



**PUTUSAN**

Nomor : 200 / Pdt.G / 2017 / PN.JKT.UTR.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

**Pengadilan Negeri Jakarta Utara** yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata, pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**KUI ANG**, beralamat di jalan Mangga Dua Dalam Apt. Mangga 2 Court Rt.006/Rw.012 Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Jakarta Pusat ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya nama : **VICTORIANUS SIHOTANG, SH**, Advokat dari Kantor Hukum **VICTOR SIHOTANG & PARTNERS**, beralamat di Gedung Ascom lantai III, jalan Matraman Raya No. 67 Palmeriam – Matraman, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 3 April 2017 yang selanjutnya disebut **PENGGUGAT** ;

**LAWAN :**

**1. PT. Grahatama Persada Realty**, beralamat Jalan Benyamin Suaeb Ruas D7 Blok D6, Pademangan Timur – Jakarta Utara 14410, selanjutnya disebut **TERGUGAT I** ;

**2. Gede Widiade, SH, MBL** selaku Associate Director PT. Grahatama Persada Realty, beralamat jalan Benyamin Suaeb Ruas D7 Blok D6, Pademangan Timur – Jakarta Utara 14410, selanjutnya disebut **TERGUGAT II** ;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II, diwakili oleh kuasanya **R.Gustian Wijantono, SH, Teguh Senoaji, SH dan Rahadi Bambang Sukarno, SH**. Dari Kantor Advokat **Law Office Wijayanto & Partner**, alamat Jalan R Supratman, Cempaka Putih- Ciputat Timur Tangerang Selatan, berdasarkan & Surat Kuasa khusus tertanggal 17 Mei 2017, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah Nomor : 853 dan 854 /SK/HK/2017/PN JKT-UTR, pada tanggal 18 Mei 2017 ;

*Hal 1 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Telah membaca surat- surat bukti yang diajukan oleh kedua bela pihak yang berperkara ;

Telah mendengarkan keterangan saksi dan kedua belah pihak yang berperkara ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 13 April 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 17 April 2017 dengan register perkara No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) unit hunian dari PT. Grahatama Persada Realty yaitu di lokasi The Royale Springhill Residences, Bulgari Tower, No. Unit : BGT-28U, Tipe Suite A-1 BR, luas 79 M2 dengan harga Rp.1.659.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta rupiah) dan dibayar secara angsur sebanyak 36 kali angsuran, sesuai Surat Pemesanan No.SP/2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 (Bukti P-1) ;
2. Bahwa sesuai dengan Surat Pemesanan Bukti P – 1, Penggugat telah membayar Booking Fee sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 22 Juli 2013 serta telah melunasi pembayaran angsuran sebanyak 36 kali @ Rp. 45.528.000,- (empat puluh lima juta lima ratus dua puluh delapan ribu rupiah) perbulan dan pembayaran terakhir tanggal 5 Juli 2016 sehingga total yang sudah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 1.659.000.000,-(satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta rupiah), (bukti diajukan) ;
3. Bahwa setelah Penggugat membayar lunas angsuran terakhir, pada saat akan serah terima unit, Penggugat disodorkan Surat Pemesanan yang baru

Hal 2 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karyawan Tergugat I dengan nomor SP/2014.12/00624 dengan uraian yang berbeda yaitu :

Lokasi	: The Royal Springhill Residence
Tower	: Bulgari Tower No. Unit : BGT – 28U
Perkiraan Nett bangunan	: 50.09 M2
Perkiraan Balkon	: 5.95 M2
Perkiraan bangunan bersama	: 22.36 M2
Tipe	: SuiteA – 1 BR
Harga pengikatan	: Rp. 1.659.000.000,-
Cara bayar	: Angsuran 19 x (informasi angsuran

terlampir sangat berbeda dengan SuratPemesanan No. SP/2013.07/00851 pada saat Penggugat akan membeli unit tersebut, sehingga Penggugat menolak menandatangani Surat Pemesanan nomor SP/2014.12/00624 dan tidak mau menerima unit tersebut sebab tidak sesuai dengan yang Penggugat pesan. Oleh karenanya sangatlah beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) ;

4. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi), maka Kuasa Hukum Penggugat telah melakukan somasi terhadap Tergugat I sesuai dengan Surat Somasinya No.012/VSP-Som//2017 yang meminta agar Tergugat I menyerahkan unit yang Penggugat beli sesuai No.SP/2013.07/00851 atau mengembalikan uang Penggugat yang sudah dibayarkan kepada Tergugat I ;

5. Bahwa kemudian Tergugat II telah mengirimkan Surat No.012/SAD/GPR//2017 tertanggal 24 Februari 2017 (Bukti diajukan) sebagai jawaban atas surat Kuasa Hukum Penggugat No.027/VSP-Tggp//2017 tanggal 16 Februari 2017 dan surat No.018/SAD/GPR//2017 tanggal 15 Maret 2017 sebagai jawaban atas surat Kuasa Hukum Penggugat No.029/VSP-Tggp//2017 tanggal 7 Maret 2017 (Bukti diajukan) yang pada

Hal 3 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intinya bahwa Tergugat II akan mengembalikan seluruh uang Penggugat sebesar Rp. 1.659.116.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah) ;

6. Bahwa Penggugat tidak dapat menerima niat Tergugat II yang akan mengembalikan uang Penggugat sebesar yang sudah Penggugat bayarkan kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.659.116.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah) tersebut sebab rasanya sangat tidak adil, uang Penggugat yang sudah mengendap selama 3 tahun pada Tergugat I tanpa ada manfaat apapun bagi Penggugat sehingga sangatlah beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 1.659.116.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah) ditambah bunga 2 % perbulan terhitung sejak angsuran terakhir dibayar oleh Penggugat yaitu sejak tanggal 5 Juli 2016 sampai uang Penggugat tersebut dibayar lunas;

7. Bahwa agar gugatan Penggugat ini nantinya tidak menjadi sian – sia, maka mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap :

*Sebuah bangunan kantor yang terletak dan setempat dikenal dengan jalan Benyamin Suaeb Ruas D7 Blok D6 Pademangan Timur – Jakarta Utara ; dan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat meskipun telah ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum, maka bangunan tersebut dijual secara lelang melalui Kantor Lelang Negara yang hasil penjualannya digunakan untuk membayar seluruh kewajiban Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat ;*

8. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II serius untuk mengembalikan uang Penggugat beserta bunganya, maka mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- perhari

*Hal 4 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak gugatan ini diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sampai kewajiban Tergugat I dan Tergugat II dibayar lunas kepada Penggugat;

9. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti – bukti yang akurat, maka mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad) ;

10. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi), maka sangatlah pantas apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Berdasarkan uraian - uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) yaitu tidak menyerahkan Unit Bulgari Tower No. Unit : BGT-28 U tipe Suite A-1 BR luas 79 M2 sesuai Surat Pemesanan No. SP/2013.07/00851 ;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 1.659.116.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah) ditambah bunga 2 % perbulan terhitung sejak angsuran terakhir tanggal 5 Juli 2016 sampai uang Penggugat dibayar lunas ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- perhari sampai kewajiban Tergugat I dan Tergugat II dibayar lunas ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan berupa : *Sebuah bangunan kantor yang terletak dan setempat dikenal dengan jalan Benyamin Suaeb Ruas D7 Blok D6 Pademangan Timur – Jakarta Utara* ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ;

Hal 5 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo et Bono). Terima kasih ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak-pihak yang berperkara datang menghadap sebagai berikut :

- Untuk pihak Penggugat datang menghadap Kuasanya bernama Victorianus Sihotang, SH.. Advokat dari Kantor Hukum Victor4 Sihotang & Patners, beralamat di Gedung Ascom Lantai III Jalan Matraman Raya No.67 Matraman-Palmeriam Jakarta Timur, yang bertindak untuk dan atas nama Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 April 2017 ;
- Untuk pihak Tergugat I. s/d. Tergugat II., datang menghadap Kuasanya R. 1.Gustian Wijantono, SH. 2. Teguh Senoaji, SH. 3. Rahadi Bambang Sukarno, SH. Advokat dan Pengacara pada Law Office Wijantono & Patners Harvest E08 Jl. W.R. Supratman, Cempaka Putih-Ciputat Timur Tangerang Selatan yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I. dan Tergugat II. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah mengusahakan tercapainya perdamaian diantara pihak Penggugat dan pihak Tergugat melalui proses mediasi sebagaimana dimaksud dalam PERMA Nomor 1 tahun 2016 dengan menunjuk **Ramses Pasaribu, SH.MH.** sebagai Mediator sesuai Penetapan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.. namun demikian diantara mereka gagal mencapai kesepakatan perdamaian sesuai pemberitahuan mediator tertanggal 19 Juli 2017 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, mengajukan Eksepsi, Jawaban dan gugatan Rekonvensi tanggal 22 Agustus 2017 yang berbunyi sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI :

### A. EKSEPSI SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONAM GUGATAN SALAH

Hal 6 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## ALAMAT :

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya telah melibatkan TERGUGAT II dalam perkara perdata tentang Gugatan Wanprestasi yang diajukannya;
2. Bahwa PENGGUGAT secara tendensius telah menuntut agar TERGUGAT II dihukum untuk membayar tuntutan PENGGUGAT secara tanggung renteng bersama dengan TERGUGAT I, namun PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan letak tanggung jawab TERGUGAT II dalam persoalan pokok perkara ini;
3. Bahwa senyatanya secara personal TERGUGAT II tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT dalam hal pembelian unit apartemen sebagaimana Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013, sehingga tidak ada alasan secara hukum menuntut TERGUGAT II dalam perkara ini;
4. Bahwa dengan menggugat TERGUGAT II tanpa dapat menunjukkan hubungan hukum dengan PENGGUGAT menyebabkan gugatan PENGGUGAT salah pihak (ERROR IN PERSONA) dan dengan demikian gugatan yang diajukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT II adalah gugatan yang salah alamat;
5. Bahwa selain itu dalam pembelian unit apartemen yang ditunjukkan dengan dokumen Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 jelas dan tegas subyek hukumnya adalah PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dengan kata lain hubungan hukum yang terjadi adalah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan BUKAN dengan TERGUGAT II;  
Bahwa dengan demikian maka jelaslah bahwa antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT tidak ada hubungan hukum dan oleh karenanya tidak ada persengketaan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dalam pembelian unit apartemen yang ditunjukkan dengan dokumen Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013;

*Hal 7 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1340 BW/ KUHPerduta disebutkan (*kami kutip*):

" Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberikan keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317."

