



PUTUSAN

Nomor 839/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- **LENY CHANDRA,**

beralamat di Pakuwon Indah Villa Bukit Regency 2 Blok PD 7 No. 2 Surabaya, Kel. Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rinto Wardana, SH., MH dan Rolas Jakson SH Para advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "**RINTO WARDANA_LAW FIRM**" berkantor di Grand ITC Permata Hijau Lt.1 Blok B7 No.6-7, Jl. Arteri Raya Permata Hijau, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 90/RWL-SK/XIII/2020 tanggal 28 Agustus 2020 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- **PT. MERPATI ABADI SEJAHTERA,** beralamat di AIA Central Lantai 39 Jalan Jenderal Sudirman Kav. 48 A Jakarta Selatan, DKI Jakarta, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 6 Oktober 2020 dalam Register Nomor 839/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. MENGENAI DOMISILI YANG DIPILIH

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 839/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



1. Bahwa, gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Jalan Ampera Raya No. 133 Jakarta Selatan, karena Penggugat dan Tergugat telah menyepakati pilihan yurisdiksi penyelesaian sengketa dalam Perjanjian Kerjasama Pemilikan Dan Pengelolaan Kondotel D'Luxor No. 062/PK/MAS/VI/2016 tertanggal 09 Juni 2016 dalam Pasal 11 ayat (2) ditegaskan bahwa jika terjadi sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat maka diselesaikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
2. Bahwa, berdasarkan pertimbangan pada butir (1) diatas, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus gugatan Perbuatan Melawan Hukum a quo.

II. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT

1. Bahwa, Penggugat adalah pembeli (konsumen) unit satuan rumah susun yang dikenal dengan nama Kondotel D'Luxor yang terletak di Jalan Raya Kuta No 1, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dimana Tergugat adalah penjual;
2. Bahwa, Penggugat membeli dari Tergugat 1 (satu) unit Kondotel sebagaimana disebut dalam butir (1) diatas dengan Tipe Tulip Lantai 3 No. Unit 386 (semigross 32.8 M2) seharga Rp. 1.991.456.500;
3. Bahwa, sesuai dengan yang diperjanjikan, Unit Kondotel selesai dibangun pada bulan September 2016, dengan tanggal penyerahan 60 hari dari tanggal selesainya bangunan;

WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

1. Bahwa, Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, karena telah membeli unit kondotel dari Tergugat, dan telah membayar harga pembelian unit Kondotel tersebut dengan cara transfer kepada Tergugat;
2. Bahwa, sebagai pembeli yang beritikad baik, maka Penggugat harus dilindungi oleh hukum, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1980 yang kaidah hukumnya sebagai berikut:
"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"
3. Bahwa, sebagai pembeli yang beritikad baik, Penggugat telah menunggu proses pembangunan unit Kondotel itu, namun hingga sekarang unit Kondotel yang dibeli belum selesai dan belum diserahterimakan;
4. Bahwa, sesuai yang diperjanjikan, Unit Kondotel selesai dibangun pada bulan September 2016, dengan tanggal penyerahan 60 hari dari tanggal selesainya bangunan, namun hingga sekarang, Tergugat belum merealisasikannya;

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 839/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



5. Bahwa, Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat untuk menanyakan itikad baik Tergugat terkait penyelesaian unit Kondotel yang dibeli, namun hingga sekarang tidak ada tanggapan dari Tergugat;
6. Bahwa, Penggugat menganggap Tergugat telah lalai dalam memenuhi prestasinya, karena itu Penggugat telah melayangkan Somasi dengan Nomor: 091/RWL-SOM/IX/2020 tertanggal 14 September 2020 yang dikirimkan ke 2(dua) alamat Tergugat yaitu(1). Kantor Tergugat di Jl. KH. Agus Sa lim No. 111 Menteng Jakarta Pusat dan ke (2) Kantor Tergugat di Lantai 39 AIA Central Jl. Jenderal Sudirman Kav. 48A, Jakarta Selatan dimana isi Surat Somasi tersebut meminta kepada Tergugat agar melaksanakan kewajibannya, namun hingga sekarang tidak direspon dengan baik;
7. Bahwa, karena itu, telah terbukti Tergugat telah melakukan wanprestasi, dan Tergugat sebagai penjual unit Kondotel telah terbukti melakukan pelanggaran terhadap Pasal Pasal 16 huruf a dan b UU No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan:
Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :
 - a. *Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;*
 - b. *Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi*
8. Bahwa, karena Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka Tergugat berkewajiban untuk membayar ganti rugi atas pembelian unit Kondotel. Ini sesuai dengan bunyi Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan:
“ penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”
9. Bahwa, karena telah melakukan Wanprestasi, maka Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang pembelian unit Kondotel sebesar Rp. 1.416.448.354,- (Satu Milyar Empat Ratus Enam Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Empat Rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat;
10. Bahwa, karena Tergugat telah melakukan Wanprestasi, maka Tergugat dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebesar 1 %/perbulan dari nilai jumlah uang yang diterima Tergugat yaitu sebesar Rp. 1.416.448.354,-



(Satu Milyar Empat Ratus Enam Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Empat Rupiah);

11. Bahwa, agar Tergugat tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka patut secara hukum untuk diletakkan sita jaminan atas bangunan Kondotel D'Luxor yang terletak di Jalan Raya Kuta No 1, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;

PERMOHONAN

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat kemukakan diatas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan qq Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, untuk dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk untuk mengembalikan uang pembelian unit Kondotel sebesar Rp. 1.416.448.354,-(Satu Milyar Empat Ratus Enam Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Empat Rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar 1 %/perbulan dari nilai jumlah uang yang diterima Tergugat yaitu sebesar Rp. 1.416.448.354,-(Satu Milyar Empat Ratus Enam Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Empat Rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas bangunan Kondotel D'Luxor yang terletak di Jalan Raya Kuta No 1, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pihak Penggugat hadir Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Tergugat hadir Kuasanya DR. HJ. Elza Syarief, S.H., M.H. Advokat yang berkantor pada Elza Syarief Law Office yang beralamat di Jl. Latuharhary No.19, Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 132/SK.ESL/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hariyadi, S.H..MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya diperbaiki oleh Penggugat sebagaimana Surat Perbaikan Gugatan tanggal 02 Maret 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Pada hal. 3 butir 6-7 tertulis sebagai berikut:

6. Bahwa, Penggugat menganggap Tergugat telah lalai dalam memenuhi prestasinya, karena itu Penggugat telah melayangkan Somasi dengan Nomor: 091/RWL-SOM/LX/2020 tertanggal 14 September 2020 yang dikirimkan ke 2(dua) alamat Tergugat yaitu(l). Kantor Tergugat di Jl. KH. Agus Salim No. 111 Menteng Jakarta Pusat dan ke (2) Kantor Tergugat di Lantai 39 AIA Central Jl. Jenderal Sudirman Kav. 48A, Jakarta Selatan dimana isi Surat Somasi tersebut meminta kepada Tergugat agar melaksanakan kewajibannya, namun hingga sekarang tidak direspon dengan baik;

Diperbaiki Menjadi:

6. Bahwa, Penggugat menganggap Tergugat telah lalai dalam memenuhi prestasinya, karena itu Penggugat telah melayangkan Somasi dengan Nomor: 091/RWL-SOM/1X/2020 tertanggal 14 September 2020 yang dikirimkan ke 2(dua) alamat Tergugat yaitu (l). Kantor Tergugat di Jl. KH. Agus Salim No. 111 Menteng Jakarta Pusat dan ke (2) Kantor Tergugat di Lantai 39 AIA Central Jl. Jenderal Sudirman Kav. 48A, Jakarta Selatan.
7. Bahwa, terhadap butir (6) diatas, Surat Somasi tersebut diatas meminta kepada Tergugat agar melaksanakan kewajibannya, namun hingga sekarang tidak direspon dengan baik;

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

DALAM KONVENSI

A. EKSEPSI

- 1 Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali yang diakui dan sesuai dengan undang undang yang berlaku;
2. Bahwa gugatan dari PARA PENGGUGAT memiliki cacat formil dan substansial yang dimana gugatan tersebut mengandung cacat *obscuur libel* yang tidak jelas permasalahannya atau gugatan tersebut bersifat kabur;



3. Bahwa gugatan *aquo* tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil yaitu tidak memiliki dasar hukum sesuai dengan yang disebutkan dalam point 2 diatas, dimana telah dijelaskan di dalam buku Hukum Acara Perdata halaman 811, Yahya Harahap menjelaskan:

Bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :

1. *Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal J 23 ayat (1) HIR;*
 2. *Gugatan tidak memiliki dasar hukum;*
 3. *Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;*
 4. *Gugatan mengandung cacat obscuur libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.*
4. Bahwa gugatan tersebut dikatakan mengandung cacat *obscuur libel* atau gugatan tersebut permasalahannya kabur sesuai dengan 125 ayat 1 HIR dan pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan yang dalil gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT dasar hukum gugatan tidak jelas dan dasar peristiwa atau fakta hukum atas gugatan tidak jelas sehingga hal tersebut menjadikan gugatan *aquo* menjadi cacat formil;
5. Bahwa dalam proses jual beli Kondotel, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan perjanjian yang jelas. Serta dalam hal ini TERGUGAT jelas tidak melakukan Wanprestasi yang di dalilkan oleh PENGGUGAT karena TERGUGAT telah melakukan pembangunan dan kewajibannya kepada pihak PENGGUGAT, sehingga jelas faktanya gugatan ini mengandung cacat *obscuitr libel* atau gugatan kabur dikarenakan dalil yang dipakai oleh PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi itu merupakan kekeliruan dan merupakan tidak adanya kejelasan dalam permasalahan hukum yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT;
6. Bahwa gugatan yang dibuat oleh PENGGUGAT dasarnya sudah keliru karena TERGUGAT tidak melakukan Tindakan Wanprestasi seperti yang didalilkan oleh PENGGUGAT dikarenakan unsur unsur dari Wanprestasi itu sendiri tiddak termasuk hal hal yang dilakukan oleh pihak TERGUGAT yang artinya selalu mengacu pada pasal 1320 KUHPerdata yang isinya
- a) Kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak
 - b) Kecakapan dalam membuat suatu perikatan



- c) Suatu pokok persoalan tertentu
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang

Sehingga dari keempat syarat ini sudah jelas terpenuhi dari awal dan TERGUGAT tidak melakukan Wanprestasi dengan PENGUGAT karena kewajiban dari TERGUGAT pun masih dilakukan dan juga bertanggung jawab atas pembangunan Kondotel milik PENGUGAT, yang artinya dalil dari PENGUGAT telah salah dan mengakibatkan gugatan ini telah *obscure libel* atau gugatan kabur.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka kami memohon kepada hakim yang terhormat agar dapat memberikan putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT;
2. Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*)
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kecuali yang telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT berdasarkan Fakta dengan Hukum
2. Bahwa PENGUGAT memesan satuan unit kondotel D'luxor yang terletak di Jalan Raya Kuta No 1, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan form reservasi No. 000310 pada tanggal 3 Febuari 2015.
3. Bahwa berdasarkan formulir reservasi pemesanan 1 (satu) unit kondotel tersebut unit yang harga yang telah disepakati antara PENGUGAT dan TERGUGAT sebesar Rp. 1.991.456.500 (Satu Milyar Sembilan Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Empat Ratus Lima Puluh Enam Ribu Lima Ratus Rupiah) harga yang telah disepakati tersebut termasuk dengan pajak;
4. Bahwa pada mulai pembayaran cicilan kepemilikan kondotel tersebut Penggugat membayar tagihan cicilan dengan lancar akan tetapi seiring berjalan nya waktu PENGUGAT sering terlambat melakukan pembayaran dari waktu yang telah disepakati antara PENGUGAT dan TERGUGAT,
5. Bahwa selain dari pada PENGUGAT sering melakukan pembayaran tagihan dan atau cicilan kepemilikan Kondotel terhadap TERGUGAT,



- PENGGUGAT sempat memberhentikan pembayaran;
6. Bahwa tagihan yang seharusnya dibayarkan oleh PENGGUGAT pada tanggal 25 Nopember 2016 tergugat baru membayarkan pada tanggal 18 Januari 2017, dan tagihan pada tanggal 25 Desember 2016 Penggugat membayar pada tanggal 2 Febuari 2017,
 7. Bahwa tagihan yang seharusnya dibayarkan pada tahun 2017 pada faktanya PENGGUGAT membayarkan tagihan tersebut pada tahun 2017 hingga tahun 2019, sehingga PENGGUGAT tidak melunasi tagihan cicilan yang jatuh tempo pada 2017 hingga saat ini;
 8. Bahwa pada faktanya PENGGUGAT bukan PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK sehingga TERGUGAT MEMBANTAH dan MENOLAK DALIL PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK hal ini PENGGUGAT cenderung memutar balikan fakta sehingga TERGUGAT merasa sangat DIRUGIKAN akibat perbuatan dari PENGGUGAT;
 9. Bahwa sudah jelas PENGGUGAT bukan merupakan PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK dikarenakan PENGGUGAT tidak menyelesaikan pembayaran dengan sepenuhnya kepada pihak TERGUGAT. Bukan hanya itu saja PENGGUGAT juga memiliki tunggakan yang sangat besar yaitu senilai Rp 575.008.149,- (lima ratus tujuh puluh lima juta delapan ribu serratus empat puluh Sembilan rupiah) yang artinya PENGGUGAT lah yang masih belum menjalankan prestasi yang telah ditanda tangani oleh dirinya sendiri dalam Form Reservasi No. 000310 pada tanggal 3 Febuari 2015.
 10. Bahwa pada point nomor 9 jelas faktanya PENGGUGAT sendirilah yang telah melakukan perbuatan Wanprestasi kepada TERGUGAT bukan sebaliknya, hal ini pun di atur dalam pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi:

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan

Dari pasal diatas dapat diartikan PENGGUGAT telah lalai dalam membayarkan kepada pihak TERGUGAT sebesar Rp 575.008.149,- (lima ratus tujuh puluh lima juta delapan ribu seratus empat puluh



