, yang mana secara **UMUM** TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi menyampaikan :

- Dengan diambilnya **Alternatif 1** oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi maka secara otomatis **Alternatif 2,3,4** menjadi **GUGUR**;
- Dengan diambilnya **Alternatif 1** oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi maka apa yang telah disampaikan **TIDAK DAPAT DINEGOSIASIKAN** kembali, Termasuk **PENGURANGAN DENDA** (Untuk Yang **KETIGA** Kalinya); ----- (BUKTI T-31)

**8.36.** Bahwa pada Tanggal **12 Mei 2017**, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan **EMAIL** untuk **MENEGOSIASIKAN ISI** dari **Alternatif 1** yang mana menyangkut **PERIODE KPA** dari **30 (Tiga Puluh) Hari Kalender** menjadi **LEBIH DIPERPANJANG**;----- (BUKTI T-32)

**8.37.** Bahwa pada Tanggal **16 Mei 2017**, TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengeluarkan **SURAT KETERANGAN** (Pertimbangan Perpanjangan Waktu) yang menyampaikan Permohonan Perpanjangan Waktu untuk Pengurusan KPA oleh PENGGUGAT dalam



Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi **TIDAK DAPAT DITERIMA** dikarenakan Toleransi Waktu yang TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi berikan sudah sangat **MAKSIMAL**;----- (BUKTI T-33)

**8.38.** Bahwa pada Tanggal **23 Mei 2017**, PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan **EMAIL** kepada TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi yang menyampaikan bahwa PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi sedang dalam Proses **KPA Bank DKI** dan menyatakan bahwa bukan PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi yang dapat menentukan waktu melainkan **Bank DKI**;----- (BUKTI T-34)

**8.39.** Bahwa pada Tanggal **30 Mei 2017**, TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan **SURAT KETERANGAN** (Pertimbangan Perpanjangan Waktu) atas **EMAIL** PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi sebelumnya, yang mana menyampaikan **TIDAK LAGI DAPAT MEMBERIKAN KERINGANAN TOLERANSI**, serta PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi diharap dapat menyelesaikan seluruh **KEWAJIBANNYA**, namun berdasarkan laporan dari Jasa Pengiriman Surat, **SURAT KETERANGAN** tersebut tidak bisa disampaikan kepada PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi berhubung tempat tinggal dengan alamat tersebut **TIDAK DIHUNI**; ----- (BUKTI T-35)

**8.40.** Bahwa pada Tanggal **08 Juni 2017**, TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengirimkan **SURAT** (Pemberitahuan Batas Toleransi Waktu) yang menyampaikan bahwa PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi **Tidak bersikap KOOPERATIF** dalam Masa Toleransi Waktu Terkait Pemenuhan **KEWAJIBAN** yang harus diselesaikan oleh PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam

Hal 41 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Rekonpensi, maka dari itu TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi kembali menyatakan bahwa Pembelian atas **Unit ACR.2.7.17** kembali **DIBATALKAN** untuk yang **KEDUA KALINYA**, dan bersamaan dengan itu sebagaimana yang Tercantum di dalam **SURAT PESANAN** yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi bahwa **UANG** yang telah diserahkan kepada TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi **TIDAK DAPAT DIKEMBALIKAN**; -- (BUKTI T-36)

**8.41.** Bahwa sebelum adanya aduan PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi kepada **Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI)**, TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi Telah bersikap Kooperatif dan memberikan banyak keringanan-keringanan kepada PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi, yang mana dapat dilihat dari banyak Aspek salah satunya dengan adanya **PEMOTONGAN NILAI DENDA** dimana Denda yang seharusnya dipikul oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 222.751.800,- (Dua Ratus Dua Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Satu Ribu Delapan Ratus Rupiah), **namun** atas Permohonan PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi pada Tanggal 9 September 2015 untuk menghapuskan Denda Keterlambatan tersebut, TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mengabulkan untuk Pengurangan Denda menjadi sebesar **Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)**;

**8.42.** Bahwa berdasarkan beberapa Pertemuan yang dilakukan antara TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi & PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi, TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi **TELAH BERULANG KALI MEMBERIKAN KESEMPATAN** Kepada PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dengan **MEMBUKA** kembali Transaksi Pembelian