7. Bahwa adapun dokumen-dokumen yang ditandatangani oleh TERGUGAT II untuk kepentingan penyelesaian persoalan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I hanyalah bersifat administrasi semata dan tidak menunjukkan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II secara personal;

8. Bahwa dapat dicermati dalam Gugatan PENGGUGAT antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sama sekali tidak ada hubungan hukum apalagi sengketa hukum, karena hubungan hukum yang terjadi dalam pembelian unit apartemen sebagaimana Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013, yang dijadikan landasan bagi diajukannya gugatan ini, adalah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah ternyata Gugatan PENGGUGAT telah tidak memenuhi syarat materiildari sebuah gugatan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 4 K/Sip/58 tanggal 13 Desember 1958 (*kami kutip*):

" Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya sengketa hukum antara kedua pihak."

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelas dan tegas gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah gugatan yang salah pihak (*Error In Persona*) dan atau salah alamat sehingga sudah sepatutnya secara hukum Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat

*Hal 8 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



diterima (Met Onvankelijk Verklaard)

B. GUGATAN KABUR/ TIDAK JELAS (EXCEPTIE OBSCURILIBELI)

1. GUGATAN KABUR I

1. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya telah mendalilkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan wanprestasi (*vide* : petitum gugatan PENGGUGA Tpoint 2 halaman 3);

2. Bahwa namun PENGGUGAT tidak dapat menguraikan dengan jelas dan tegas perbuatan TERGUGAT II yang mana yang merupakan tindakan wanprestasi;

3. Bahwa hal tersebut menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT tersebut kabur karena PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan adanya prestasi yang harus dipenuhi oleh TERGUGAT II yang bukanlah subyek hukum dalam pembelian unit apartemen sebagaimana Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;

4. Bahwa demikian juga terhadap tindakan wanprestasi TERGUGAT I yang mana yang merupakan perbuatan wanprestasi, karena PENGGUGAT hanya mendasarkan Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 dengan "bias SMG"79 m<sup>2</sup>(yang sebenarnya telah tertera sebagai luas semigross namun secara tendensius tidak diuraikan dalam gugatan PENGGUGAT) yang dibandingkan dengan Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014 yang didalamnya tertera "Perkiraan Nett Bangunan 50,09 m<sup>2</sup>";

5. Bahwa perbandingan yang dilakukan PENGGUGAT tersebut sama sekali tidak relevan, karena luas semigross jelas dan tegas tidaklah sama dengan perkiraan nett bangunan, sehingga dalil

Hal 9 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 terkait unit apartemen yang dibeli PENGGUGAT sangatlah tidak jelas, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT kabur;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelas dan tegas bahwa PENGGUGAT telah ragu-ragu dalam menguraikan dalil-dalil Gugatannya dan PENGGUGAT telah tidak dapat memformulasikan uraian-uraian Gugatannya secara jelas sehingga hal demikian menyebabkan Gugatan PENGGUGAT kabur;

7. GUGATAN KABUR II

8. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya telah mendalilkan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehinggaseharusnya PENGGUGAT dapat menguraikan dengan jelas dalam uraian gugatannya perjanjian yang mana yang telah dilanggar oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

9. Bahwa PENGGUGAT telah menguraikan adanya Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 dan Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014, namun PENGGUGAT tidak menguraikan dengan jelas dan tegas ketentuan dalam Surat Pemesanan yang mana yang dilanggar oleh TERGUGAT I maupun TERGUGAT II;

10. Bahwa PENGGUGAT bahkan tidak dapat menunjukkan secara jelas dan tegas mengenai ketentuan dalam Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 dan Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014, yang telah dilanggar atau tidak dipenuhi oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II. dan PENGGUGAT hanya menguraikan hal-hal atau suatu peristiwa yang kemudian SECARA SEPIHAK DITAFSIRKAN oleh PENGGUGAT sebagai pelanggaran atau tidak dipenuhinya prestasi

*Hal 10 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

11. Bahwa dengan demikian jelas dan tegas bahwa PENGGUGAT telah bersikap ambivalen, tidak konsisten dan ragu-ragu dalam menguraikan dalil-dalil Gugatannya sehingga menyebabkan uraian-uraian Gugatannya menjadi kabur/ tidak jelas;

12. GUGATAN KABUR III

13. Bahwa PENGGUGAT dalam uraian gugatannya mendalilkan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan menuntut pengembalian atas uang yang telah dibayarkan untuk pembelian unit apartemen sebagaimana Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 beserta tuntutan ganti rugi;

14. Bahwa namun PENGGUGAT tidak menjelaskan dengan tegas "nasib" Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 tersebut, apakah PENGGUGAT menuntut pembatalan Surat Pemesanan tersebut atau tidak;

15. Bahwa hal ini sangat penting karena seharusnya dengan tuntutan pengembalian uang dan bahkan disertai tuntutan ganti rugi maka Surat Pemesanan tersebut haruslah dimintakan pembatalannya;

16. Bahwa namun PENGGUGAT dalam gugatannya baik dalam posita maupun petitum sama sekali tidak meminta dibatalkannya pemesanan unit apartemen sebagaimana Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013, sehingga bagaimana mungkin PENGGUGAT meminta pengembalian uang dan ganti rugi namun tetap tercatat sebagai pemesan unit apartemen sebagaimana Surat

*Hal 11 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013;

17. Bahwa menurut Abdulkadir Muhammad, SH dalam bukunya Hukum Perikatan *halaman 24* , menyebutkan ada 5 alternatif tuntutan terhadap perbuatan wanprestasi, yaitu :

1. Pemenuhan perikatan, atau
2. Pemenuhan perikatan disertai dengan ganti rugi, atau
3. Ganti rugi saja, atau
4. Pembatalanperjanjian melalui hakim, atau
5. Pembatalanperjanjian dengan ganti rugi

3.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dan mencermati uraian gugatan PENGGUGAT telah temyata dalam uraian gugatan PENGGUGAT tidak jelas apa yang dituntut oleh PENGGUGAT atas adanya perbuatanwanprestasi yang didaliikan oieh PENGGUGAT dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

3.4. Bahwa walaupuntersirat bahwa tuntutan pengembalian uang dan ganti rugi tersebut nierupakan tuntutan pembatalan. namun oleh karena pembatalan tersebut tidak diuraikan dan tidak dimohonkanmaka hal

tersebut menyebabkangugatan PENGGUGAT TIDAK JELAS/ KABUR;

3.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya secara hukumMajelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## 2. GUGATAN KABUR IV

1. Bahwa berdasarkan uraian sabagaimana tersebut di atas maka tidak jelas pulaapakah PENGGUGAT menganggap Surat

Hal 12 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 dan/ atau Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014 sebagai suatu perjanjian yang mengikat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I ataukah Surat Pemesanan menurut PENGGUGAT bukanlah suatu perjanjian sehingga tidak perlu dimohonkan pembatalan;

2. Bahwa apabila Surat Pemesanan dianggap bukan perjanjian maka tentunya tidak ada perbuatan wanprestasi, karena dasar adanya perbuatan wanprestasi karena adanya perjanjian;

3. Bahwa namun apabila Surat Pemesanan dianggap sebagai perjanjian maka seharusnya apabila PENGGUGAT menuntut pengembalian uang dan ganti rugi, Surat Pemesanan tersebut haruslah dimohonkan pembatalannya;

4. Bahwa sikap PENGGUGAT yang terurai dalam dalil-dalil gugatannya sangatlah tidak jelas karena PENGGUGAT bersikap ambivalen/ menerapkan standar ganda, ragu-ragu sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas;;

### 3. GUGATAN KABUR V

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya telah mengajukan sita jaminan atas sebuah bangunan kantor yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Benyamin Suaeb Ruas D7 Blok D6 Pademangan Timur- Jakarta Utara (vide : gugatan point 7 halaman 2-3) namun pengajuan permohonan sita jaminan tersebut adalah permohonan yang tidak jelas;

Hal 13 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.4 Bahwa terhadap benda tetap yang dimohonkan untuk diletakkan Sita Jaminan tersebut ternyata PENGGUGAT tidak menyebutkan identitas yang lengkap dari benda tetap tersebut disertai batas-batasnya, sehingga hal demikian tidaklah jelas barang tetap yang dimohonkan Sita jaminan tersebut;

5.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelaslah Gugatan PENGGUGAT sehingga menyebabkan Gugatan PENGGUGAT kabur/ tidak jelas sehingga sudah sepatutnya secara hukum Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa hal-hal yang telah kami uraikan dalam Bab Eksepsi sepanjang masih relevan masih kami pergunakan dan menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini;

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas-tegas PARA TERGUGAT akui kebenarannya;

Bahwa terhadap dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT akan kami tanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT telah membeli 1 (satu) hunian dari TERGUGAT I sebagaimana Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 dengan unit dan harga sebagai berikut :

Lokasi : The Royal Springhill Residences

Tower : Bulgari Tower

No. Unit : BGT-28U

Hal 14 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas Smg : 79.00 m2

Harga Pengikatan : Rp. 1.659.000.000,00

Cara Bayar : angsuran 36 x

2. Bahwa PENGGUGAT secara tendensius telah menghilangkan suatu keterangan yang sangat penting dalam Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 yakni Luas Smg (semigross), dan hanya menguraikan dalam gugatannya dengan "luas";

3. Bahwa hal ini menunjukkan dan menegaskan bahwa PENGGUGAT mempunyai itikad tidak baik dalam mengajukan gugatan ini, karena menghilangkan keterangan luas semigross yang tertuang dalam Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 dapat menimbulkan persepsi yang keliru;

4. Bahwa luas semigross bukanlah luas keseluruhan unit sehingga tidak berarti luas unit yang dipesan PENGGUGAT adalah sebesar 79.00 m2;

5. Bahwa Luas Semigross adalah perkiraan luas satuan rumah susun ditambah dengan perkiraan luas bagian bersama dan benda bersama antara lain tapi tidak terbatas pada koridor, lift, lobby, tangga darurat dan Sky Garden;

6. Bahwa dalam Ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pada Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 5 disebutkan (*kami kutip*):

" Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan- satuan rumah susun."