Sembilan rupiah) dimana nilai tersebut merupakan nilai yang sangat besar dan sangat merugikan pihak TERGUGAT dan dapat dianggap telah melakukan perbuatan Wanprestasi karena sudah sesuai dengan unsur unsur yang ada dalam Wanprestasi;

11. Bahwa Unsur - Unsur Wanprestasi sesuai dengan Pasal 1423 yaitu :

- a) Ada perjanjian oleh para pihak;
- b) Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
- c) Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Bahwa dapat diuraikan dari ketiga Unsur - Unsur Wanprestasi diatas telah terpenuhi semua oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT karena memang telah adanya perjanjian antara kedua belah pihak yang tertuang dalam PERJANJIAN KERJA SAMA KEPEMILIKAN DAN PENGELOLAAN KONDOTEL D' LUXOR No. 062/PK/MAS/VI/16 dan sudah terpenuhi unsur yang pertama, kemudian untuk unsur yang kedua juga telah terpenuhi yaitu PENGUGAT telah lalai karena tidak membayarkan Balloon Payment 11 dengan pembayaran pokok sebesar Rp 37.338.191 (tiga puluh tujuh juta tiga ratus tiga puluh delapan serratus Sembilan puluh satu rupiah) hingga Balloon Payment ke 24 yang dihitung total keseluruhan Rp 575.008.149,- (lima ratus tujuh puluh lima juta delapan ribu seratus empat puluh Sembilan rupiah) ditambah dengan PPN yang mana jelas faktanya dari hal tersebut PENGUGAT telah lalai kepada TERGUGAT yang nyatanya sangat merugikan sekali dikarenakan Bangunan Kondotel tersebut telah dibangun dan sudah jadi sehingga perbuatan dari PENGUGAT itu telah termasuk unsur dari Wanprestasi / cederai Peijanjian. Kemudian PENGUGAT juga melanggar Unsur Unsur Wanprestasi yang ketiga yaitu sudah dinyatakan lalai tapi tetap tidak mau melaksanakan isi perjanjian dimana TERGUGAT telah mengirimkan surat Peringatan kesatu kepada PENGUGAT tertanggal 19 Januari 2018 untuk membayarkan cicilan kepada TERGUGAT tetapi tetap tidak dibayarkan dan kemudian mengirimkan Kembali surat peringatan kedua tertanggal 19 Mei 2018 tetapi juga tidak ada tanggapan dari PENGUGAT yang artinya perbuatan tidak menanggapi hal tersebut Jelas nyatanya PENGUGAT telah lalai karena meskipun telah mengetahui kalau dia telah lalai kepada TERGUGAT tetapi terkesan membiarkan hal tersebut.

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 839/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



12. Bahwa perlu diingatkan Kembali dalam perkara *a quo* TERGUGAT telah mencoba melakukan penyelesaian yang terbaik kepada PENGGUGAT dengan tetap menunggu itikad baik untuk membayarkan uang cicilan tersebut tetapi PENGGUGAT tetap saja tidak membayarkannya sehingga dapat dikatakan PENGGUGAT dalam Gugatan yang dilayangkannya kepada TERGUGAT terkesan memutar balikkan fakta yang terjadi, bagaimana mungkin seseorang yang tidak membayar uang cicilan kepada pemilik Kondotel malah melayangkan gugatan padahal dia sendiri lah yang tidak membayarkan uang cicilan tersebut;
13. Bahwa TERGUGAT dengan TEGAS MENOLAK dalam poin 3 Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan “bahwa penggugat telah menunggu proses pembangunan unit kondotel itu, namun hingga sekarang unit kondotel yang dibeli belum selesai dan belum diserahkan” hal ini tidak dapat didalilkan oleh PENGGUGAT dan kemudian TERGUGAT dengan tegas MENOLAK DALIL TERSEBUT karena sangat bertolak belakang dengan kenyataan bahwa pembangunan konstruksi kondotel tersebut telah selesai di bangun dan TERGUGAT telah mengirimkan *progress report* pembangunan kepada PENGGUGAT, sehingga apa yang telah disampaikan PENGGUGAT tersebut cenderung menyesatkan karena dalil tersebut merupakan dalil yang menggelapkan fakta yang sebenarnya, hal tersebut sangat berlebihan dan telah memutar balikkan fakta;
14. Bahwa TERGUGAT telah melakukan kewajibannya dalam menyelesaikan bangunan Kondotel seperti yang dijanjikan tidak seperti point 4 halaman 3 Gugatan dari PENGGUGAT yang mengatakan hingga sekarang bangunan tersebut belum selesai dibangun sehingga dapat diartikan dari hal tersebut saja PENGGUGAT terkesan mengada ngada dan telah melakukan pembohongan yang mengakibatkan kerugian juga kepada TERGUGAT yang merupakan PENJUAL BARANG/JASA yang sangat menjunjung tinggi nilai dari sebuah Tanggung Jawab kepada Pembelinya
15. Bahwa selama PENGGUGAT melakukan angsuran atau mencicil pembayaran unit Kondotel sesuai formulir reservasi, TERGUGAT tidak pernah membebankan PENGGUGAT melakukan pembayaran angsuran atau cicilan pembayaran unit Kondotel tersebut dengan Pajak atau Bunga yang telah ditentukan sesuai dengan lampiran pada Installment Report;
16. Bahwa TERUGGAT dengan TEGAS MENOLAK dalil Gugatan



PENGUGAT dalam poin 10 yang pada awalnya menyatakan *"Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang pembelian unit Kondotel sebesar Rp. 1.416.418.354,- (satu milyar empat ratus enam belas juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada Pengugat"* dalam hal ini TERGUGAT MENOLAK KERAS karena uang tersebut tidak dapat dikembalikan dikarenakan Gedung Kondotel D'Luxor sudah jadi atau sudah berdiri dan terbangun untuk seluruhnya, maka dari itu TERGUGAT tidak dapat mengembalikan uang PENGUGAT dalam bentuk apapun;

17. Bahwa TERGUGAT dengan TEGAS MENOLAK dalil Gugatan PENGUGAT dalam poin 11 yang pada awalnya menyatakan *"Tergugat dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebesar 1% perbulari"* bahwa dalam hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 tentang Keterlambatan Pembangunan dan Penyelesaian pada poin 10.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PENGUGAT dengan TERGUGAT yang menegaskan *"Ketentuan mengenai denda Pihak Pertama ini tidak berlaku dan mengikat Pihak Pertama dalam hal Pihak Kedua pernah melakukan kelalaian/keterlambatan pembayaran cicilan selama berlangsungnya Perjanjian"*, maka dalam hal ini PENGUGAT tidak memiliki Hak untuk menagih denda keterlambatan tersebut dikarenakan hingga sampai saat ini PENGUGAT belum melunaskan angsuran atau cicilan pembayaran unit Kondotel kepada TERGUGAT;
18. Bahwa perlu diingatkan Kembali kepada majelis hakim yang terhormat PENGUGAT hingga sampai saat ini masih memiliki tunggakan pembayaran angsuran atau cicilan unit Kondotel sebesar Rp. 575.008.149,- (lima ratus tujuh puluh lima juta delapan ribu seratus empat puluh Sembilan rupiah) terhadap TERGUGAT serta nilai tersebut masih diluar denda keterlambatan;
19. Bahwa TERGUGAT masih menunggu hingga sekarang agar PENGUGAT melunasi biaya tunggakan Pembayaran angsuran atau cicilan Unit tersebut tanpa mempermasalahkan terkait keterlambatan yang dilakukan PENGUGAT sehingga dalil - dalil yang diberikan oleh PENGUGAT dirasa hanya memutar balikkan fakta dan juga sangat sangat keliru penerapannya dikarenakan TERGUGAT terus menunggu pembayaran angsuran tersebut dan tetap melakukan kewajibannya yaitu telah menyelesaikan pembangunan Kondotel D'Luxor yang Jelas Faktanya hal tersebut sangat bertentangan dengan isi dari Gugatan PENGUGAT tentang Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT



Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami memohon dengan segala kerendahan hati dan hormat kepada yang mulia Majelis Hakim agar dapat memberikan putusan sebagai berikut

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima seluruh dalil-dalil dari TERGUGAT;
2. Menyatakan dalil dalil Gugatan dari PENGGUGAT ditolak seluruhnya;
3. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Wanprestasi (cidera janji) tersebut tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet onvankelijk verklaard*)
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara *a quo*.

Atau apabila Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo El Bono*)

DALAM REKONVENSI

Adapun yang menjadi dasar pertimbangan dan alasan-alasan hukum diajukannya Gugatan Rekonvensi atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah didasarkan pada hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI bermaksud mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat dalam Konvensi, Oleh karena itu PENGGUGAT REKONVENSI mohon dengan hormat untuk diterima dan untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI ditetapkan juga untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSI.
2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI mohon bahwa segala sesuatu yang tersebut didalam Konvensi diatas juga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai dalil-dalil PENGGUGAT REKONVENSI ini.
3. Bahwa segala sesuatu yang telah diajukan pada pokok perkara dalam Konvensi dianggap terulang kembali dalam Rekonvensi ini dan merupakan satu kesatuan mutatis mutandis yang merupakan suatu rangkaian yang tidak dapat terpisahkan;
4. Bahwa pada prinsipnya PENGGUGAT REKONVENSI menolak semua dalil-dalil yang telah disampaikan oleh TERGUGAT REKONVENSI sebagaimana yang ada dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, kecuali secara tegas telah diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT REKONVENSI.
5. Bahwa TERGUGAT KONVENSI telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji), yang mana bentuk Wanprestasi tersebut yaitu TERGUGAT REKONVENSI tidak melakukan atau melaksanakan kewajibannya berupa pembayaran guna pelunasan pembelian unit Kondotel D'Luxor terhadap PT Merpati Abadi



Sejahtera, hal tersebut sesuai dengan yang termaktub dalam Pasal 1238 KUHPerdata tentang Wanprestasi yang menyatakan:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan "

6. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI telah memenuhi kewajibannya berupa penyelesaian pembangunan rumah susun Kondotel D'Luxor, akan tetapi TERGUGAT REKONVENSI meminta untuk dikembalikannya uang angsuran atau cicilan Pelunasan Pembelian unit Kondotel D'Luxor yang hingga sampai saat ini TERGUGAT REKONVENSI belum melunasi angsuran atau cicilan pelunasan pembelian unit Kondotel D'Luxor;
7. Bahwa sesuai dengan poin 6, TERGUGAT REKONVENSI belum menyelesaikan kewajibannya berupa melakukan pembayaran angsuran atau cicilan pelunasan pembelian unit Kondotel D'Luxor terhadap PENGGUGAT REKONVENSI
8. Bahwa bukti TERGUGAT REKONVENSI I telah melakukan Wanprestasi dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran guna pelunasan pembelian unit Kondotel D'Luxor dengan cara menunggak pembayaran angsuran atau cicilan pelunasan unit Kondotel kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp. 575.008.149,- (lima ratus tujuh puluh lima juta delapan ribu seratus empat puluh Sembilan rupiah) terhadap PENGGUGAT REKONVENSI serta nilai tersebut masih diluar denda keterlambatan dan disampaikan adanya formulir reservasi Nomor: 000310 tertanggal 3 Februari 2015 atas nama LENY CHANDRA,
9. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI mengalami kerugian atas perbuatan Wanprestasi dari TERGUGAT REKONVENSI dikarenakan telah membuat uang yang seharusnya dibayarkan kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp 575.008.149,- (lima ratus tujuh puluh lima juta delapan ribu seratus empat puluh Sembilan rupiah) malah tidak dibayarkan dan terkesan sengaja tidak memenuhi pembayaran tersebut karena dari PENGGUGAT REKONVENSI sudah jelas mengirimkan Surat Peringatan sebanyak dua kali kepada TERGUGAT REKONVENSI tertanggal 19 Januari 2018 untuk surat peringatan I dan tertanggal 19 Mei 2018 untuk surat peringatan II yang mana artinya dari PENGGUGAT REKONVENSI telah meminta itikad baik dari TERGUGAT REKONVENSI tetapi jelas tidak dihiraukan, yang faktanya hal tersebut sudah jelas masuk ke dalam perbuatan WANPRESTASI dan sudah



menjadi hak PENGUGAT REKONVENSI meminta ganti kerugian tersebut kepada TERGUGAT REKONVENSI;

10. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI dengan tidak adanya itikad baik untuk melakukan pembayaran pelunasan pembelian unit Kondotel D'Luxor sebesar Rp. 575.008.149,- (lima ratus tujuh puluh lima juta delapan ribu seratus empat puluh Sembilan rupiah) terhadap PENGUGAT REKONVENSI serta nilai tersebut masih diluar denda keterlambatan maka PENGUGAT REKONVENSI berhak dan sudah jelas atas uang tersebut karena pembangunan bangunan Kondotel D'Luxor pun sudah berdiri dan rampung yang artinya kewajiban dari PENGUGAT REKONVENSI sudah dilakukan;
11. Bahwa berdasarkan dalil PENGUGAT REKONVENSI atau TERGUGAT KONVENSI dalam Point diatas, sudah sangatlah cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan TERGUGAT REKONVENSI atau PENGUGAT KONVENSI melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji);

Berdasarkan hukum tersebut diatas maka dengan segala hormat agar Majelis Hakim memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT REKONVENSI atau TERGUGAT KONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI atau PENGUGAT KONVENSI telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan uang yang dimaksud oleh TERGUGAT REKONVENSI tidak dapat dikembalikan seluruhnya atau HANGUS dikarenakan unit Kondotel D'Luxor sudah selesai pembangunannya atau sudah berdiri;
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet banding maupun kasasi;
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar perkara a quo.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, maka dengan ini, Penggugat mengajukan permohonan agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili gugatan a quo berkenan untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT;



2. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanktijke verklaard*;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima seluruh dalil-dalil dari TERGUGAT;
2. Menyatakan dalil-dalil Gugatan dari PENGGUGAT ditolak seluruhnya;
3. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Wanprestasi (cidera janji) tersebut tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet onvankelijk verklaard*)
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara *a quo*.