Hal 42 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



yang semula telah **DITUTUP** guna semata-mata memberikan KESEMPATAN Kepada PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi untuk dapat melanjutkan Transaksi Pembelian tersebut;

**8.43.** Bahwa berdasarkan Fakta-Fakta yang telah TERGUGAT dalam Kompensi/PENGUGAT dalam Rekonpensi uraikan, dapat terlihat jelas bahwa PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi sangat **TIDAK KOOPERATIF** dan **TIDAK ADA ITIKAD BAIK**, bahkan **TIDAK MENGHARGAI ITIKAD BAIK** dari TERGUGAT dalam Kompensi/PENGUGAT dalam Rekonpensi dan justru terkesan **MEMPERMAINKAN dan MENYUDUTKAN** TERGUGAT dalam Kompensi/PENGUGAT dalam Rekonpensi yang sesungguhnya juga telah mengalami kerugian karena terjadi **Penundaan Pemasaran 2 (Dua) Unit Apartemen** yaitu **Unit ACR 2.7.17** yang semula dipesan oleh PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dan **Unit AR2 BW.UG.27** yang ditawarkan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGUGAT dalam Rekonpensi kepada PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi sebagai unit alternatif pengganti Unit ACR 2.7.17, dan diluar semua itu terutama adalah bahwa PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan **WANPRESTASI**;

**8.44.** Bahwa akan tetapi seluruh Fakta-Fakta yang telah diuraikan tersebut diatas ternyata tidak menjadi Pertimbangan Majelis **BPSK (Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen)** didalam Putusannya Nomor : 008/A/BPSK-DKI/VII/2018 Tanggal 30 Juli 2018, dimana dalam putusannya telah membatalkan transaksi antara TERGUGAT dalam Kompensi/PENGUGAT dalam Rekonpensi dengan PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dan memerintahkan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGUGAT dalam

Hal 43 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Rekonpensi untuk mengembalikan sisa dana  
PENGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam  
Rekonpensi setelah dikurangi pembayaran-pembayaran pada  
pihak ketiga dimana putusan tersebut jelas sangat merugikan  
TERGUGAT dalam Konpensi/PENGUGAT dalam  
Rekonpensi;

**8.45.** Bahwa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Putusan Nomor 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr **MEMBATALKAN** Putusan BPSK Nomor : 008/A/BPSK-DKI/VII/2018 Tanggal 30 Juli 2018 tersebut, atas adanya keberatan yang diajukan TERGUGAT dalam Konpensi/PENGUGAT dalam Rekonpensi, yang intinya menyatakan bahwa **BPSK Tidak Berwenang mengadili Perkara No.008/A/BPSK-DKI/VII/2018** tersebut;

**8.46.** Jawaban dalam Butir 8.45. tersebut di atas sekaligus juga sebagai **Jawaban terhadap Butir 23 Gugatan**;

**9. Jawaban terhadap Butir 8 Gugatan :**

Bahwa pernyataan PENGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dalam **Butir 8 Gugatan** yang menyatakan:

*“Bahwa Pemberitahuan tentang Pelunasan dari Pihak Tergugat membuat Penggugat kecewa, karena seharusnya Tergugat sudah mengetahui **Penggugat tidak akan mampu untuk melakukan pembayaran pelunasan** dan Tergugat juga mengetahui bahwa Penggugat belum mendapatkan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen), perbuatan Tergugat tersebut **memaksa** Penggugat untuk melunasi seluruh pembayaran”*

Adalah pernyataan yang tidak sesuai dengan kondisi Faktual PENGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi. Bagaimana mungkin PENGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi yang bertempat tinggal di Apartemen Gading Nias Residence Tower Crysant, Kelapa Gading, tidak mampu untuk melakukan pembayaran Pelunasan?



Dan bukan merupakan Hak & Kewajiban dari TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi untuk memberikan penilaian & mengetahui Mampu atau Tidak Mampunya PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi melakukan pembayaran Pelunasan.