7. Bahwa dalam Ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pada Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 6 disebutkan (*kami kutip*):

Hal 15 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



" Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama."

8. Bahwa dalam Ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pada Penjelasan Pasal 25 ayat (1) disebutkan {kami kutip):

" Yang dimaksud dengan "bagian bersama" adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas dan telekomunikasi.

Yang dimaksud dengan "benda bersama" adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun."

9. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas maka jelas dan tegas bahwa luas semigross sebagaimana tertera dalam Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 mencakup selain luas unit juga termasuk bagian bersama dan benda bersama sehingga tidak ada yang keliru dalam Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013;

10. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I bermaksud melakukan serah terima unit dengan PENGUGAT dan menerbitkan Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014 yang berisi {kami kutip):

Lokasi	: The Royal Springhill Residences
Tower	: Bulgari Tower
No. Unit	: BGT-28U
Perkiraan Nett bangunan	: 50.69 m2
Perkiraan balkon	: 5.95 m2
Perkiraan bangunan bersama	: 22.36 m2

Hal 16 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harga Pegikat : Rp. 1.659.000.000,00  
Cara Bayar : angsuran 19 x (informasi angsuran terlampir)

*Catatan* : PENGGUGAT menolak menandatangani Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014 ini;

11. Bahwa tidak ada yang keliru pula terhadap Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014, karena dalam Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014 hanya memperinci luas semigross menjadi perkiraan nett bangunan, perkiraan balkon dan perkiraan bangunan bersama;

12. Bahwa apabila perkiraan nett bangunan, perkiraan balkon dan perkiraan bangunan bersama dijumlahkan maka luasnya adalah sebesar 79 in<sup>2</sup> (luas semigross), sehingga unit yang dipesan oleh PENGGUGAT tetaplah sama dan tidak ada perubahan;

13. Bahwa dengan demikian tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan terlebih lagi TERGUGAT II, sehingga dalil gugatan PENGGUGAT adalah dalil yang keliru dan oleh karenanya patut secara hukum dalil tersebut untuk ditolak;

14. Bahwa selanjutnya tindakan PENGGUGAT yang menolak melakukan serah terima unit dengan TERGUGAT 1 dan justru melayangkan somasi dan akhimya mengajukan gugatan aquo menunjukkan itikad tidak baik dari PENGGUGAT karena telah secara sepihak bermaksud membatalkan pemesanan sekaligus menuntut ganti rugi;

15. Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai landasan hukum untuk menuntut pengembalian seluruh uang pemesanan unit apartemen terlebih niat pembatalan tersebut berasal dari PENGGUGAT sendiri dan tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT I;

*Hal 17 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa terlebih lagi tuntutan bunga 2% yang diajukan PENGGUGAT tidak ada dasar hukumnya sehingga sudah sepatutnya secara hukum untuk ditolak;
17. Bahwa tidak benar TERGUGAT II akan mengembalikan seluruh uang PENGGUGAT sebagaimana dalil PENGGUGAT pada *point 5 halaman 2* gugatannya, dan TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT yang tidak berdasar tersebut;
18. Bahwa kapasitas TERGUGAT II dalam menanggapi surat dari Kuasa Hukum PENGGUGAT adalah selaku Associate Director pada TERGUGAT I sehingga tindakan TERGUGAT II menanggapi surat dari Kuasa Hukum PENGGUGAT adalah representasi dari TERGUGAT I dengan dasar Surat Kuasa No. 001/ LEGAL-GPR/ X/ 2016 tanggal 17 Oktober 2016;
19. Bahwa TERGUGAT I telah beritikad baik dalam menyelesaikan persoalan yang ditimbulkan oleh PENGGUGAT yakni TERGUGAT I telah menawarkan kepada PENGGUGAT untuk mengembalikan seluruh uang PENGGUGAT secara utuh walaupun akibatnya TERGUGAT I merugi karena telah membayar PPN, PPh dan komisi penjualan;
20. Bahwa namun niat baik TERGUGAT I tersebut tidak mendapat respon yang baik dari PENGGUGAT karena PENGGUGAT bertujuan meminta tambahan uang dengan menuntut bunga yang sesungguhnya tidak ada dasarnya;
21. Bahwa oleh karena itu untuk menghadapi tuntutan PENGGUGAT yang tidak berdasar tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan membela hak-hak dan kepentingan hukumnya secara maksimal dan menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil dan tuntutan tak berdasar dari PENGGUGAT tersebut dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon agar majelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

*Hal 18 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG TUNTUTAN PENGGUGAT ;

### a. Pengembalian Uang

- Bahwa tuntutan pengembalian uang sebesar Rp. 1.659.000.000,00 (*satu milyar enam ratus lima puluh sembilan juta*) adalah tuntutan yang tidak berdasar, karena senyatanya PENGGUGAT tidak secara tegas meminta pembatalan atas Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013;

- Bahwa apabila PENGGUGAT meminta pembatalan tersebut secara sepihak maka berlaku ketentuan sebagaimana tertera pada Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013, yakni pada Syarat-syarat dan Ketentuan-Ketentuan Surat Pemesanan pada angka 5 huruf c yang menyatakan (*kami kutip*):

" Apabila jumlah pembayaran yang telah dilaksanakan melebihi 50% (lima puluh persen) dari Harga Pengikatan, maka Pemesan dikenakan denda pembatalan sebesar 30% (*tiga puluh persen*) dari Harga Pengikatan dan akan diperhitungkan dengan angsuran/ cicilan yang telah dibayar (setelah dikurangi dengan PPN yang telah dibayar, denda, biaya dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada));

- Bahwa dengan demikian maka tuntutan pengembalian uang sebesar Rp. 1.659.000.000,00 (*satu milyar enam ratus lima puluh sembilan juta*) yang diajukan oleh PENGGUGAT dengan mengabaikan Syarat-syarat dan Ketentuan-Ketentuan Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 jelas dan tegas merupakan tuntutan yang tak berdasar sehingga sudah sepatutnya tuntutan tersebut untuk ditolak;

### b. Bunga sebesar 2 %/ bulan

- Bahwa bunga 2 %/ bulan terhitung sejak angsuran terakhir dibayar oleh PENGGUGAT sebagaimana gugatannya adalah tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

- Bahwa bunga 2 %/ bulan tersebut tidak pernah diperjanjikan antara

Hal 19 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan lagipula perkara ini bukan mengenai utang piutang;

- Bahwa dengan demikian makacukup alasan untuk menolak tuntutan PENGGUGAT tersebut karena tidak berdasar hukum dan tuntutan tersebut diajukan dengan itikad tidak baik dari PENGGUGAT;

## TENTANG SITA JAMINAN

1. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya telah mengajukan sita jaminan atas sebuah bangunan kantor yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Benyamin Suaeb Ruas D7 Blok D6 Pademangan Timur- Jakarta Utara (vide :gugatan point 7 halaman 2-3)namun PENGGUGAT tidak menyebutkan identitas yang lengkap dari benda tetap tersebut disertai batas-batasnya;
2. Bahwa oleh karena itu maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk MENOLAK SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT;

## TENTANG UIT VOERBAR BIJ VOORRAAD DAN DWANGSOM

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah gugatan yang tidak berdasar sebagaimana TERGUGAT I dan TERGUGAT II uraikan di atas sehingga patut secara hukum gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)sehingga tuntutan PENGGUGAT untuk meminta putusan dijalankan lebih dahulu (Uit Voerbar Bij Voerraad)adalah permohonan yang tidak berdasar dan haruslah DITOLAK pula;
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada dasarnya adalah meminta pembayaran sejumlah uang yang didalilkan sebagai pengembalian uang dan bunga;
3. Bahwa tuntutan mengenaiuang dwangsom adalah tidak berdasar hukum

Hal 20 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan haruslah ditolak, dan hal tersebut dipertegas dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 791 K/ Sip/ 1972 yang menyebutkan (*kami kutip*):

“Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang (dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang).”

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak tuntutan uang dwangsom yang diajukan PENGGUGAT tersebut;

### III. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah kami uraikan dalam Eksepsi dan Pokok Perkara sepanjang masih relevan mohon tetap diberlakukan dalam bab Rekonpensi ini;

2. Bahwa dalam bab Rekonpensi ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan mengajukan Gugat Balik (Rekonpensi) atas Gugatan PENGGUGAT, dan oleh karena itu untuk selanjutnya TERGUGAT I disebut PENGGUGAT REKONPENSI I, TERGUGAT II disebut PENGGUGAT REKONPENSI II dan PENGGUGAT disebut TERGUGAT REKONPENSI;

3. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI telah membeli 1 (satu) hunian dari PENGGUGAT REKONPENSI I sebagaimana Surat Pemesanan No. SP/

2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 dengan unit dan harga sebagai

berikut :

Lokasi : The Royal Springhill Residences

Tower : Bulgari Tower

No. Unit : BGT-28U

Hal 21 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas Smg : 79.00 m<sup>2</sup>  
Harga Pengikatan : Rp. 1.659.000.000,00  
Cara Bayar : angsuran 36 x

4. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI telah membayar harga obyek yang dibeli tersebut dengan cara mengangsur dan telah lunas yang total seluruhnya sebesar Rp. 1.659.000.000,00 (*satu milyar enam ratus lima puluh sembilan juta*);

5. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT REKONPENSI I bermaksud melaksanakan serah terima unit dengan TERGUGAT REKONPENSI namun ditolak oleh TERGUGAT REKONPENSI dengan alasan unit yang akan diserahkan tidak sama dengan unit yang telah dipesan;

6. Bahwa sesungguhnya TERGUGAT REKONPENSI sudah memahami bahwa unit yang akan diserahkan adalah unit yang sama dengan yang dipesan hanya saja dengan itikad tidak baik TERGUGAT REKONPENSI menolak melakukan serah terima;

7. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI melalui suratnya No. 027/ VSP-Tggp/ II/ 2017 tertanggal 16 Februari 2017, Hal : Tanggapan atas Surat No. 009/ SAD/ GPR/ II/ 2017 Tgl. 09 Februari 2017 telah terlebih dahulu menyatakan membatalkan secara sepihak pembelian unit apartemen yang dipesan;

8. Bahwa hal tersebut menegaskan bahwa TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan pembatalan secara sepihak dan tidak menghendaki lagi unit apartemen yang dipesannya yakni The Royale Springhill Residences, Bulgari Tower, Unit BGT-28U, Type Suite A-I BR, dan hal tersebut ditegaskan pula dalam gugatan yang diajukannya dalam perkara aquo;

9. Bahwa oleh karena itu Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 harus diberikan kejelasan status hukumnya halmana tidak ditegaskan dan tidak pula diniohonkan oleh TERGUGAT REKONPENSI dalam gugatannya;

Hal 22 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut dan agar tidak menimbulkan kerugian lebih lanjut kepada PENGGUGAT REKONPENSI I, maka Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 haruslah dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya;

11. Bahwa sebagai akibat pembatalan tersebut maka berlaku sebagaimana tertera pada Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013, yakni pada Syarat-syarat dan Ketentuan-Ketentuan Surat Pemesanan pada angka 5huruf c yang menyatakan (*harm kutip*):

" Apabila jumlah pembayaran yang telah dilaksanakan melebihi 50% (lima puluh persen) dari Harga Pengikatan, maka Pemesan dikenakan denda pembatalan sebesar 30% (*tiga puluh persen*) dari Harga Pengikatan dan akan diperhitungkan dengan angsuran/ cicilan yang telah dibayar (setelah dikurangi dengan PPN yang telah dibayar, denda, biaya dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada));

12. Bahwa dalam hal ini TERGUGAT REKONPENSI telah membayar lunas atau melebihi 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan, sehingga dikenakan denda pembatalan kepada TERGUGAT REKONPENSI sebesar 30% (tiga puluh persen) dikurangkan lagi dengan PPN, PPH dan Komisi;

13. Bahwa dengan demikian maka penghitungan uang TERGUGAT REKONPENSI yang masih ada pada PENGGUGAT REKONPENSI I adalah sebagai berikut:

-	Uang yang sudah diterima :	Rp.
1.659.116.000,-		
-	Denda pembatalan 30% :	Rp.
(497.700.000,-)		
Biaya-biaya		
-	PPN yang telah disetorkan :	Rp.
(82.086.000,-)		

Hal 23 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PPH yang telah dibayarkan: Rp.  
(41.043.000,-)  
- Komisi : Rp. (27.142.272.-)

JUMLAH : Rp. 1.011.139.728,-

*(satu milyar sebelas juta seratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus dua puluh delapan rupiah)*

14. Bahwa dengan demikian uang TERGUGAT REKONPENSI yang harus dikembalikan oleh PENGGUGAT REKONPENSI I adalah sebesar Rp. 1.011.139.728,- (satu milyar sebelas juta seratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus dua puluh delapan rupiah), sehingga patut secara hukum PENGGUGAT REKONPENSI I dihukum untuk mengembalikan uang TERGUGAT REKONPENSI tersebut;

15. Bahwa dengan demikian maka 1 unit apartemen TheRoyale Springhill Residences, Bulgari Tower, Unit BGT-28U, Type Suite A-I BR motion dinyatakan tetap berada dalam penguasaan PENGGUGAT REKONPENSI

I;

16. Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, oleh karena itu PARA PENGGUGAT REKONPENSI mohon agar putusan perkara ini dapat dijalkan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi niaupun Verzet (Uitvorbaar bij Voraad) ;

17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Rekonpensi ini untuk dikabulkan seluruhnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim PemeriksaPerkara yang terhormat untuk memutus perkara dengan amar putusan sebagai berikut:

Hal 24 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM KONPENS:

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi yang diajukan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT);

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONPENS:

1. Menerima gugatan Rekonpensi dari PARA PENGGUGAT REKONPENS I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pembelian 1 unit apartemen The Royale Springhill Residences, Bulgari Tower, Unit BGT-28U, Type Suite A-I BR sebagaimana Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 batal dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum PENGGUGAT REKONPENS I untuk mengembalikan uang TERGUGAT REKONPENS I sebesar Rp. 1.011.139.728,-(satu milyar sebelas juta seratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus dua puluh delapan rupiah);
4. Menyatakan 1 unit apartemen yakni The Royale Springhill Residences. Bulgari Tower, Unit BGT-28U, Type Suite A-I BR tetap berada dalam penguasaan PENGGUGAT REKONPENS I;
5. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet (*Uitvorbaar bij Voraad*);
6. Menghukum TERGUGAT REKONPENS I/ PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

Hal 25 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, tersebut Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 19 September 2017 dan terhadap Replik tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, mengajukan Duplik tanggal 26 September 2017;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat didepan persidangan sebagai berikut :

1. Fotocopy surat pesanan unit hunian The Royale Springhill Residences No.SP/2013.07/00851 tertanggal 22 Juli 2013 ( diberi tanda bukti P.1 ) ;
2. Fotocopy from konfirmasi unit hunian tanpa nomor surat tertanggal 12 Juli 2012 ( diberi tanda bukti P.2. ) ;
3. Fotocopy dari copy surat pesanan No.SP/2014.12/00624 tertanggal 5 Desember 2014 ( diberi tanda bukti P.3. ) ;
4. Fotocopy surat No.012/VSP-Som/1/2017 perihal somasi tertanggal 27 Januari 2017 dari kuasa hukum Penggugat ( diberi tanda bukti P.4. ) ;
5. Fotocopy surat No.009/SAD/GPR/II/2017 perihal tanggapan atas somasi No.012/VSP-Som/II/2017 & No.015/VSP-Som II/II/2017 tertanggal 9 Pebruari 2017 ( diberi tanda bukti P.5. ) ;
6. Fotocopy surat No.027/VSP-Tggp/II/2017 perihal tanggapan atas surat No.009/SAD/GPR/II/2017 tanggal 9 Pebruari 2017 dari kuasa hukum Penggugat tertanggal 16 Pebruari 2017 ( diberi tanda bukti P.6a. ) ;  
Fotocopy surat No.012/SAD/GPR/II/2017 perihal tanggapan atas surat no.027/VSP-Tggp/II/2017 tertanggal 24 Pebruari 2017 ( diberi tanda bukti P.6b.) ;  
Fotocopy surat No.029/VSP-Tggp/III/2017 perihal tanggapan atas surat no.012/SAD/GPR/II/2017 tanggal 24 Pebruari 2017 dari kuasa hukum Penggugat tertanggal 7 Maret 2017 ( diberi tanda bukti P.6c.) ;  
Fotocopy surat nomor 018/SAD/GPR/II/2017 perihal tanggapan atas surat no.029/VSP-Tggp/III/2017 tertanggal 15 Maret 2017 ( diberi tanda bukti P.6d. ) ;

Hal 26 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotocopy surat No.031/SAD/GPR/IV/2017 perihal tanggapan atas surat No.029/VSP-Tggp/III/2017. ( diberitanda bukti P.6e. ) ;

Bahwa bukti tulisan P.1. s/d. bukti P.6e) tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi meterai secukupnya kecuali bukti P.3. copy dari copy ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat sebagaimana tersebut diatas Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**1. Saksi Selamat Surbakti**, dibawah sumpah menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bekerja dengan suami Penggugat di PT. Selera Sejahtera sudah sepuluh tahun.
- Bahwa saksi tahu Penggugat tiga tahun yang lalu membeli unit di Apartemen Spring Hill di Kemayoran.
- Bahwa saksi bekerja ditempat suami Penggugat sebagai JM dan suami Penggugat yang cerita bahwa Penggugat dulu membeli unit di Apartemen Spring Hill ;
- Bahwa saksi belum pernah pergi keunit tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli unit di Apartemen tersebut dari uang suaminya dan Penggugat membelinya secara dicicil selama tiga tahun;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli unit tersebut dengan luas 79 M2 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat beli dilantai berapa ;
- Bahwa Penggugat membeli unit tersebut seharga Rp.1.600.000.000,-;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menunggak cicilian unit tersebut ;
- Bahwa Penggugat sudah membayar lunas pada bulan Juni tahun 2016;

Hal 27 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat merasa dibohongin pas pada waktu penyerahan ternyata timbul masalah mengenai luasnya ternyata luasnya hanya 59 M2 yang seharusnya luasnya 79 M2 sehingga terdapat selisih luas 20 M2 ;
- Bahwa dengan tidak sesuai luasnya Penggugat tidak mau menerimanya ;
- Bahwa Penggugat pernah menghubungi pihak pengembang dan oleh pengembang Penggugat disodorin surat pemesanan baru tetapi Penggugat tidak mau tanda tangan.
- Bahwa pada waktu itu Tergugat ada mengajukan perdamaian dan mau mengembalikan uangnya tetapi Penggugat minta bunganya dan Tergugat tidak mau.
- Bahwa alasan Tergugat tidak sesuai dengan perjanjiannya untuk fasilitas umum ;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat minta Rp.100.000.000,- sebagai konvensasi tetapi tergugat menolak ;

Atas Keterangan saksi tersebut Penggugat maupun para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Angelica, tanpa sumpah memberikan keterangan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah adik kandung saksi ;
- Bahwa Penggugat bekerja di toko sepatu Lexus di Mangga Dua ;
- Bahwa suami Penggugat bernama Jholim ;
- Bahwa Penggugat pernah membeli apartemen Spring Hill di Kemayoran ;
- Bahwa saksi pernah mau beli karena harganya tinggi saksi tidak jadi membelinya ;