C. DALAM REKONVANSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVANSI atau TERGUGAT KONVANSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVANSI atau PENGGUGAT KONVANSI telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan uang yang dimaksud oleh TERGUGAT REKONVANSI atau PENGGUGAT KONVANSI tidak dapat dikembalikan seluruhnya atau HANGUS dikarenakan rumah susu kondotel atau unit Kondotel D'Luxor hingga sudah selesai pembangunannya atau sudah berdiri;
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*tiitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet banding maupun kasasi;
5. Menghukum TERGUGAT REKONVANSI atau PENGGUGAT KONVANSI untuk membayar perkara *a quo*.

Atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam Peradilan yang baik mohon putusan seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 15 September 2022 dan Tergugat telah pula mengajukan Duplik tanggal 22 September 2022 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti P-1 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 9 Juni 2016 dari Notaris Eliwaty Tjitra, SH.;
2. Bukti P-2 : Perjanjian Pengelolaan Satuan Kondominium Hotel D' Luxor Kuta-Bali Nomor 062/PK/MAS/VI/16 tanggal 09 Juni;
3. Bukti P-3 : Formulir Reservasi Nomor 000310 tanggal 3-2-2015;

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 839/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL



4. Bukti P-4 : Kwitansi sementara No KS 000384 tanggal 04 Februari 2015;
5. Bukti P-5 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 18 Maret 2015;
6. Bukti P-6 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 5 Mei 2015;
7. Bukti P-7 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 30 Juni 2015;
8. Bukti P-8 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 04 Agustus 2015;
9. Bukti P-9 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 29 September 2015;
10. Bukti P-10 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 05 Januari 2016;
11. Bukti P-11 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 05 Januari 2016;
12. Bukti P-12 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 29 Juni 2016;
13. Bukti P-13 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 10 November 2016;
14. Bukti P-14 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 27 Januari 2017;
15. Bukti P-15 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 01 Februari 2017;
16. Bukti P-16 : Kwitansi dari Tergugat tanggal 15 April 2015;
17. Bukti P-17 : Bukti transfer tanggal 05 September 2019;
18. Bukti P-18 : Rekening Koran dari Bank BCA 2016 s/d 2019;
19. Bukti P-19 : Somasi kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-17 dan bukti P-19 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah pula mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T-1 : Formulir Reservasi Unit Kondotel D'Luxor No.000310 atas nama LENNY CHANDRA tanggal 3 Februari 2015;
2. Bukti T-2 : Surat Peringatan Ke-1 kepada LENNY CHANDRA tanggal 22 September 2017;
3. Bukti T-3 : Surat Peringatan ke – 2 kepada LENNY CHANDRA tanggal 19 Mei 2018;
4. Bukti T-4 : Installment Report No.KPU-000188 atas nama LENNY CHANDRA dengan harga Rp.1.991.456.500 (satu milyar Sembilan ratus Sembilan puluh satu juta empat ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah) ;
5. Bukti T-5 : Surat Pernyataan Press Release di media online dari management ;



6. Bukti T-6 : Press Release pada media cetak online tanggal 10 Juni 2022 ;
7. Bukti T-7 : Press Release pada media cetak Investor Daily tanggal 9 Juni 2022 ;
8. Bukti T-8 : Press Release pada portal berita online Detik Travel tanggal 08 Juni 2022;
9. Bukti T-9 : Press Release pada portal berita online My Trip tanggal 07 Juni 2022;
10. Bukti T-10 : Press Release pada portal berita online bisniscorner.com tanggal 6 Juni 2022;
11. Bukti T-11 : Laporan Persiapan Soft Opening September 2022 Proyek D'Luxor Condotel Raya Kuta;
12. Bukti T-12 : Surat No. 025/BAST/MAS/IX/2019 tentang Berita Acara Serah Terima unit kondotel perkara aquo tertanggal 05 September 2019;
13. Bukti T-13 : Surat No. 101/BAST/MAS/X/2019 tentang Berita Acara Serah Terima unit kondotel perkara aquo tertanggal 23 Oktober 2019;
14. Bukti T-14 : Surat No. 021/BAST/MAS/IX/2019 tentang Berita Acara Serah Terima unit kondotel perkara aquo tertanggal 05 September 2019;
15. Bukti T-15 : Surat No. 026/BAST/MAS/IX/2019 tentang Berita Acara Serah Terima unit kondotel perkara aquo tertanggal 05 September 2019;
16. Bukti T-16 : Surat No. 083/BAST/MAS/XI/2019 tentang Berita Acara Serah Terima unit kondotel perkara aquo tertanggal 20 November 2019;
17. Bukti T-17 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 9 Juni 2016 yang dibuat Notaris Eliwaty Tjitra, S.H.;
18. Bukti T-18 : Perjanjian Kerjasama Pemilikan dan Pengelolaan Kondotel D'Luxor Nomor : 062/PK/MAS/VI/16 tanggal 09 Juni 2016;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah pula diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-7, T-8 dan T-9 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat telah pula menghadirkan 4 (empat) orang saksi yakni:

1. **Saksi SURATI**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa Penggugat adalah salah satu Customer di PT. Merpati;
- Bahwa saksi dibagian Accounting sejak tahun 2014 dan mengetahui dengan hal hal yang berkaitan dengan pihak Penggugat;
- Bahwa hubungan Tergugat dan Penggugat adalah pembelian sebuah 1 unit condotel di Jl. Badung nomor 1 dan 3, Denpasar Bali;
- Bahwa pembelian tersebut sekitar 1,9 Milyar rupiah include PPN;
- Bahwa cara pembayaran Penggugat terhadap Tergugat dengan cara di cicil dengan booking fee sebesar 20jt;
- Bahwa sisanya dibayarkan sebanyak 48 kali;
- Bahwa pembayaran awal 53jt/bulan selama 24 kali dan selanjutnya penggugat meminta keringanan menjadi cicilan 35jt/bulan selama 24x;
- Bahwa cicilan Penggugat yang sekarang menjadi 35jt perbulan selama 24 kali dan belum selesai sampai saat ini;
- Bahwa Penggugat mendapatkan surat peringatan telat bayar dan surat tersebut terbit dari bagian Finance dan tim Legal;
- Bahwa kebijakan Tergugat apabila ada telat pembayaran dari Penggugat maka akan diberikan surat Peringatan agar melakukan pembayaran kembali;
- Bahwa selama Penggugat diberikan Surat Peringatan beberapa kali dan pembayaran sering dicicil 3 kali atau 4 kali dan terkadang tidak dibayar bulan ini dan dibayar bulan berikutnya sehingga sering menunggak kewajiban pembayaran terhadap Tergugat;
- Bahwa setelah Penggugat meminta keringanan cicilan 35jt perbulan dan disetujui oleh Tergugat tetapi pembayaran selanjutnya tidak sesuai dengan nominal tersebut yang terkadang dicicil hanya 10 juta, 5 juta, terkadang 11 juta;
- Bahwa saksi sudah mengirimkan berita acara serah terima dengan maksud memberitahukan bahwa unitnya sudah jadi;
- Bahwa Penggugat sudah mentransfer sekitar Rp.1.400.000.000.000,- dan bangunan sudah dibangun dan akan selesai di bulan September 2022;
- Bahwa condotel tersebut tidak dijual belikan terhadap pihak lain;
- Bahwa Soft Opening dari Perusahaan adalah tahun ini tepatnya di bulan September 2022;
- Bahwa uang cicilan yang sudah masuk ke perusahaan dari pihak Penggugat tidak dapat dikembalikan apabila terjadi pembatalan dan setelah pembatalan, selanjutnya unit tersebut bisa dijual kembali terhadap pihak lain;