Dan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi tidak pernah melakukan pemaksaan karena semua sudah sesuai Standard Prosedur yang berlaku bahkan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi **Telah menunjukkan ITIKAD BAIK** dengan memberikan **Alternatif-Alternatif Penyelesaian**;

**10. Jawaban terhadap Butir 18 dan 20 Gugatan :**

**10.10.** Bahwa mengenai **Klausula Baku** sebagaimana dimaksud dalam Butir 18 dan 20 Gugatan, ketentuan **Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**, menyatakan:

*“Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum”.*

**10.11.** Bahwa dengan demikian, menurut ketentuan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, maka yang dinyatakan batal demi hukum hanya klausula baku yang dilarang. **Batalnya Klausula Baku yang dilarang tersebut TIDAK MENGAKIBATKAN BATALNYA seluruh perjanjian;**

**11. Jawaban terhadap Butir 19 dan 21 Gugatan :**

**11.11.** Bahwa dalil PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dalam Butir 19 dan 21 Gugatan adalah tidak benar, sebab, **sesungguhnya secara hukum**, secara *a contrario*, **Surat Pesanan Tertanggal 17 Juni 2013** tersebut dalam Bukti T-1 **Tetap berlaku Sah secara Hukum** karena **TIDAK PERNAH DIBATALKAN** oleh Pengadilan,

Hal 45 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



walaupun ketikamenandatangani **Surat Pesanan Tertanggal 17 Juni 2013** tersebut, PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi baru berusia 19 tahun atau “belum dewasa menurut hukum” sesuai ketentuan Pasal 1320 dan 330 KUHPerdara;

**11.12.** Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 477/K/Sip/1976 Tanggal 13-10-1976 yang menyatakan “**Usia Dewasa adalah 18 Tahun atau sudah pernah menikah**”, maka transaksi yang dilakukan oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dengan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi berdasarkan SURAT PESANAN untuk Unit ACR.2.7.17 Tanggal 17 Juni 2013 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dimana pada saat itu diketahui PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi masih berusia 19 tahun (*vide Bukti T-2*) terbukti memiliki landasan hukum sehingga berlaku **SAH** dan **bisa dipertanggungjawabkan secara hukum** terkait dengan definisi “**CAKAP HUKUM**” dan “**USIA DEWASA SECARA HUKUM**”;

**11.13.** Bahwa oleh karena **Surat Pesanan Tertanggal 17 Juni 2013** tersebut dalam Bukti T-1 **Tetap berlaku Sah secara Hukum**, maka perjanjian sebagaimana **Surat Pesanan Tertanggal 17 Juni 2013** tersebut dengan sendirinya **bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum**;

**10. Jawaban terhadap Butir 22 Gugatan:**

**10.10.** Bahwa secara *a contrario*, **Surat Pesanan Tertanggal 17 Juni 2013** tersebut dalam Bukti T-1 **Tetap berlaku Sah secara Hukum karena Tidak pernah dibatalkan oleh Pengadilan** sehingga perbuatan yang melahirkan **Surat Pesanan Tertanggal 17 Juni 2013** bukan **Perbuatan Melawan Hukum**;

Hal 46 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



- 10.11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 477/K/Sip/1976 Tanggal 13-10-1976 yang menyatakan "**Usia Dewasa adalah 18 Tahun atau sudah pernah menikah**", maka transaksi yang dilakukan oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dengan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi berdasarkan SURAT PESANAN untuk Unit ACR.2.7.17 Tanggal 17 Juni 2013 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dimana pada saat itu diketahui PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi masih berusia 19 tahun (*vide Bukti T-2*) terbukti memiliki landasan hukum sehingga berlaku **SAH dan bisa dipertanggungjawabkan secara Hukum** terkait dengan definisi "**CAKAP HUKUM**" dan "**USIA DEWASA SECARA HUKUM**";
- 10.12. Bahwa demikian pula mengenai **Klausula Baku** sebagaimana dimaksud dalam Butir 18 dan 20 Gugatan, maka menurut ketentuan **Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, batalnya klausula baku yang dilarang Tidak mengakibatkan batalnya seluruh perjanjian**;
- 10.13. Bahwa dengan demikian, berdasarkan Yurisprudensi **Mahkamah Agung RI Nomor 477/K/Sip/1976 Tanggal 13-10-1976 dan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen** maka perjanjian sebagaimana **Surat Pesanan Tertanggal 17 Juni 2013 bukan Perbuatan Melawan Hukum**;
- 10.14. Bahwa selain daripada dalil-dalil tersebut di atas, dengan berlandaskan pada asas "**lex posterior derogat legi priori**" atau "**lex posteriori derogate legi priori**", berdasarkan definisi perjanjian menurut **Pasal 1313 KUHPerdara** dan **Prof. Subekti, S.H.**, dan berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara**, maka perjanjian yang berlaku saat ini antara PENGGUGAT dalam