Hal 28 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian saksi membeli di Apartemen Mansion karena harganya lebih murah seluas 62 M2 seharga Rp.800.000.000,- ;
- Bahwa pada waktu itu saksi juga berniat membeli unit Apartemen di Springhill dilantai 28 dan saksi ditawarkan permeternya sebesar Rp.21.000.000,- dengan total harga sebesar Rp.1.600.000.000,- ;
- Bahwa Penggugat jadi mengambil dengan uang muka sebesar Rp.20.000.000,- dan angsuran Rp.25.000.000,- perbulannya selama tiga puluh enam kali.
- Bahwa Penggugat sudah membayar lunas dan pada waktu penyerahan ternyata tidak sesuai dengan perjanjian yang ada hanya seluas 59 M2 dan Penggugat komplek pada waktu itu dan pada saat itu tidak bisa dijawab oleh pengembang ;
- Bahwa sampai sekarang uang Penggugat belum dikembalikan dan tidak ada perdamaian antara Penggugat dengan pengembang ;
- Bahwa saksi pernah melihat surat pemesanannya ;
- Bahwa Penggugat memesan dilantai 28.;

Atas Keterangan saksi tersebut Penggugat maupun para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Kuasa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan dipersidangan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy Akta Notaris Yulis, SH mengenai pernyataan keputusan rapat PT. Drahatama Persada Realty no.84 tanggal 21 Juli 2008 ( diberi tanda bukti T1.2-1 ) ;
2. Fotocopy surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-54753.AH.01.02 tahun 2008 tentang persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tanggal 25 Agustus 2008 ( diberi tanda bukti T.1.2-2 ) ;

Hal 29 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Atka Notaris Wenda Taurusita Amidjaja, SH. No.41 tanggal 28 Maret 2014 tentang pernyataan keputusan rapat para pemegang saham diluar rapat PT. Grahatama Persada Realty ( diberi tanda bukti T1.2-3 ) ;
4. Fotocopy dari fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan hak asasi Manusia Republik indonesia Nomor : AHU-02630.40.22.2014 tanggal 15 April 2014 tentang oenerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. Grahatama Persada Realty ( diberi tanda bukti T1.2-4 ) ;
5. Fotocopy surat kuasa No.001/Legal-GPR/X/2016 tanggal 17 Oktober 2016 ( diberi tanda bukti T1.2-5 ) ;
6. Fotocopy surat pemesanan No.SP/2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 antara Penggugat dengan tergugat I ( diberi tanda bukti T1.2-6 ) ;
7. Fotocopy surat pemesanan No.SP/2014.12/00624 tanggal 5 Desember 2014 ( diberi tanda bukti T1.2-7 ) ;
8. Fotocopy ilustrasi pembayaran tunai bertahap atas nama Kui Ang ( diberi tanda bukti T1.2-8.) ;
9. Fotocopy faktur pajak tanggal 27 januari 2015 untuk pembayaran PPN sebesar rp.72.189.455 ( tujuh puluh dua juta seratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus empat puluh lima rupiah) ( diberi tanda bukti T1.2-9.) ;
10. Fotocopy dari fotocopy faktur pajak tanggal 11 Juli 2016 untuk pembayaran PPN sebesar Rp.4.138.909,- ( empat juta seratus tiga puluh delapan ribu sembilan raus sembilan rupiah) ( diberi tanda bukti t1.2-10 ) ;
11. Fotocopy dari fotocopy faktur pajak tanggal 20 Juli 2016 untuk pembayaran PPN sebesar Rp.3.939.455,- ( tiga juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus lima puluh lima rupiah ( diberi tanda bukti T1.2-11. ) ;
12. Fotocopy dari fotocopy faktur pajak tanggal 21 Juli n2016 untuk pembayaran PPN sebesar Rp.1.818.182 ( satu juta delapan raus delapan belas ribu seratus delapan puluh dua rupiah) ( diberi tanda bukti T1.2-12. ) ;

Hal 30 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy bukti setor pajak yang dibayarkan melalui Permata Bank tanggal 18 Februari 2015 atas PPH final penagihan pengalihan hak tanah/bangunan sebesar Rp.36.09.727,- ( tiga puluh enam juta sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh dua rupiah ) ( diberi tanda bukti T1.2-13 ) ;
14. Fotocopy bukti setor pajak yang dibayarkan melalui Bank Mandiri tanggal 12 Agustus 2016 atas PPH final penagihan pengalihan hak tanah/bangunan sebesar Rp.4.948.273,- ( empat juta sembilan ratus empat puluh delapan ribu dua ratus tujuh puluh tiga ruiah ) ( diberi tanda bukti T1.2-14 ) ;
15. Fotocopy work Sheet (GPR) proses komisi Sales in House Priode penjualan Juli 2013 atas unit no.28 U (Bulgaria) seluruhnya senilai Rp.27.147.272 ( dua puluh tuju juta seratus empat puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh dua rupiah ) diberi tanda bukti T1.2-15 ) ;
16. Fotocopy surat dari Kuasa hukum Penggugat No.012/VSP-Som//2017 tanggal 27 Januari 2017 perihal somasi ( diberi tanda bukti T1.2-16a) ;
17. Fotocopy surat dari Kuasa hukum Penggugat No.015/VSP-Som//2017 tanggal 7 Februari 2017 perihal somasi ( diberi tanda bukti T1.2-16b) ;
18. Fotocopy surat dari tergugat I. No.009/SAD/GPR/III/2017 tanggal 9 Februari 2017 perihal tanggapan atas somasi No.012/VSP-Som//2017 & No.015/VSP-Som-II/III/2017 (diberi tanda bukti T1.2-16c. ) ;
19. Fotocopy surat dari Kuasa hukum Penggugat No.027/VSP-Tggp//2017 tanggal 16 Februari 2017 perihal tanggapan atas surat No.009/SAD/GPR/III/2017 tanggal 9 Februari 2017 ( diberi tanda bukti T1.2-16d) ;
20. Fotocopy surat dari Tergugat I. No.012/SAD/GPR/III/2017 tanggal 24 Februari 2017 perihal tanggapan surat No.027/VSP-Tggp//2017 ( diberi tanda bukti T1.2-16e) ;

Hal 31 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotocopy surat dari Kuasa Hukum Penggugat No.029/VSP-Tggp/III/2017 tanggal 7 Maret 2017 perihal tanggapan atas surat No.012/SAD/GPR/II/2017 tanggal 24 Februari 2017 ( diberi tanda bukti T1.2-16 f.) ;
22. Fotocopy surat dari tergugat 1. Mo.018/SAD/GPR/II/2017 tanggal 15 Maret 2017 perihal tanggapan surat No.029/VSP-Tggp/III/2017 ( diberi tanda bukti T1.2-16 g) ;
23. Fotocopy surat Tergugat 1. No.031/SAD/GPR/IV/2017 tanggal 12 April 2017 perihat tanggapan surat No.029/VSP-Tggp/III/2017 ( diberi tanda bukti T1.2-16h.) ;
24. Fotocopy surat kuasa Hukum Penggugat No.036/VSP-Tggp/IV/2017 tanggal 17 April 2017 perihal tanggapan atas surat No.031/SAD/GPR/IV/2017 tanggal 12 April 2017 ( diberi tanda bukti T1.2-16i) ;

Bahwa bukti T1.1. s/d. bukti T1.2-16 i yang berupa fotocopy telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti T1.2-4, T1.2-10., T1.2-11., T1.2-12., fotocopy dari fotocopy dan telah pula diberi meterai secukupnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat I. dan tergugat II. tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I. dan Tergugat II. telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 7 Nopember 2017 ;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ;

## TENTANGPERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Hal 32 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil –dalil gugatan penggugat tersebut tergugat I dan tergugat II dalam jawabannya, disamping telah mengajukan jawaban terhadap pokok perkara dan juga telah mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi, maka sesuai dengan hukum acara perdata, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tergugat I dan tergugat II sebagaimana dibawah ini ;

## **DALAM KONVENSI :**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa adapun eksepsi tergugat I dan tergugat II dapat disimpulkan sebagai berikut :

#### **1. EKSEPSI SALAH PIHAK (ERROR IN PERSONA) GUGATAN SALAHALAMAT.:**

Bahwa penggugat dalam gugatannya telah melibatkan tergugat II, karena tergugat II dihukum untuk membayar tuntutan penggugat secara tanggung renteng bersama dengan tergugat I, namun penggugat tidak dapat menjelaskan letak tanggung jawab tergugat II dalam persoalan pokok perkara ini, oleh karena secara personal tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan penggugat dalam hal pembelian unit Apartemen sebagaimana dalam surat pemesanan No. SP/2013.7/00851, terganggu 22 JULI 2013, sedangkan dokumen yang ditandatangani oleh tergugat II adalah untuk kepentingan penyelesaian persoalan antara penggugat dengan tergugat I dan hanya bersifat administrasi semata dan tidak menunjukkan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat II secara personal, dan berdasarkan pasal 1340 KUHPperdata dan Yurisprudensi MA No. 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958, maka gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah salah pihak ( Error in Persona), dan memohonkan agar gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Hal 33 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



2. Gugatan penggugat kabur/tidak jelas ( Eksepsi Obscuur Libeli ) :

2.1. Bahwa penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa tergugat I dan tergugat II telah melakukan wanprestasi, namun penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan tegas perbuatan tergugat II yang mana yang merupakan wanprestasi, hal ini menunjukkan bahwa gugatan penggugat tersebut kabur karena penggugat tidak dapat menunjukkan adanya prestasi yang harus dipenuhi oleh tergugat II, karena tergugat II bukanlah subjek hukum dalam hal pembelian Apartemen sebagaimana dalam surat pemesanan penggugat tersebut yang sebenarnya telah tertera sebagai luas semigross namun secara tendensius tidak diuraikan dalam gugatan penggugat, sehingga gugatan penggugat kabur ;

2.2. Bahwa penggugat dalam surat gugatannya tidak menguraikan dengan jelas perjanjian yang mana yang telah dilanggar oleh tergugat I dan II, dimana penggugat dalam surat pemesanan No. SP/2013.07/00851, tanggal 22 Juli 2013 dan No. SP/2014.12/00624, tanggal 5 Desember 2014, namun dalam gugatannya penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan tegas ketentuan surat pemesanan yang mana yang telah dilanggar oleh tergugat I dan II, yang hanya ditafsirkan secara sepihak oleh penggugat dan penggugat telah bersikap ambivalen, sehingga gugatan penggugat kabur dan tidak jelas ;