- Bahwa bisa tidak mengembalikan uang konsumen sama sekali apabila sudah terjadi pembatalan unit;
- Bahwa klausul perjanjian adanya di form reservasi yang menjelaskan bahwa pemesan wajib melunasi sampai dengan DP maksimal 7 hari setelah pembayaran booking fee, kalo tidak di lunasi dinyatakan hangus dan sudah ditanda tangani Penggugat;
- Bahwa Penggugat belum dikirimkan surat pembatalan dikarenakan ikut PKPU dan ditolak, sehingga dinyatakan perusahaan tidak punya hutang;
- Bahwa Penggugat masih memiliki hak terhadap unit tersebut dan harus melunasi sisa pembayaran condotel ;
- Bahwa surat peringatan berisi untuk memberitahu bahwa Penggugat belum membayar;

2. **Saksi RENDI OKTORA,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja Sebagai Staff Arsitek dan Pengawas Lapangan di Perusahaan Tergugat;
- Bahwa Tergugat merupakan perusahaan developer property berupa kondotel dan membangun kondotel di Kuta Bali yang beralamat di Jl Raya Kuta No. 1, Badung;
- Bahwa Lokasi kondotel di Jl. Raya Kuta dengan total kamar 374 unit;
- Bahwa untuk keseluruhan bangunan sudah selesai dan sedang tahap finishing;
- Bahwa Tergugat sedang berusaha untuk mengejar soft opening di September 2022 dan sudah persiapan dari akhir tahun 2021 dan sekarang sedang dalam 4 bulan ini sedang proses recruitment bagian operator;
- Bahwa untuk waktu lama pengerjaan sebanyak 374 unit ini banyak menggunakan vendor tidak hanya dari Bali saja tetapi banyak vendor dari Jakarta, Bandung. Jadi untuk berapa lama kita tergantung vendor vendor tersebut;
- Bahwa sebenarnya keterlambatan yang signifikan terjadi pada saat terjadi erupsi gunung agung 2017 dan 2019 karena pada saat erupsi tersebut material bahan baku pembangunan bangunan pasir dan kerikil susah didapat jadi banyak pertimbangan untuk menunggu pasokan pasir dari vendor lain atau harus mendatangkan dari luar Bali dan itu pertimbangannya balik lagi ke costing dan sangat berpengaruh sekali terkait projek itu ditambah lagi awal tahun 2020 ada pandemic covid;



- Bahwa pembangunan riil kondotel dilakukan mulai tahun 2015 pada saat awal pembangunan;
 - Bahwa saksi baru bekerja tahun 2017 dan sudah ada yang dibangun yaitu pekerjaan structural dan focus pada pekerjaan structural dan berdasarkan site plan terdapat 374 unit;
 - Bahwa secara struktur 100% sudah jadi dan terdapat pekerjaan struktur terdiri dari sipil, arsitektur, mechanical climbing dengan cara 50% : 50%;
 - Bahwa Pembangunan 2015 sudah dilaksanakan dan pada saat saksi mulai bekerja di tahun 2017 struktur sudah jadi 50% berupa tingkat 6 lantai dan semua lantai sudah jadi strukturnya;
 - Bahwa Kondisi bangunan 2017 sudah siap jual tetapi interiornya belum selesai;
 - Bahwa pada saat awal saksi mulai bekerja tidak mengetahui ada berapa pemesan / pembeli dan sekarang kondisinya sedang persiapan untuk soft opening di bulan September 2022 dan saksi kurang mengetahui apakah sudah laku terjual semua atau belum;
 - Bahwa keterlambatan pembangunan kondotel tersebut dikarenakan adanya pandemic dan ada erupsi Gunung Agung sehingga bahan baku pasir menjadi terganggu;
 - Bahwa Tergugat menginginkan opening di tahun 2020 akan tetapi adanya pandemi sehingga Tergugat mempertimbangkan untuk buka pada saat pandemi, karena Pandemi kita mempertimbangkan kalau adanya soft opening pembukaan saat pandemi takut merusak pasar dan juga terkesan tidak prihatin terhadap adanya musibah yang dialami di negara ini;
 - Bahwa pada saat erupsi Gunung Agung tahun 2019 mengganggu pemasokan bahan baku pasir dikarenakan erupsinya terjadi berkali kali dari tahun 2017 – 2019 sehingga saat gunung Agung naik level menjadi tingkat bahaya membuat para penambang pasir tidak bisa menambang dan membuat efeknya beberapa bulan sebelum dan sesudah pandemi;
3. **Saksi APRILLIA MARIA,** dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tidak mengenal Lenny Chandra;
 - Bahwa saksi mengetahui Lenny Chandra dikarenakan bertugas sebagai Finance di kantor Tergugat;
 - Bahwa saksi pekerjaannya sebagai Finance adalah untuk mencatat transaksi keluar dan masuk yang terjadi di perusahaan dan yang berkaitan dengan job desk / pekerjaan dari Finance;



- Bahwa Uang masuk adalah uang dari Konsumen dari penjualan kondotel yang menjadi usaha dari Tergugat;
- Bahwa Lenny Chandra termasuk kategori macet / tidak lancar tidak membayar tepat waktu terkait pembayaran kondotel sesuai schedule pembayaran ;
- Bahwa saksi mengenali bukti T-4 : Installment Report yang diperlihatkan;
- Bahwa yang dimaksud konsumen macet adalah konsumen yang tidak membayar sesuai dengan kriteria waktu;
- Bahwa Penggugat Dianggap sebagai konsumen macet tapi sebelumnya dikirimkan surat peringatan ke-1 terlebih dahulu, dianggap macet apabila keterlambatan lebih dari 180 hari ditentukan / dihitung dari pembayaran terakhir apabila tidak ada reaksi selama 90 hari akan dikirimkan SP I, apabila 90 hari keterlambatan akan mendapatkan SP I Minimal 180 hari keterlambatan pembayaran baru dikategorikan sebagai konsumen macet;
- Bahwa Penggugat setelah diberikan SP I dan SP II melakukan pembayaran tapi tetap ada keterlambatan kemudian mengulangi seperti itu lagi terus menerus;
- Bahwa Penggugat terakhir melakukan pembayaran 2019 untuk cicilan pembayaran di tahun 2017;
- Bahwa sebagai konsumen pembelian unit kondotel di bali yang dibeli dengan angsuran ada DP dan ada Angsuran kemudian Dp dan Angsuran disesuaikan dengan permintaan Lenny Chandra dalam mengambil sistem pembayaran menggunakan sistem Ballon Payment yaitu mengedepankan DP Ringan dengan harga unit 1,9 M;
- Bahwa saksi menerangkan ada total installment 48 kali pembayaran selama 4 tahun;
- Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat bekerjasama dengan bagian tim kolektion yang mana tugas dari tim collection adalah bagian penagihan untuk membuat kwitansi dan lain sebagainya;
- Bahwa yang menyuruh untuk membuat Surat Peringatan untuk dibuat dan ditujukan kepada konsumen yang telat sebagai reminder apabila keterlambatan lebih dari 180 hari sebagai konsumen terlambat dan apabila keterlambatan 90 hari akan diberikan Surat Peringatan yang mana merupakan konsekuensi apabila tidak menjalankan isi klausul di Perjanjian adalah seharusnya Konsumen menjalankan kewajibannya apabila tidak menjalankan kewajibannya maka tidak akan mendapatkan unit tersebut;