Hal 47 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dan TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi adalah perjanjian yang tercantum dalam **SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember 2015** (*vide Bukti T-21*);

**10.15.** Bahwa Perjanjian yang berlaku saat ini sebagaimana tersebut dalam Bukti T-21 yaitu **SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember 2015** juga telah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdata** baik **Syarat Subjektif** maupun **Syarat Objektif**, dan timbul atau berasal dari perjanjian yang sah yang berlaku sebelumnya yaitu **SURAT PESANAN Tertanggal 17 Juni 2013**;

**10.16.** Bahwa adapun alasan yuridis mengenai berlakunya **SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember 2015** sebagai Perjanjian yang berlaku saat ini dan mengesampingkan Perjanjian yang berlaku sebelumnya yaitu **SURAT PESANAN Tertanggal 17 Juni 2013**, adalah sebagai berikut:

(i) Bahwa menurut beberapa literatur, asas "*lex posterior derogat legi priori*" atau "*lex posteriori derogate legi priori*" didefinisikan sebagai berikut:

- "Berarti undang-undang yang lebih baru mengesampingkan undang-undang yang lama." **Dudu Duswara Mahmudin, Pengantar Ilmu Hukum, 70.**
- "Berarti undang-undang yang baru melumpuhkan undang-undang yang lama; apabila undang-undang yang baru bertentangan dengan undang-undang yang lama yang mengatur materi yang sama, maka yang berlaku adalah undang-undang yang baru." **Soedikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, 121.**
- "A later law repeals an earlier (law)." **Aaron X. Fellmeth and Maurice Horwitz, Guide to Latin**

Hal 48 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



*in International Law, Oxford University Press, 2009.*

- (ii) Bahwa menurut Pasal 1313 KUHPerdata :  
“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”;
- (iii) **Prof. Subekti, S.H.** dalam bukunya “*Hukum Perjanjian*” (hlm. 1) membedakan pengertian antara perikatan dengan perjanjian. Subekti menyatakan bahwa hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. **Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan**, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.

Definisi **Prof. Subekti, S.H.** mengenai perjanjian :

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”

Definisi **Prof. Subekti, S.H.** mengenai perikatan :

“Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.”

- (iv) Bahwa menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata :  
“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai **undang-undang** bagi mereka yang membuatnya.”  
(pacta sun servanda)
- (v) Dengan demikian, berdasarkan definisi menurut **Pasal 1313 KUHPerdata** dan **Prof. Subekti, S.H.**, dan

Hal 49 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara maka secara faktual terdapat 2 buah perjanjian yang berlaku antara PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dengan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi yaitu:

a) **Perjanjian yang berlaku sebelumnya**

Perjanjian yang berlaku sebelumnya adalah "SURAT PESANAN Tertanggal 17 Juni 2013" untuk pembelian Apartemen Aeropolis Tower ACR Menara 2 Lantai 7 Unit 17 Tipe Standard 1 (Unit ACR.2.7.17) (*vide Bukti T-1*) yang ditandatangani oleh PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi;

b) **Perjanjian yang berlaku kemudian/saat ini**

Perjanjian yang berlaku kemudian/saat ini adalah "SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember 2015" yang merupakan perjanjian di mana PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi sebagai Calon Pemilik dari Unit ACR.2.7.17 menyatakan akan membayar Sisa Pelunasan sebesar Rp. 194.950.000,- dan Denda sebesar Rp. 25.000.000,- pada Tanggal 22 Desember 2015, dimana apabila Tanggal Tersebut Terlewati, maka PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi BERSEDIA UNIT DIBATALKAN (*vide Bukti T-21*) yang ditandatangani oleh PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi.