2.3. Bahwa penggugat mendalilkan dalam gugatannya adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat I dan II dengan menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan untuk pembelian Apartemen sebagaimana surat pemesanan No. SP/2013.07/00851/tertanggal 22 Juli 2013 beserta ganti ruginya, namun penggugat tidak menjelaskan dengan tegas “ nasib” surat pemesanan



tersebut apakah menuntut pembatalan atau tidak, karena untuk menuntut pengembalian uang yang disertai dengan ganti rugi maka surat pemesanan tersebut harus dimintakan pembatalan, sedangkan dalam posita dan petitum gugatan penggugat tidak menguraikan dan memohonkan untuk menuntut dengan tegas, sehingga gugatan penggugat kabur/tidak jelas :

2.4. Bahwa penggugat dalam uraian surat gugatannya tidak secara jelas menyatakan apakah kedua surat pemesanan No. SP/2013.07/00851, tanggal 22 Juli 2013 dan No. SP/2014.12/00624, tertanggal 5 Desember 2014, dianggap suatu perjanjian atau tidak, karena surat pemesanan tersebut jika dianggap bukan perjanjian, maka tidak ada perbuatan wanprestasi, dan apabila penggugat menuntut pengembalian uang beserta ganti rugi, seharusnya penggugat memohonkan pembatalan dari perjanjian tersebut, dan penggugat dalam gugatannya bersikap ambivalen, ragu-ragu, sehingga gugatan penggugat kabur dan tidak jelas;

2.5. Bahwa penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan sita jaminan atas sebuah bangunan kantor yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Benyamin Sueb Ruas D7 Blok D6 Pademangan Timur Jakarta Utara, namun pengajuan sita jaminan tersebut adalah permohonan yang tidak jelas karena penggugat tidak menyebutkan dengan jelas dan lengkap benda tersebut disertai batas-batasnya, sehingga gugatan penggugat kabur/tidak jelas ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, tergugat I dan II memohonkan agar gugatan penggugat ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijke Verklaard ).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat I dan II angka 1 dan 2 sebagaimana tersebut diatas, dan setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati alasan hukum yang dikemukakan oleh tergugat I dan II dalam eksepsinya, ternyata bahwa secara keseluruhan eksepsi yang dikemukakan tersebut telah menyangkut tentang pembuktian, oleh karena tergugat I dan II dalam eksepsinya mempersoalkan hubungan hukum antara penggugat dan tergugat II sebagai pokok persoalan dalam perkara a quo yakni atas pembelian 1 (satu) unit Apartemen hunian The Royal Springhill Recidences, Bulgari Tower No. Unit BGT-28 U, Tipe Suit A-1 BR Luas 79 M2, yang bertempat di Jalan Benyamin Sueb Ruas D7 Blok D6 Pademangan Timur Jakarta Utara, seharga Rp. 1.659.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta rupiah) :

Menimbang, bahwa untuk menentukan ada atau tidaknya hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat II ( GEDE WIDIADDE,SH.MBL) harus memeriksa terlebih dahulu bukti-bukti surat dan saksi terutama menyangkut tentang perjanjian pembelian 1 (satu) unit Apartemen The Royal Springhill Recidence Bulgari Tower yang menjadi pokok persoalan dalam perkara a quo, hal mana jelas sudah menyangkut persoalan yang memerlukan pembuktian dan akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan hukum dalam pokok perkaranya, sehingga akan dapat dibuktikan apakah penggugat dalam menarik tergugat II sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo dapat dinyatakan sebagai salah subjek hukum ( error in persona) :

Menimbang, bahwa demikian pula walaupun tergugat I dan II mengajukan eksepsi dengan alasan yang bervariasi dan beragam seperti halnya eksepsi yang menyatakan gugatan penggugat error in persona karena penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tergugat II sebagaimana yang telah dikemukakan dalam pertimbangan hukum diatas, dan gugatan penggugat sebagai gugatan yang kabur ( obscur libeli ) dikarenakan penggugat dalam gugatannya antara lain tidak menunjukkan adanya prestasi yang harus dipenuhi oleh tergugat

Hal 36 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II, dan tidak menguraikan dengan jelas perjanjian yang mana yang telah dilanggar oleh tergugat I dan II ataupun tuntutan pengembalian uang disertai ganti rugi tanpa menegaskan tentang pembatalan surat perjanjian pemesanan 1 (satu) unit Apartemen dikarenakan ada 2 (dua) surat pemesanan yakni No. SP / 2013.07/00851, tanggal 22 Juli 2013 atau Surat Pemesanan No. SP/2014.12/00624, tanggal 5 Desember 2014 sebagai perjanjian yang mengikat antara penggugat dan tergugat I, serta tentang identitas yang tidak lengkap yang berhubungan dengan permohonan benda yang dimohonkan sita jaminan (Conservatoir Beslag ) dan keseluruhan yang dikemukakan oleh tergugat I dan II dalam eksepsinya tersebut menurut pendapat Majelis Hakim adalah persoalan yang harus dibuktikan dalam pokok perkaranya dan bukan termasuk eksepsi sebagaimana dalam hukum acara perdata yang berlaku :

Menimbang, bahwa yang termasuk dalam lingkup eksepsi menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku adalah sepanjang tangkisan tergugat yang tidak menyangkut persoalan mengenai pokok perkara, yakni hanya tentang formalitas dari surat gugatan, artinya apakah surat gugatan yang diajukan oleh penggugat telah memenuhi syarat formil sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 8 angka 3 RV (Recht Voordering) ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti surat gugatan penggugat dalam perkara a quo dan ternyata para penggugat telah mencantumkan dengan lengkap dan jelas identitas kedua belah pihak baik penggugat maupun tergugat I dan II, dan adanya fundamentum potendi/posita disertai dasar hukumnya, yakni adanya uraian perbuatanwanprestai yang telah dilakukan tergugat I dan tergugat II sebagaimana dimaksud dalam pasal 1243 KUH Perdata dan kemudian adanya hal yang dituntut oleh para penggugat ( petitum ), sehingga Majelis Hakim berpendapat surat gugatan yang diajukan penggugat dalam perkara a quo telah memenuhi persyaratan formil sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 8 angka 3 RV ;

Hal 37 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari surat gugatan penggugat dan ternyata surat gugatan penggugat telah memenuhi persyaratan formil sebagaimana dalam pasal 8 angka 3 RV, dan ternyata pula eksepsi yang diajukan oleh tergugat I dan tergugat II telah menyangkut persoalan mengenai pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut dan akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan hukum mengenai pokok perkaranya, hal tersebut sejalan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 361 K/Sip/1973, tertanggal 30 Desember 1975, yang menyatakan “ oleh karena tangkisan tergugat bukan tangkisan dalam arti eksepsi tetapi adalah merupakan jawaban dalam pokok perkara ( verweer) maka eksepsi tersebut tidak dapat dibenarkan “ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi yang diajukan tergugat I dan II secara keseluruhan haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) unit hunian dari PT. Grahatama Persada Realty ( tergugat I ) yaitu di lokasi The Royale Springhill Residences, Bulgari Tower, No. Unit : BGT-28U, Tipe Suite A-1 BR, luas 79 M2 dengan harga Rp.1.659.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta rupiah) dan dibayar secara angsuran sebanyak 36 kali, sesuai Surat Pemesanan No.SP/2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 (Bukti P-1), dan selanjutnya Penggugat telah membayar Booking Fee sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada tanggal 22 Juli 2013 serta telah melunasi pembayaran angsuran sebanyak 36 kali @ Rp. 45.528.000,- (empat puluh lima juta lima ratus dua puluh delapan ribu rupiah) perbulan dan pembayaran terakhir tanggal 5 Juli 2016 sehingga total yang sudah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 1.659.000.000,-(satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta rupiah), dan

*Hal 38 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah Penggugat membayar lunas angsuran terakhir, pada saat akan serah terima unit, Penggugat disodorkan Surat Pemesanan yang baru oleh karyawan Tergugat I dengan nomor SP/2014.12/00624 dengan uraian yang berbeda yaitu :

Lokasi	: The Royal Springhill Residence
Tower	: Bulgari Tower No. Unit : BGT – 28U
Perkiraan Nett bangunan	: 50.09 M2
Perkiraan Balkon	: 5.95 M2
Perkiraan bangunan bersama	: 22.36 M2
Tipe	: SuiteA – 1 BR
Harga pengikatan	: Rp. 1.659.000.000,-
Cara bayar	: Angsuran 19 x (informasi angsuran

terlampir sangat berbeda dengan Surat Pemesanan No. SP/2013.07/00851 pada saat Penggugat akan membeli unit tersebut, sehingga Penggugat menolak menandatangani Surat Pemesanan nomor SP/2014.12/00624 dan tidak mau menerima unit tersebut sebab tidak sesuai dengan yang Penggugat pesan. Oleh karenanya sangatlah beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya penggugat mendalihkan bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi), maka Kuasa Hukum Penggugat telah melakukan somasi terhadap Tergugat I sesuai dengan Surat Somasinya No.012/VSP-Som/II/2017 yang meminta agar Tergugat I menyerahkan unit yang Penggugat beli sesuai No.SP/2013.07/00851 atau mengembalikan uang Penggugat yang sudah dibayarkan kepada Tergugat I dan kemudian Tergugat II telah mengirimkan Surat No.012/SAD/GPR/II/2017 tertanggal 24 Februari 2017 (Bukti diajukan) sebagai jawaban atas surat Kuasa Hukum Penggugat No.027/VSP-Tggp/II/2017 tanggal 16 Februari 2017 dan surat No.018/SAD/GPR/II/2017 tanggal 15 Maret 2017 sebagai jawaban atas surat Kuasa Hukum Penggugat No.029/VSP-Tggp/III/2017 tanggal 7 Maret