- Bahwa Penggugat statusnya sekarang menggantung yaitu tidak ada kejelasan dari konsumennya sendiri terkait kelanjutan pembayarannya;
 - Bahwa Lenny Chandra mulai telat bayar dan tidak tepat waktu sejak jatuh tempo November 2016 dan awal mulainya adalah Februari 2015 dan jatuh temponya di Januari 2019;
 - Bahwa pembayaran terakhir oleh Penggugat kepada Tergugat sampai bulan November 2016 yaitu Pembayaran ke 22;
 - Bahwa Pembayaran rutin Penggugat hanya sampai pembayaran ke 21 dari 48 pembayaran untuk pelunasan;
 - Bahwa terkait uang yang telah disetorkan kepada Tergugat Seharusnya apabila sudah ada keinginan untuk membeli maka seharusnya melaksanakan kewajibannya sampai selesai seperti itu kalau gambaran dari finance;
 - Bahwa uang yang telah dibayarkan sebanyak 21 – 22 kali pembayaran sekitar Rp. 1,4 Milyar dari total Rp. 1,9 Milyar;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi terkait bangunan Kondotel yang terletak di Bali akan melakukan soft opening pada tanggal 10 September 2022;
 - Bahwa Konsekuensi dari perusahaan apabila unit belum diserahkan / serah terima tetapi konsumen sudah melakukan pembayaran dan unit yang dibeli Konsumen belum selesai maka apabila sudah dibayar dan sudah lunas akan dilakukan serah terima dan selebihnya saya tidak mengetahui bangunan sudah jadi atau belum karena bukan ranah saya dan karena saya merupakan bagian finance ;
 - Bahwa Perusahaan menjalankan kewajibannya dengan adanya bangunan yang sudah selesai dan akan adanya soft opening di tahun 2022;
 - Bahwa saksi mengenali Bukti T-12 s/d T-16 yang diperlihatkan kepada saksi;
 - Bahwa akan ada kompensasi dari Tergugat atas keterlambatan bangunan (denda keterlambatan pembangunan) yang mana kompensasi tersebut hanya diberikan kepada Konsumen yang sudah lunas saja atas pembelian unit Kondotel tersebut;
4. **Saksi MAHDI YASIN, S.H.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi bekerja sebagai tim Legal di PT Merpati Abadi Sejahtera sejak tahun 2012;
 - Bahwa saksi mengetahui mengenai permasalahan pembayaran Penggugat kepada Tergugat mengalami hambatan pembayaran dan tidak



tepat waktu sehingga Penggugat oleh Tergugat diberikan SP I dan SP II untuk memberitahukan dan memperingati bahwa Penggugat telah telat bayar;

- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sudah mulai mandek / macet sejak tahun 2017;
- Bahwa terkait Penggugat yang telat dalam pembayaran, saksi sering menghubungi Penggugat tentang kejelasan pembayaran tersebut bagaimana dan sudah menawarkan profit sharing kemudian menawarkan titip jual dan lain sebagainya sudah banyak upaya dari kami;
- Bahwa pembeli yang sudah lunas akan mendapatkan Berita Acara Serah Terima (BAST) dan kemudian dibantu dibuatkan sertipikat dengan syarat harus lunas terlebih dahulu kemudian ada ROI dan ada voucher menginap yang diberikan kepada Konsumen yang sudah lunas tersebut jika ada keterlambatan serah terimanya;
- Bahwa Penggugat belum melunasi kewajibannya kepada Tergugat dan terakhir melakukan pembayaran di tahun 2019 untuk tahun 2017;
- Bahwa Penggugat termasuk mengajukan pembayaran ke Tergugat memakai fasilitas kredit developer;
- Bahwa Penggugat akan mendapatkan denda keterlambatan apabila seluruh pembayaran sudah lunas;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam Perjanjian Jual Beli;
- Bahwa sebelum pembayaran ada reservasi form ada perjanjian awal dan akan disepakati dan terdapat apa yang menjadi kewajiban pembeli dan apa kewajiban dari penjual dari situ sudah mengetahui bahwa apabila sudah 30% pembayaran akan diberikan perjanjian kerjasama hotel / kondotel;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pembayaran dan untuk jumlahnya saksi tidak tahu persis berapa jumlah pembayaran Penggugat;
- Bahwa Penggugat ada uang / pembayaran yang disetor akan tetapi tidak selancar customer lain;
- Bahwa pada saat PPJB tidak mungkin langsung dapat ditempati;
- Bahwa sekarang sudah siap untuk ditempati dan akan soft opening pada bulan September 2022;
- Bahwa Kondotelnya memang belum selesai tetapi Penggugat belum melunasi kewajibannya yang mana kedua hal tersebut adalah hal yang berbeda dan terdapat 2 kepentingan, sedangkan Penggugat belum



melunasi dikarenakan jika Penggugat sudah melunasi kewajibannya maka akan diberikan hak-haknya sebagai Pembeli;

- Bahwa jika konsumen sudah melunasi Kreditnya kepada Tergugat dan pada saat itu bangunan belum selesai maka Konsumen tersebut akan mendapatkan kompensasi yaitu ROI (Return of Intern) yang artinya jadi tidak jadi bangunan kondotel tersebut, Konsumen akan mendapatkan haknya dengan ROI sebesar 8%;
- Bahwa hak ROI tersebut tidak diberikan kepada Penggugat karena Penggugat belum lunas;
- Bahwa Penggugat statusnya sebagai kreditur pada saat proses PKPU Penggugat merupakan kreditur lain;
- Bahwa di dalam perjanjian tidak ada menemukan kapan akan diselesaikan unit kondotel, akan tetapi ditahun pertama akan ditawarkan ROI 8%, kemudian tahun kedua akan mendapatkan terus ROI tersebut;
- Bahwa jika Konsumen melakukan Akad Kredit misalkan 3 tahun, apabila sudah melunasi lebih dari 3 tahun tetap akan diberikan keterangan lunas oleh Terugat;
- Bahwa Penggugat tidak termasuk customer lunas dari harga unit 1,9 Milyar baru dibayarkan sekitar 1,2 Milyar;
- Bahwa Penggugat Sering mendapatkan teguran dari PT Merpati Abadi Sejahtera kepada Penggugat untuk segera melakukan pembayaran dan menyampaikan melalui surat atas keterlambatan;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat mengajukan Kesimpulan tanggal 13 September 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai kompetensi yang dipilih oleh Penggugat yang didasarkan atas Penggugat dan Tergugat telah menyepakati pilihan yurisdiksi penyelesaian sengketa dalam Perjanjian Kerjasama Pemilikan Dan Pengelolaan Kondotel D'Luxor No. 062/PK/MAS/VI/2016 tertanggal 09 Juni 2016



dalam Pasal 11 ayat (2) akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana posita gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati posita/ dalil-dalil gugatan Penggugat dikarenakan Tergugat belum menyelesaikan dan menyerahkan atas Unit Condotel D'Luxor yang terletak di Jalan Raya Kuta No 1, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali kepada Penggugat dan karenanya Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Para pihak baik Penggugat maupun Tergugat dengan berjalannya persidangan untuk membuktikan dalilnya masing-masing telah menyerahkan bukti-bukti surat kepersidangan, dimana Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-19 dan Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-18 serta keterangan 4 (empat) orang saksi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita/ dalil gugatan Penggugat yang didasarkan atas bukti surat bertanda P-2 (Perjanjian Kerjasama Pemilikan dan Pengelolaan Kondotel D'Luxor Nomor 062/PK/MAS/VI/16 tanggal 9 Juni 2016);

Menimbang, bahwa posita/ dalil gugatan yang dipergunakan Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat dikarenakan Tergugat tidak menyelesaikan dan menyerahkan atas Unit Kondotel D'Luxor yang terletak di Jalan Raya Kuta No 1, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali kepada Penggugat tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti bertanda P-1 (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 9 Juni 2016) tersebut, antara Penggugat dengan Tergugat telah mengikatkan diri berdasarkan pengikatan jual beli atas Unit Condotel D'Luxor yang terletak di Jalan Raya Kuta No 1, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 tersebut posisi Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual/penyedia Unit Kondotel D'Luxor yang terletak di Jalan Raya Kuta No 1, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali dimana didalam bukti P-1 tertuang klausul mengenai hak dan kewajiban Penggugat sebagai pembeli berkewajiban membayar sejumlah harga yang disepakati baik tunai maupun secara angsuran, sedangkan Tergugat adalah pihak penjual/penyedia Unit Condotel D'Luxor berkewajiban membangun, menyelesaikan dan menyerahkan atas Unit Condotel D'Luxor tersebut;



Menimbang, bahwa terhadap bukti bertanda P-2 (Perjanjian Kerjasama Pemilikan dan Pengelolaan Kondotel D'Luxor Nomor 062/PK/MAS/VI/16 tanggal 9 Juni 2016) adalah bentuk kerjasama dimana Penggugat selaku pemilik atas Unit Kondotel D'Luxor melakukan perjanjian kerjasama pengelolaan Kondotel D'Luxor dengan Tergugat sebagai pengelola baik untuk disewakan maupun untuk dijual belikan dengan pembagian hasil;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan bukti P-1 (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 9 Juni 2016) berdasarkan Pasal 16 bilamana terjadi perselisihan sengketa atau beda pendapat akan diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat dan bila tidak tercapai maka perselisihan tersebut akan diselesaikan melalui prosedur Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI);

Menimbang, bahwa berkaitan dengan bukti P-2 (Perjanjian Kerjasama Pemilikan dan Pengelolaan Kondotel D'Luxor Nomor 062/PK/MAS/VI/16 tanggal 9 Juni 2016) sebagaimana Pasal 11 bilamana terjadi perselisihan sengketa atau beda pendapat akan diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat dan bila tidak tercapai akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat tidak mengajukan eksepsi menyangkut kewenangan mengadili secara Absolut, akan tetapi berdasarkan ketentuan Pasal 134 HIR Jo Pasal 132 RV " Hakim secara exofficio Hakim harus menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara a quo *"Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidak wewenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang"*, hal ini setelah para pihak mengajukan bukti-bukti surat (khususnya bukti bertanda P-1 dan P-2);

Menimbang, bahwa sebagai posita/ dalil gugatan Penggugat adalah dikarenakan Tergugat telah ingkar janji/ wanprestasi tidak menyelesaikan dan menyerahkan unit Kondotel D'Luxor kepada Penggugat sesuai yang diperjanjikan bahwa Unit Kondotel seharusnya selesai dibangun pada bulan September 2016 dengan tanggal penyerahan 60 hari dari tanggal selesainya bangunan, namun hingga sekarang Tergugat belum merealisasikannya;

Menimbang, bahwa dengan mencermati posita/ dalil gugatan Penggugat diatas, yang menjadi pokok gugatan adalah mengenai cidera janji dengan tidak selesai dan tidak diserahkannya unit Kondotel D'Luxor oleh Tergugat, bukan mengenai cidera janji terhadap perjanjian kerjasama pemilikan dan pengelolaan Kondotel D'Luxor;

Menimbang, bahwa oleh karena yang dijadikan dasar posita/ dalil gugatan Penggugat mengenai cidera janji tentang kepemilikan unit Kondotel



D'Luxor, maka gugatan seharusnya diajukan dengan merujuk Pasal 2 sampai dengan Pasal 11 dan Pasal 16 Akta Pengikatan Jual Beli (vide bukti P-1) bukan merujuk pada Perjanjian Kerjasama Pemilikan dan Pengelolaan Kondotel D'Luxor Nomor 062/PK/MAS/VI/16 tanggal 9 Juni 2016 (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka bila terjadi perselisihan hukum diantara Pengggat dengan Tergugat dengan merujuk Pasal 16 Akta Pengikatan Jual Beli (vide bukti P-1) haruslah diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI);

Menimbang, bahwa sebagaimana bunyi Pasal 3 Undang - undang republik Indonesia Nomor 30 tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini, maka tidak perlu dipertimbangkan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 134 HIR Jo Pasal 132 RV dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan

MENGADILI:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.057.500,- (satu juta lima puluh tuju ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu, tanggal 2 Nopember 2022 oleh kami Haruno Patriadi, SH. MH sebagai Hakim Ketua, Fauziah Hanum Harahap, SH. MH dan Kamijon, SH masing-masing sebagai hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 839/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel tanggal 2 Agustus 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 15 Nopember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para



Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Sri Gusliawatni, S.H. Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fauziah Hanum Harahap, S.H..MH

Haruno Patriadi, S.H..MH

Kamijon, S.H.,

Panitera Pengganti,

Sri Gusliawatni, S.H.

Perincian biaya:

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1. Biaya pendaftaran | : Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya proses | : Rp.100.000,- |
| 3. Penggandaan | : Rp. 7.500,- |
| 4. Panggilan | : Rp.880.000,- |
| 5. PNBP panggilan | : Rp. 20.000,- |
| 6. Pemeriksaan setempat | : Rp. 0,- |
| 7. Materai | : Rp. 10.000,- |
| 8. Redaksi | : Rp. 10.000,- |
| 9. Sumpah | : <u>Rp. 0,-</u> |

Jumlah : Rp.1.057.500,-

(satu juta lima puluh tuju ribu lima ratus rupiah)