Hal 50 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Bahwaperjanjian yang berlaku kemudian/saat ini yaitu **“SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember 2015”** sebagaimana tersebut dalam Bukti T-21 timbul sebagai akibat dari tidak terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian yang berlaku sebelumnya yaitu **“SURAT PESANAN Tertanggal 17 Juni 2013”** untuk **pembelian Apartemen Aeropolis Tower ACR Menara 2 Lantai 7 Unit 17 Tipe Standard 1 (Unit ACR.2.7.17)** sebagaimana tersebut di atas;

- (vi) Bahwa perjanjian yang berlaku sebelumnya sebagaimana tersebut dalam Bukti T-1 yaitu **“SURAT PESANAN Tertanggal 17 Juni 2013”** berlaku sah secara hukum karena **TIDAK PERNAH DIBATALKAN OLEH PENGADILAN**;
- (vii) Bahwa **Perjanjian yang berlaku kemudian/saat ini** sebagaimana tersebut dalam Bukti T-21 yaitu **SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember 2015** juga telah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdota** baik **Syarat Subjektif** maupun **Syarat Objektif**, dan timbul atau berasal dari perjanjian yang sah yang berlaku sebelumnya yaitu **SURAT PESANAN Tertanggal 17 Juni 2013**;
- (viii) Bahwa dengan demikian, dengan berlandaskan pada asas **“lex posterior derogat legi priori”** atau **“lex posteriori derogate legi priori”**, berdasarkan definisi perjanjian menurut **Pasal 1313 KUHPerdota** dan **Prof. Subekti, S.H.**, berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota** dan berdasarkan ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdota** baik mengenai **Syarat Subjektif** maupun **Syarat Objektif** sebagaimana tersebut di atas, maka perjanjian yang sah **yang berlaku saat ini** antara **PENGGUGAT**

Hal 51 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



dalam Kompensi/TERGUGAT dalam  
Rekompensi dan TERGUGAT dalam  
Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekompensi adalah  
**SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember  
2015 (vide Bukti T-21);**

**10.17.** Bahwa berdasarkan alasan yuridis tersebut di atas, maka TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekompensi **TIDAK TERBUKTI** melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan jelas gugatan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekompensi **“Error in Objecto”**;

**11. Jawaban terhadap Butir 24 dan 25 Gugatan:**

11.11. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, berdasarkan Fakta-Fakta Hukum dan Dalil-Dalil Hukum, maka dengan demikian dalil PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekompensi yang menyatakan bahwa TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum **SAMA SEKALI TIDAK TERBUKTI**, sehingga gugatan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekompensi **HARUS DITOLAK UNTUK SELURUHNYA** atau **setidaknya DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*)**;

11.12. Bahwa oleh karena TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekompensi **TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN** Perbuatan Melawan Hukum, maka tuntutan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekompensi agar TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekompensi mengembalikan seluruh uang pesanan atau seluruh uang yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekompensi kepada TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekompensi harus ditolak

Hal 52 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



karena tidak berdasar hukum. Demikian pula permohonan ganti kerugian baik materiil maupun immateriil dan uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dalam gugatan ini harus ditolak karena tidak berdasar hukum;

Berdasarkan fakta-fakta hukum, dalil-dalil hukum dan seluruh uraian "Dalam Kompensi" tersebut diatas, dengan hormat TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

**I. Dalam Eksepsi**

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**II. Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah SURAT PESANAN Tertanggal 17 Juni 2013 untuk Unit ACR.2.7.17 atas nama Pembeli JENNIE KARUNA GITA (PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi);
4. Menyatakan sah SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember 2015 sebagai perjanjian yang berlaku saat ini, sah dan mengikat para pihak dalam perjanjian, dan mengesampingkan SURAT PESANAN Tertanggal 17 Juni 2013;

Hal 53 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



5. Menghukum PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau :** Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut Hukum, Keadilan dan Kebenaran yang tepat (*Redelijk/Naar Geode/Justitie Rechtdoen*).