Hal 39 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017, yang pada intinya bahwa Tergugat II akan mengembalikan seluruh uang Penggugat sebesar Rp. 1.659.116.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah), namun Penggugat tidak dapat menerima niat Tergugat II yang akan mengembalikan uang Penggugat sebesar yang sudah Penggugat bayarkan kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.659.116.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah) tersebut sebab sangat tidak adil, uang Penggugat yang sudah mengendap selama 3 tahun pada Tergugat I tanpa ada manfaat apapun bagi Penggugat sehingga beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 1.659.116.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah) ditambah bunga 2 % perbulan terhitung sejak angsuran terakhir dibayar oleh Penggugat yaitu sejak tanggal 5 Juli 2016 sampai uang Penggugat tersebut dibayar lunas, dan agar gugatan Penggugat ini nantinya tidak menjadi sian – sia, maka mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap *Sebuah bangunan kantor yang terletak dan setempat dikenal dengan jalan Benyamin Suaeb Ruas D7 Blok D6 Pademangan Timur – Jakarta Utara* ; dan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat meskipun telah ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum, maka bangunan tersebut dijual secara lelang melalui Kantor Lelang Negara yang hasil penjualannya digunakan untuk membayar seluruh kewajiban Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat ;

Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II serius untuk mengembalikan uang Penggugat beserta bunganya, maka mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- perhari terhitung sejak gugatan ini diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara sampai kewajiban Tergugat I dan Tergugat II dibayar lunas kepada Penggugat;

Hal 40 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena gugatan ini didukung oleh bukti – bukti yang akurat, maka mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad), dan oleh karena Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi), maka sangatlah pantas apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil pokok gugatan penggugat sebagaimana tersebut diatas, ternyata telah dibantah oleh tergugat I dan II dengan dalil bantahan pada pokoknya bahwa PENGGUGAT telah membeli 1 (satu) hunian dari TERGUGAT I sebagaimana Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 dengan unit dan harga sebagai berikut :

Lokasi	: The Royal Springhill Residences
Tower	: Bulgari Tower
No. Unit	: BGT-28U
Luas Smg	: 79.00 m2
Harga Pengikatan	: Rp. 1.659.000.000,00
Cara Bayar	: angsuran 36 x

Bahwa PENGGUGAT secara tendensius telah menghilangkan suatu keterangan yang sangat penting dalam Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 yakni Luas Smg (semigross), dan hanya menguraikan dalam gugatannya dengan "luas"; hal ini menunjukkan dan menegaskan bahwa PENGGUGAT mempunyai itikad tidak baik dalam mengajukan gugatan ini, karena menghilangkan keterangan luas semigross yang tertuang dalam Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 dapat menimbulkan persepsi yang keliru; karena luas semigross bukanlah luas keseluruhan unit sehingga tidak berarti luas unit yang dipesan PENGGUGAT adalah sebesar 79.00 m2;

Bahwa Luas Semigross adalah perkiraan luas satuan rumah susun ditambah dengan perkiraan luas bagian bersama dan benda bersama antara lain tapi tidak

*Hal 41 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbatas pada koridor, lift, lobby, tangga darurat dan Sky Garden;

Bahwa dalam Ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pada Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 5 disebutkan ;

" Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan- satuan rumah susun."

Bahwa dalam Ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pada Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 6 ;

" Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama ;

Bahwa dalam Ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pada Penjelasan Pasal 25 ayat (1) disebutkan ;

" Yang dimaksud dengan "bagian bersama" adalah fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas dan telekomunikasi.

Yang dimaksud dengan "benda bersama" adalah ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun."

Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas maka jelas dan tegas bahwa luas semigross sebagaimana tertera dalam Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 mencakup selain luas unit juga termasuk bagian bersama dan benda bersama sehingga tidak ada yang keliru dalam Surat Pemesanan No. SP/ 2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013;

Hal 42 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selanjutnya TERGUGAT I bermaksud melakukan serah terima unit dengan PENGGUGAT dan menerbitkan Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014 yang berisi {kami kutip):

Lokasi	: The Royal Springhill Residences
Tower	: Bulgari Tower
No. Unit	: BGT-28U
Perkiraan Nett bangunan	: 50.69 m2
Perkiraan balkon	: 5.95 m2
Perkiraan bangunan bersama	: 22.36 m2
Harga Pegikat	: Rp. 1.659.000.000,00
Cara Bayar	: angsuran 19 x (informasi angsuran terlampir)

Catatan : PENGGUGAT menolak menandatangani Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014 ini;

Bahwa tidak ada yang keliru pula terhadap Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014, karena dalam Surat Pemesanan No. SP/ 2014.12/ 00624 tanggal 5 Desember 2014 hanya memperinci luas semigross menjadi perkiraan nett bangunan, perkiraan balkon dan perkiraan bangunan bersama;

Bahwa apabila perkiraan nett bangunan, perkiraan balkon dan perkiraan bangunan bersama dijumlahkan maka luasnya adalah sebesar 79 in<sup>2</sup> (luas semigross), sehingga unit yang dipesan oleh PENGGUGAT tetaplah sama dan tidak ada perubahan;

Bahwa dengan demikian tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan terlebih lagi TERGUGAT II, sehingga dalil gugatan PENGGUGAT adalah dalil yang keliru dan oleh karenanya patut secara hukum dalil tersebut untuk ditolak;

Hal 43 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan penggugat dibantah oleh tergugat I dan II, maka penggugat dibebani untuk membuktikan dalil pokok gugatannya, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat sebagaimana dibawah dibawah ini ;

Menimbang, bahwa penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda P.1 s/d P 6 e, dan 2 (dua) orang saksi masing-masing nama SELAMAT SURBAKTI dan ANGELICA ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat penggugat produk P.1 berupa Surat pemesanan 1 (satu) unit hunian berupa Apartemen yang dikenal dengan nama The Royal Springhill Residence Unit BGT-28 U Bulgari Tower, dengan luas Smg 79.00 M2, yang terletak di Jalan Benyamin Sueb Ruas D7 Blok D6, Pademangan Timur Jakarta Utara, yaitu dengan Surat Pemesanan No. SP/2013.07/00851, tertanggal 22 Juli 2013, dimana dalam Surat pemesanan tersebut telah terjadi kesepakatan antara penggugat dan tergugat I dengan harga Rp. 1.659.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta rupiah), secara angsuran sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali angsuran, dan berdasarkan bukti surat penggugat produk P.2, yaitu berupa Formulir Konfirmasi Unit Hunian, tertanggal 12 Juli 2013 yang ditandatangani oleh penggugat dan tergugat I, dimana pihak penggugat selaku pembeli telah menyerahkan uang muka/tanda jadi sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) terhadap 1 (satu) unit hunian Apartemen The Royal Springhill Residence dengan luas bangunan 79 M2, serta dihubungkan pula dengan keterangan 2 (dua) orang saksi penggugat masing-masing nama SELAMAT SURBAKTI dan ANGELICA yang mengetahui tentang adanya pembelian 1 (satu) unit apartemen sebagaimana tersebut diatas oleh penggugat kepada tergugat I, dan penggugat telah membayar lunas uang pembelian tersebut sesuai dengan kesepakatan antara penggugat dengan tergugat I, namun penggugat tidak bersedia menerima 1 (satu) unit Apartemen tersebut karena terdapat perbedaan mengenai luas bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian pemesanan yang semula seluas 79.00 m2, kemudian ketika

Hal 44 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dilakukan penyerahan berubah menjadi 59,5 M2 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat penggugat produk P.1 dan P.2 serta keterangan 2 (dua) orang saksi penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka telah terbukti bahwa antara penggugat dan tergugat telah terjadi perikatan ( hubungan hukum ) sebagaimana dalam syarat-syarat perjanjian pemesanan 1 (satu) unit hunian berupa Apartemen yang dikenal dengan Bulgari Tower The Royal Springhill Residence yang terletak di Jalan Benyamin Sueb Ruas D7 Blok D6, Pademangan Timur Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa sekarang persoalannya, apakah tergugat I dan II telah melakukan wanprestasi (cidra janji) sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti penggugat produk P.3, berupa Surat Pemesanan No. SP/2014.12/00624, tertanggal 5 Desember 2014, yakni berupa surat pemesanan baru yang dikeluarkan secara sepihak oleh tergugat I, dimana dalam surat pemesanan tersebut terdapat perbedaan luas bangunan yang telah disepakati berdasarkan Surat Pemesanan No. SP/2013.07/00851, tertanggal 22 Juli 2013, yang semula dengan luas 79.00 M2, kemudian menjadi 59,5 M2, sehingga penggugat selaku pihak pembeli tidak bersedia menandatangani surat pemesanan yang baru tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat penggugat produk P.4 berupa Surat Somasi No. 012/VSP- Som/II/2017, tertanggal 27 Januari 2017 dari kuasa hukum penggugat yang ditujukan kepada tergugat I supaya memenuhi isi perjanjian pemesanan No. SP/2013.07/00851, tertanggal 22 Juli 2013, atas 1 (satu) unit hunian Apartemen Bulgari Tower No. Unit 28 U Type Suite A-I BR dengan luas 79,00 M2, lokasi Royal Springhill Residences seharga Rp. 1.659.000.000,- ( satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta rupiah ), namun somasi tersebut tidak diindahkan oleh tergugat I, hal tersebut terbukti dengan adanya surat bukti penggugat produk P.5, yakni berupa tanggapan atas surat

*Hal 45 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

somasi dari kuasa hukum penggugat, dimana tergugat II ( GEDE WIDIADÉ, SH.MBL) bertindak atas nama PT Grahatama Persada Reality ( tergugat I ) yang pada pokoknya keberatan dan tidak bersedia menyerahkan 1 (satu) unit Apartemen yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh penggugat sesuai dengan surat pemesanan No. SP/2013.07/00851, tertanggal 22 Juli 2013, seluas 79.00 M2, dengan alasan bahwa definisi dari luas Semi Gross yang tertera dalam surat pemesanan tertanggal 22 Juli 2013 adalah luas Netto atas satuan rumah susun ditambah dengan luas bagian bersama tetapi tidak terbatas pada koridor, lift, lobby, tangga darurat, sky garden yang perhitungannya secara profesional untuk masing-masing rumah susun, dan luasan semi gross yang tercantum dalam surat pemesanan No. SP 2014.12/00624, tertanggal 5 Desember 2014 adalah perkiraan Satuan Rumah Susun ditambah dengan Perkiraan luas bagian bersama, sehingga luas sebesar 56,64 M2 akan tercantum dalam sertifikat yang nanti akan ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) ;