## II. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian "**DALAM KONPENSI**" tersebut di atas, secara *mutatis-mutandis* mohon dinyatakan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan uraian pada bagian "**DALAM REKONPENSI**" ini;
2. Bahwa secara *a contrario*, **Surat Pesanan Tertanggal 17 Juni 2013** tersebut dalam Bukti T-1 **Tetap berlaku sah secara Hukum karena Tidak pernah dibatalkan oleh Pengadilan** sehingga perbuatan yang melahirkan **Surat Pesanan Tertanggal 17 Juni 2013 bukan Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 477/K/Sip/1976 Tanggal 13-10-1976 yang menyatakan "**Usia Dewasa adalah 18 Tahun atau sudah pernah menikah**", maka transaksi yang dilakukan oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dengan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi berdasarkan SURAT PESANAN untuk Unit ACR.2.7.17 Tanggal 17 Juni 2013 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dimana pada saat itu diketahui PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi masih berusia 19 tahun (*vide Bukti T-2*) terbukti memiliki landasan hukum sehingga berlaku **SAH** dan **bisa dipertanggungjawabkan secara Hukum** terkait dengan definisi "**CAKAP HUKUM**" dan "**USIA DEWASA SECARA HUKUM**";

Hal 54 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



4. Bahwa demikian pulamenegenai **Klausula Baku** sebagaimana dimaksud dalam Butir 18 dan 20 Gugatan, maka menurut ketentuan **Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**, **batalnya klausula baku yang dilarang Tidak mengakibatkan batalnya seluruh perjanjian**;
5. Bahwa dengan demikian, berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 477/K/Sip/1976 Tanggal 13-10-1976 dan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen** maka perjanjian sebagaimana **Surat Pesanan Tertanggal 17 Juni 2013 bukan Perbuatan Melawan Hukum**;
6. Bahwa terlepas dari dalil-dalil tersebut di atas, berlandaskan pada asas "*lex posterior derogat legi priori*" atau "*lex posteriori derogate legi priori*", berdasarkan definisi perjanjian menurut **Pasal 1313 KUHPerdara dan Prof. Subekti, S.H.**, berdasarkan ketentuan dalam **Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara** dan berdasarkan ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdara** baik mengenai **Syarat Subjektif** maupun **Syarat Objektif**, maka perjanjian yang sah yang berlaku saat ini antara PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi adalah **SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember 2015** (*vide Bukti T-21*);
7. Bahwa berdasarkan "**SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember 2015**" tersebut, PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi sebagai calon pemilik dari **Unit ACR.2.7.17** menyatakan akan membayar sisa pelunasan sebesar Rp. 194.950.000,- dan denda sebesar Rp. 25.000.000,- pada Tanggal 22 Desember 2015, dimana apabila tanggal tersebut terlewati, maka PENGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi bersedia Unit itu **DIBATALKAN**;
8. Bahwa oleh karena tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang tertuang dalam **SURAT PERNYATAAN Tanggal 15 Desember 2015** tersebut, maka PENGUGAT dalam

Hal 55 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi terbukti telah melakukan perbuatan **WANPRESTASI**;

9. Bahwa oleh karena PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi terbukti telah melakukan perbuatan **WANPRESTASI**, maka TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi **MEMBATALKAN** pembelian Unit ACR.2.7.17;

10. Bahwa akibat perbuatan WANPRESTASI yang dilakukan PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi, maka TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi telah dirugikan secara materiil yaitu hilangnya **POTENSI PENDAPATAN** akibat batalnya transaksi pembelian Unit ACR.2.7.17;

11. Bahwa atas hilangnya **POTENSI PENDAPATAN** akibat batalnya transaksi pembelian Unit ACR.2.7.17 tersebut maka adalah suatu hal yang sangat pantas apabila TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi meminta kepada Majelis Hakim untuk menetapkan Uang DP (Down Payment) yang telah dibayarkan PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi sebesar **Rp. 103.237.504.-** (Seratus Tiga Juta Dua Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Empat Rupiah) sebagai ganti kerugian atas hilangnya potensi pendapatan yang dialami oleh Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi;

12. Bahwa akibat perbuatan WANPRESTASI yang dilakukan PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi maka TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi juga telah dirugikan secara immateriil yang apabila diperhitungkan dengan uang adalah sebesar **Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)** yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;

13. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka TERGUGAT dalam Konpensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis

Hal 56 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menghukum PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;

Berdasarkan fakta-fakta hukum, dalil-dalil hukum dan seluruh uraian "Dalam Rekonpensi" tersebut di atas, dengan hormat TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi terbukti melakukan perbuatan **WANPRESTASI**;
3. Menyatakan sah SURAT PESANAN Tertanggal 17 Juni 2013 untuk Unit ACR.2.7.17 atas nama Pembeli JENNIE KARUNA GITA (PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi);
4. Menyatakan sah SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember 2015 sebagai perjanjian yang berlaku saat ini, sah dan mengikat para pihak dalam perjanjian, dan mengesampingkan SURAT PESANAN Tertanggal 17 Juni 2013;
5. Menyatakan Batal Transaksi Pembelian Unit ACR.2.7.17 sebagaimana dimaksud dalam SURAT PERNYATAAN Tertanggal 15 Desember 2015;
6. Menetapkan Uang DP (Down Payment) yang sudah dibayarkan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi sebesar **Rp 103.237.504,- (Seratus Tiga Juta Dua Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Empat Rupiah)** sebagai ganti kerugian atas hilangnya potensi pendapatan yang dialami oleh TERGUGAT dalam Kompensi/PENGGUGAT dalam Rekonpens;

Hal 57 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



7. Menghukum PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi untuk membayar kerugian immateriil sebesar **Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)** yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
8. Menghukum PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah)** untuk setiap hari keterlambatan PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
9. Menghukum PENGGUGAT dalam Kompensi/TERGUGAT dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Atau :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut Hukum, Keadilan dan Kebenaran yang tepat (*Redelijk/Naar Geode/Justitie Rechtdoen*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan Nomor 82/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pusat tanggal 25 Juli 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Kompensi;

**DALAM KOMPENSI**

- Menolak seluruh gugatan kompensasi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi;

**DALAM REKONPENSI**

- Menolak seluruh gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi;

Hal 58 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul atas perkara sebesar Rp. 321.000,-(tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Membaca :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa dari Jennie Karuna Gita/Penggugat pada tanggal 08 Agustus 2019, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 82/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 25 Juli 2019 tersebut.
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut kepada PT.Perkasa Lestari Permai (PLP) pada tanggal 16 Agustus 2019.
3. Akta penerimaan memori banding yang di buat oleh Panitera pengadilan Negeri Jakarta pusat pada tanggal 01 Oktober 2019, telah diberitahukan adanya memori banding tersebut kepada PT.Perkasa Lestari Permai (PLP) pada tanggal 04 Oktober 2019 ;
4. Akta penerimaan kontra memori Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 12 November 2019.dan bantuan penyerahan Kontra memori Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kepada Jennie Karuna Gita/kuasanya Bertua Hutafea,SH.MH dkk pada tanggal 12 November 2019
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 16 Agustus 2019 kepada PT.Perkasa Lestari Permai (PLP), pada tanggal 30 September 2019 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur kepada Kuasa Bertua Hutapea,SH.MH Dkk sebagai Pembanding/Penggugat untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Hal 59 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 82/Pdt.G/2019/PNJkt.Pst semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpen si telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 08 Agustus 2019 de ngan demikian banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undan g-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapa t diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergug at Rekonpen si dalam memori bandingnya mengajukan keberatan-keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum.
2. Bahwa Judex Factie tidak mempertimbangkan dalil dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpen si.
3. Bahwa saksi yang diajukan oleh terbanding semula Tergugat Rekonpen si/Penggugat Rekonpen si tidak di sumpah dan merupakan karyawan dari terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpen si.

Menimbang bahwa mempersingkat uraian putusan ini, maka semua isi memori banding dari pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpen si dianggap telah termuat dalam putusan ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpen si mohon kepada Pengadilan Tinggi DKI agar memutuskan :

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor.82/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 25 Juli 2019.
- Mengabulkan seluruh Gugatan Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpen si.

Hal 60 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.82/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 25 Juli 2019.
3. Menghukum Pembanding dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Persidangan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 82/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 25 Juli 2019, serta memperhatikan pula memori banding yang diajukan oleh Pembanding Semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi. Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI

1. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa setelah mencermati pertimbangan-pertimbangan hukum, Putusan Majelis Hakim tingkat Pertama yang berkesimpulan menolak seluruh Eksepsi-eksepsi dari Terbanding Semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi.

Majelis Hakim tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkannya karena :

1. Antara perkara aquo dengan perkara nomor 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/Pn.Jkt.Utr, adalah berbeda dimana Perkara Aquo adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan perkara Nomor 467/Pdt.Sus/BPSK/2018/PN.Jkt.Utr adalah perkara keberatan terhadap putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Nomor 008/A/BPSK-DK/VII/2018 Tanggal 30 Juli 2018 dan gugatan dalam Perkara Aquo sudah

Hal 61 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup jelas yaitu gugatantentang Perbuatan Melawan Hukum, dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama diambil alih dan dijadikan pertimbangan tersendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus Perkara Aquo di Tingkat Banding.

## 2. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah pokok dalam Perkara Aquo adalah apakah benar Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati pertimbangan-pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama. Karena terhadap Surat Pesanan Tanggal 17 Juni 2013 antara Pembanding Semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tebanding Semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk pembelian Apartemen Aeropolis Tower ACR menara 2 lantai 7 Unit 17 Tipe Standart 1 dan telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Menimbang, bahwa masalah umur Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang dipermasalahkan yaitu pada Surat Penandatanganan Surat Pesanan Tanggal 17 Juni 2013, Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi baru berumur 19 Tahun, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengakibatkan Surat Pesanan Tanggal 17 Juni 2013 menjadi cacat hukum karena tidak ada pegangan yang tegas mengenai batas umur supaya dipandang dewasa sehingga tidak ada keseragaman mengenai hal ini, dan menurut Hukum Adat memberikan kriteria apabila sudah mentas, kuat gawe.

Demikian pula hal nya Yurisprudensi MARI yang menyatakan usia dewasa adalah 18 Tahun atau sudah pernah menikah, dan menurut Majelis Hakim Tingkat Banding dengan kemajuan Pendidikan dan majunya sarana

Hal 62 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI

#### 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)



komunikasi seperti sekarang ini, maka umur 19 Tahun pada masa kini kiranya patut untuk dianggap sudah dapat menyadari akibat dari tindakannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus Perkara Aquo di tingkat Banding.

## II. DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah pokok dalam Gugatan Rekonpensi adalah apakah benar Pembanding Semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi dengan tidak dilaksanakannya Surat Pernyataan Tanggal 15 Desember 2015.

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari pertimbangan-pertimbangan Hakim Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berkesimpulan menolak Gugatan Terbanding Semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkannya karena adalah tidak adil, apabila Pembanding Semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat memenuhi kewajiban yaitu harus membayar sisa pelunasannya sebesar Rp. 194.950.000 (seratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) apabila pada tanggal 22 Desember 2015 tidak dapat melunasinya sedangkan surat pernyataan dibuat tanggal 15 Desember 2015 hanya dalam waktu 7 (tujuh) hari adalah sangat mustahil kalau Pembanding Semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dapat memenuhi kewajibannya, demikian pula posisi Pembanding dalam posisi yang lemah dibandingkan dengan Terbanding Semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi karenanya gugatan Rekonpensi dari Terbanding Semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi haruslah ditolak.

Hal 63 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas Majelis Tingkat Banding dapat membenarkan dan menyetujui Pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Pertimbangan Hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa Perkara Aquo di tingkat Banding.

### III. DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Kompensi ditolak sehingga Pembanding Semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat Peradilan yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebagaimana dalam Amar Putusan dibawah ini.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 82/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 25 Juli 2019 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding Semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekompensi tidak ada hal-hal baru dan ke semuanya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka memori Banding tersebut haruslah dikesampingkan.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan Ulangan Jawa, Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/ semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi.

Hal 64 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 82/Pdt. G/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 25 Juli 2019, yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekomendasi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Kamis tanggal 28 November 2019, oleh kami, GATOT SUPRAMONO, SH., MHum Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH dan HIDAYAT, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, 5 Desember 2019 dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta didampingi oleh DEDE MUTTAKIN.,S.H.,M.Hum Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperakara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA,

I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH

GATOT SUPRAMONO, SH., MHum

HIDAYAT, SH

PANITERA PENGGANTI,

DEDE MUTTAKIN, SH., MHum  
Hal 65 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI



Perincian biaya:

1. Materai ----- Rp 6.000,00
2. Redaksi ----- Rp 10.000,00
3. Biaya Proses ----- Rp 134.000,00

Jumlah ----- Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 66 Perk.No.687/PDT/2019/PT.DKI