Menimbang, bahwa dari bukti surat penggugat produk P.4 dan P.5 sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas, selain telah terbukti adanya hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat I dan II, yang ternyata yang menandatangani surat produk P.5 tersebut adalah tergugat II selaku Associate Direktur mewakili tergugat I, dengan demikian sekaligus terjawab yang dipersoalkan oleh tergugat I dan II dalam eksepsinya yang menyatakan gugatan penggugat error in persona karena salah alamat dengan menyatakan tidak ada hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat II ( Gede Widiade, SH.MBL), dan sekaligus membuktikan adanya upaya tergugat I dan II untuk menghindari tanggungjawabnya untuk memenuhi isi perjanjian pemesanan yang telah disepakati berdasarkan Surat Pemesanan No. SP/2013.07/00851, tertanggal 22 Juli 2013, yang dengan jelas tertera luas bangunan dari 1 (satu) unit Apartemen yang dipesan oleh penggugat tersebut adalah seluas 79.00 M2, yakni dengan cara menerbitkan Surat Pemesanan Baru No. SP/2014.12/00624, tertanggal 5 Desember 2014, dengan luas bangunan 59.5 M2, diluar kesepakatan antara

*Hal 46 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat dengan tergugat I dan II, dengan mengemukakan alasan –alasan yang tidak dituangkan dalam perjanjian pemesanan tanggal 22 Juli 2013 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa persetujuan atau Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, dan berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, dimana syarat sahnya perjanjian harus memenuhi 4 syarat yaitu :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- Suatu hal tertentu ;
- Suatu sebab yang diperbolehkan/halal ;

Menimbang, bahwa jika dilihat surat pemesanan No. SP/2013.07/00851, tertanggal 22 Juli 2013 (bukti P.1) telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata, karena lahirnya bukti P.1 tersebut adalah atas dasar kesepakatan antara penggugat dengan tergugat I, dan tidak melanggar syarat subjektif dan objektif, hal mana terlihat bahwa kedua belah pihak sama –sama cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dan ada objek perjanjian yaitu pembelian 1 (satu) unit hunian Apartemen Bulgari Tower The Royal Springhill Residence, seluas 79.00 M2 dengan harga Rp. 1.659.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta rupiah), serta perjanjian tersebut tidak bertentangan baik dengan ketentuan perundang-undangan maupun kesusilaan, dengan demikian bahwa perjanjian pemesanan No. SP/2013.7/00851, tertanggal 22 Juli 2013 tersebut adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa sebaliknya Surat pemesanan No. SP/2014.12/00624, tertanggal 5 Desember 2014, merupakan tindakan sepihak yang dikeluarkan oleh tergugat I dan II, tanpa adanya persetujuan (kesepakatan) dari pihak penggugat, hal ini terbukti dengan tidak adanya tanda tangan penggugat pada surat pemesanan tersebut ( vide bukti P.3 ), maka berdasarkan syarat subjektif sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian

*Hal 47 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang demikian tersebut haruslah dibatalkan, dan tidak mengikat antara penggugat dengan tergugat I dan II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah erlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata sebagaimana tersebut diatas, jika dihubungkan dengan perjanjian yang dibuat oleh penggugat dengan tergugat I yakni berupa Surat Pemesanan No. SP/2013.07/00851, tertanggal 22 Juli 2013, sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas adalah merupakan Undang-undang bagi penggugat dan tergugat I dan II untuk mentaatinya sebagaimana dalam syarat-syarat yang telah dituangkan dalam surat pemesanan tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat menyatakan telah melunasi semua kewajibannya yakni telah mengangsur atas pembelian 1 (satu) unit Apartemen The Royal Springhill Recidences, Bulgari Tower Unit BGT-28 U tipe suite A-1 BR, dengan luas 79.00 M2, dengan harga sebesar Rp. 1.659.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta rupiah) dan ternyata tidak dibantah oleh tergugat I dan II terhadap pelunasan tersebut, maka sesuai dengan kesepakatan antara penggugat dan tergugat I dalam perjanjian pemesanan tersebut, maka kewajiban dari tergugat I dan II untuk melaksanakan penyerahan (levering) 1 (satu) unit Apartemen tersebut dengan luas 79.00 M2 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban yang dikemukakan oleh tergugat I dan II yang tidak bersedia untuk memenuhi isi perjanjian pemesanan tertanggal 22 Juli 2013, dengan berbagai alasan sebagaimana dalam bukti penggugat produk P.4 s/d P.6e, serta keterangan 2 (dua) orang saksi penggugat yakni Selamat Surbakti dan Anggelica, yang sama –sama menyatakan bahwa luas unit apartemen yang akan diserahkan oleh tergugat I dan II tidak sesuai dengan pemesanan awal yakni dari 79.00 M2 menjadi 50,59 M2, dengan berbagai alasan yang tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut, maka Majelis Hakim

*Hal 48 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat bahwa tindakan tergugat I dan II yang tidak bersedia untuk memenuhi isi perjanjian sebagaimana tersebut diatas merupakan perbuatan wan prestasi /cidra janji, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1238 KUH Perdata , dengan demikian petitum gugatan penggugat angka 2 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan tergugat I dan II telah dinyatakan melakukan wanprestasi/cidra janji, maka sesuai dengan pasal 1243 KUH Perdata, maka kepada tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang yang telah disetorkan oleh penggugat yakni sebesar Rp. 1.659.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta rupiah) sekaligus dan seketika setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ( inkrach van bewiesde ) ;

Menimbang, bahwa sejalan dengan ketentuan dalam pasal 1243 KUH Perdata, disamping tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang pemesanan yang telah di bayarkan penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka tergugat I dan II juga haruslah dihukum untuk membayar bunga kepada penggugat, dan menurut Majelis Hakim adalah wajar dan adil jika diterapkan bunga yang berlaku dalam transaksi Perbankan yakni sebesar 14 % per tahun, dan akan dihitung sejak gugatan perkara diajukan yakni sejak tanggal 17 April 2017, sampai dengan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan ( di eksekusi ) , dengan demikian petitum gugatan penggugat angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana yang akan dicantumkan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat I dan II telah hukum untuk melaksanakan eksekusi rial, yakni penyerahan kembali uang pembelian 1 Unit Apartemen sebesar Rp. 1.659.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta rupiah ) berikut bunga sebesar 14 % sejak gugatan didaftarkan, sehingga terhadap uang paksa (dwangsom), karena hanya berlaku untuk penyerahan benda yang bukan berbentuk mata uang, maka beralasan hukum tentang petitum gugatan penggugat angka 4, untuk dinyatakan ditolak ;

*Hal 49 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan penggugat angka 5, yakni memohonkan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebuah bangunan kantor yang terletak di Jalan Benyamn Sueb Ruas D7 Blok D6, Pademangan Timur Jakarta Utara, dan karena dalam proses perkara ini tidak dilakukan penyitaan maka petitum gugatan penggugat angka 5 harus pula dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena setelah mempertimbangkan keseluruhan petitum gugatan penggugat sebagaimana tersebut diatas, maka gugatan penggugat dapat dikabulkan sebagian, dan terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh tergugat I dan II irrelevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dikesampingkan ;

## **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang, bahwa adapun gugatan penggugat rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan rekonvensi yang diajukan oleh penggugat rekonvensi /tergugat I dan II dalam konvensi, yang pada pokoknya adalah mempersoalkan masalah yang sama sebagaimana yang dipersoalkan dalam gugatan konvensi diatas, dimana penggugat rekonvensi mengemukakan tentang biaya-biaya, bunga, termasuk pajak yang telah dikeluarkan dan harus dibebankan kepada tergugat rekonvensi, berjumlah 1.001.139.728,- (satu milyar sebelas juta seratus tiga puluh Sembilan ribu tujuh rauts dua puluh delapan rupiah ) ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua persoalan yang dikemukakan oleh penggugat rekonvensi dalam surat gugatannya, ternyata yang terbukti adalah sebaliknya, dimana dengan telah dinyatakan gugatan penggugat konvensi dapat dibuktikan dan gugatan konvensi dikabulkan sebagian, maka terhadap gugatan rekonvensi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya ;

## **DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

*Hal 50 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat konvensi dikabulkan sebagian maka segala biaya yang timbul dalam perkara a quo dibebankan kepada tergugat I dan II dalam konvensi/penggugat konvensi yang nanti akan dicantumkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan segenap ketentuan undang-undang serta ketentuan lain yang berkaitan ;

## MENGADILI ;

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI ;

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II tersebut ;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) yaitu tidak menyerahkan Unit Bulgari Tower No. Unit : BGT-28 U tipe Suite A-1 BR luas 79 M2 sesuai Surat Pemesanan No. SP/2013.07/00851 ;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 1.659.116.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh Sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah) ditambah bunga 14 % per tahun terhitung sejak gugatan dalam perkara ini didaftarkan yakni sejak tanggal 17 April 2017, sampai putusan ini dilaksanakan (di eksekusi) ;
4. Menolak gugatan penggugat yang lain dan selebihnya ;

#### DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan penggugat rekonvensi/ tergugat I dan II dalam konvensi seluruhnya ;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum tergugat I dan II dalam konvensi/penggugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 326.000,-(tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Hal 51 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawara Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 5 Desember 2017, oleh Fahzal Hendri,SH.MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Sahlan Efendi,SH.MH. dan Parnaehan Silitonga,SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 14 Desember 2017 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh H. Yose Priyono,SH.MH. sebagai Panitera Pengganti serta di hadir oleh Kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat I dan Tergugat II ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

TTD.

TTD.

Sahlan Efendi, SH.MH.

Fahzal Hendri,SH.MH.

TTD.

Parnaehan Silitonga,SH.MH.

Panitera Pengganti

TTD.

H.YOSE PRIYONO,SH.MH.

Perincian biaya :

- PNBP	: Rp. 30.000,-
- ATK	: Rp. 75.000,-
- Panggilan	: Rp.200.000,-
- PNBP Pgl. Penggugat	: Rp. 5.000,-
- PNBP Pgl. Tergugat	: Rp. 5.000,-
- PS.	: Rp. -
- Redaksi	: Rp. 5.000,-
- Materai	: Rp. 6.000,- +
Jumlah	: Rp.326.000,- (tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Hal 52 dari 52 hal. - Putusan No.200/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut.