



PUTUSAN

Nomor 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DJOHAN SULAIMAN, pekerjaan Swasta, alamat di Mutiara Regency C-39 RT 37 RW 16 Kel. Banjar Kec. Bendo Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo;

Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa yaitu : Dr. HERI SANTOSO, S.E., S.H., M.M., M.H., dan NURKHOLIS, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Dr. HERI SANTOSO & REKAN, yang berkantor di Jalan Jemur Wonosari Gg. Masjid No. 20 Surabaya, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2020, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan

PT. SURYA BUMI MEGAH SEJAHTERA, berkedudukan di Jalan Mayjend Sungkono 127 Kel. Sawunggaling Kec. Wonokromo Kota Surabaya, Jawa Timur, yang diwakili oleh NANANG LESMANA, Direktur, dalam hal ini Tergugat memberikan kuasa yaitu : FERY MAHENDRA, S.H., M.H., C.L.A.; M. HIRSANDY SURGANA, S.H., M.H.; AGUNG TRI UTAMA, S.H.; DONY PRANANDA, S.H.; Adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm FERY MAHENDRA & SANDY SURGANA, berkantor di Menara Taspen Jalan Jend. Sudirman Kav. 2 Lantai 12 Suite 1205 A – 1205 B Jakarta Pusat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2020, sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tertanggal 01 November 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 10 November 2020 dibawah register Nomor 1089/Pdt.G/2020/PN.Sby., dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pihak Pembeli apartemen Puncak Central Bisnis & Distrik Apartment Tower A type 2BR lantai 52 unit 57 luas 35,21 m2 yang berlokasi di Jalan Raya Kramat Kel. Jajar Tunggal Kec. Wiyung Surabaya sedangkan Tergugat adalah Pihak Penjual sebagaimana Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 dengan harga Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) secara kredit (60 angsuran) dan telah dibayar lunas sebesar Rp. 558.350.859,- (lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah) termasuk bunga dan denda keterlambatan pembayaran (*penalty*) pada tanggal 23 Desember 2019;
2. Bahwa isi dalam syarat-syarat dan ketentuan pesanan central bisnis & distrik apartemen (lampiran) Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 pasal 7, 8 dan 11 jelas merugikan Penggugat dan menyalahi aturan perundang-undangan yang berlaku yang berisi sebagai berikut ;
 - Pasal 7 : " uang muka dan uang angsuran harga jual beli apartemen harus dilunasi pada tanggal yang disepakati, apabila pemesan terlambat atau tidak melakukan pembayaran uang muka dan angsuran maka pemesan bersedia dan wajib membayar denda keterlambatan sebesar 0.25% (nol koma dua puluh lima persen) per hari sejak hari pertama tanggal jatuh tempo pembayaran yang dihitung dari jumlah tunggakan yang harus dibayar, apabila pemesan lalai melakukan pembayaran uang muka beserta dendanya hingga 2 (dua) kali berturut-turut menyebabkan surat pesanan ini menjadi batal dengan sendirinya (dengan mengesampingkan pasal 1266) dan pasal 1267 kitab undang-undang hukum perdata dan uang yang telah disetor seluruhnya menjadi milik PT. SURYA BUMI MEGAH SEJAHTERA, bila terjadi pembatalan pada saat hanya baru membayar UTJ, maka UTJ tersebut seluruhnya menjadi milik PT. SURYA BUMI MEGAH SEJAHTERA ;
 - Pasal 8 : " Apabila terdapat keterlambatan pembayaran angsuran yang tidak sesuai dengan daftar jadwal pembayaran angsuran, maka

Halaman 2 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



pembayaran. Pembayaran yang dilakukan akan diperhitungkan dengan urutan pembayaran sebagai berikut :

1. Denda keterlambatan.
2. Biaya-biaya dan administrasi (jika ada).
3. Nominal angsuran;

- Pasal 11 : " Bila pemesan dengan alasan apapun membatalkan surat pemesanan ini maka pemesan setuju dan sepakat bahwa seluruh uang yang telah dibayarkan menjadi milik PT. SURYA BUMI MEGAH SEJAHTERA dengan ketentuan jika jumlah uang yang disetor belum mencapai 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan maka seluruh uang yang disetor tersebut tidak dapat diminta kembali, jika lebih dari 50% (lima puluh persen) dari harga pengikatan maka dikenakan denda pembatalan berupa biaya administrasi 50% (lima puluh persen) dari uang masuk setelah dipotong UTJ dan biaya lain termasuk denda dan kewajiban biaya lainnya (jika ada);

3. Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena diharuskan membayar bunga dan denda keterlambatan dimana bunga-berbunga dan denda tersebut dibuat secara melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu ;

-hukum adat jual beli tanah " Terang dan Tunai " yang masih berlaku sampai sekarang, terang artinya jelas obyek jual beli dan harga jual apartemen tersebut sehingga tidak berubah ubah nominalnya namun faktanya adalah harga jual yang semula Rp. 360.000.000,- melonjak jauh menjadi sebesar Rp. 558.350.859,- (lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah) sehingga jelas melanggar hukum tersebut diatas dan merugikan Penggugat

-bunga keterlambatan tidak boleh melebihi 6 (enam) persen per tahun sebagaimana yang dimuat dalam lembaran negara no 22 tahun 1948 jo pasal 1250 BW : " Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undangundang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya,. kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum".

-pasal 1337 BW : "suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum"

-pasal 1339 BW : "persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

4. Bahwa oleh karena itu perikatan jual beli tersebut diatas dalam hal ini Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 adalah cacat hukum dan atau batal demi hukum dan atau dapat dibatalkan karena melanggar pasal 1320 ayat ke 4 (empat) BW : " Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang.

5. Bahwa Penggugat telah memperingatkan kepada Tergugat bahwa Bunga dan denda yang ditetapkan Tergugat melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku namun Tergugat tetap memaksa Penggugat untuk membayar bunga dan denda tersebut dengan alasan jika tidak dibayar maka uang angsuran yang telah terbayar akan hangus dan Penggugat tidak dapat meminta kembali untuk seluruhnya, sehingga harga jual apartemen yang semula sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) membengkak menjadi sebesar Rp. 558.350.859,- (lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah);

6. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka Penggugat sangat patut untuk mendapatkan ganti rugi baik materiil maupun imateriil dari Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dengan perincian terurai dibawah ini :

Materiil :

- Uang pembayaran apartemen sebesar Rp. 558.350.859,- (lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah)-;

Immateriil :

Halaman 4 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



- Penggugat tidak bisa menikmati hak-haknya sebagai pengusaha dimana uang yang seharusnya untuk modal usaha harus diabayakan Penggugat kepada Tergugat sehingga jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

7. Bahwa, gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi pasal 180 HIR, sehingga Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verset, Banding maupun Kasasi;

Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

P R I M A I R :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik sehingga harus dilindungi oleh undang-undang;
3. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan perikatan jual-beli antara Penggugat dan Tergugat yaitu berupa Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 beserta syarat-syarat dan ketentuan pesanan central bisnis & distrik apartemen (lampiran) adalah cacat hukum dan atau batal demi hukum dan atau dapat dibatalkan;
5. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil (uang pembayaran apartemen) dan immateriil kepada Penggugat ;

Materiil :

- Uang sebesar Rp. 558.350.859,- (lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh ribu delapan ratus lima puluh sembilan rupiah);

Immateriil :

- Uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- 6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan bunga setiap hari 1 (satu) % keterlambatan memenuhi isi putusan ini
- 7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verset, Banding maupun Kasasi;
- 8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya gugatan ini;



S U B S I D A I R :

Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi masing-masing menghadap kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk : PESTA PARTOGI H.S., S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Februari 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan decara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, pihak Tergugat Konvensi menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang telah dilakukann perbaikan oleh Penggugat Konvensi melalui surat perubahan gugatan tanggal 24 Maret 2021 sebagaimana tersebut diatas dan tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus gugatan Rekonvensi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

➤ **PENGGUGAT mendUalihkan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Hubungan Hukum yang di dasari pada Perikatan Jual Beli.**

1. Bahwa *Obscuur Libel* menurut Yahya Harahap adalah Surat Gugatan PENGGUGAT tidak jelas. Sebab kejelasan suatu surat Gugatan merupakan syarat formil sebuah Gugatan. Jika melihat beberapa contoh konkrit terhadap beberapa yurisprudensi dan literatur yang ada, maka *obscuur libel* dapat terjadi terhadap dasar hukum Gugatan, Objek Gugatan, Petitum Gugatan dan Posita Gugatan Wanprestasi dan PMH;

Halaman 6 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PENGUGAT adalah PEMBELI Unit apartemen Puncak Central Bisnis & Distrik Apartemen Tower A Type 2 BR lantai 52 unit 57 luas 35,21 M², berdasarkan surat pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 dengan harga pengikatan Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), dan TERGUGAT adalah PENJUAL Unit apartemen Puncak Central Bisnis & Distrik Apartemen Tower A Type 2 BR lantai 52 unit 57 luas 35,21 M;

3. Bahwa adapun yang menjadi dasar ataupun Hubungan Hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dalam perkara A quo adalah Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014, Dengan nama pemesan adalah Djohan Sulaiman (PENGUGAT) yang mana terhadap surat pesanan tersebut telah di buat sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPdata;

4. Bahwa di dalam Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 tersebut **telah diatur mengenai hak dan kewajiban para pihak berkaitan dengan Jual Beli unit** apartemen Puncak Central Bisnis & Distrik Apartemen Tower A Type 2 BR lantai 52 unit 57 luas 35,21 M, sehingga jelas harus di patuhi oleh para pembuatnya sebagai undang-undang sebagaimana di sebutkan dalam pasal 1338 KUHPdata, maka oleh karena itu sangat keliru apabila PENGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) dalam perkara A quo, yang mana seharusnya PENGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi, karena dasar gugatan aquo adalah sebuah perikatan jual beli yang telah sah menurut hukum;

5. Bahwa oleh karena fakta nya yang mendasari atau melatarbelakangi Gugatan dalam perkara A quo adalah sebuah Perikatan Jual Beli Apartemen antara PENGUGAT dan TERGUGAT, namun kenyataan nya PENGUGAT mengajukan surat gugatan yang mencampur adukan gugatan Wanprestasi dengan PMH sehingga sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT untuk di nyatakan tidak dapat di terima sebagaimana juga di tegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/PDT/1997 antara lain menjelaskan :

Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertip beracara, atas alasan keduanya harus di selesaikan sendiri. Dalam posita, gugatan gugatan di dasarkan perjanjian, namun dalam petitum di tuntutan agar TERGUGAT dinyatakan melakukan perbuatan PMH, konstruksi gugatan

Halaman 7 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan di kategorikan Obscur libel, sehingga tidak dapat di terima.

6. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, karena PENGUGAT menggabungkan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum dengan Wanprestasi serta tidak menjelaskan secara lengkap dan rinci dasar hukum PENGUGAT menggugat TERGUGAT, maka sudah cukup alasan bagi yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A quo untuk menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*).

➤ **Gugatan PENGUGAT dalam Posita nya tidak jelas dan rinci dalam menjelaskan baik itu dasar hukumnya (*Rechts grond*), dan kejadian atau peristiwa yang menjadi dasar dari Perbuatan yang dituduhkan kepada TERGUGAT,**

7. Bahwa pada dasarnya PENGUGAT dalam surat gugatannya telah memberikan keterangan yang saling bertentangan, hal ini dapat terlihat dari pernyataan PENGUGAT pada halaman 3 point 3 gugatannya, dimana PENGUGAT mendalilkan jika PENGUGAT merasa dirugikan karena diharuskan membayar bunga-berbunga dan denda keterlambatan;

8. Bahwa pada posita dan petitum gugatannya, sebagaimana yang telah di rubah oleh PENGUGAT pada saat pembacaan gugatan melalui surat perubahan gugatan tanggal 24 Maret 2021, secara jelas PENGUGAT menyatakan jika total yang telah di bayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT adalah senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), yang mana artinya nilai tersebut sesuai dengan apa yang di perjanjikan dalam Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014;

9. Bahwa oleh karena itu, pernyataan PENGUGAT yang menyatakan telah dirugikan karena harus membayar bunga-berbunga dan denda jelas sangat bertentangan dengan pernyataan PENGUGAT yang menyatakan telah melakukan pembayaran senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), yang mana artinya tidak ada bunga-berbunga dan denda yang telah di bayar oleh PENGUGAT, sehingga jelas pernyataan tersebut sangat bertentangan dan tidak dapat di terima karena menimbulkan ketidakjelasan pada dasar gugatan, hal tersebut mengakibatkan dasar hokum yang di sampaikan oleh PENGUGAT sangat tidak sesuai;



10. Bahwa menurut M.A. Moegni Djojodirjo pada halaman 83 bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1982, dengan tegas menyebutkan sebagai berikut:

"Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Bahwasanya ajaran kausalitas dalam bidang hukum perdata adalah penting dalam meneliti adakah hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan."

11. Bahwa dalam beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang mengandung kaidah hukum menyebutkan sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung Nomor: 51 K/Sip/1974, tanggal 29 Mei 1975, yang menyatakan:

"Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian harus dibuktikan"

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 459 K/Sip/1975, tanggal 18 Agustus 1975, yang menyatakan:

"Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut."

- Putusan Mahkamah Agung Nomor: 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa:

"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- Putusan Mahkamah Agung Nomor: 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa:

"Tuntutan PENGUGAT mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."

12. bahwa berdasarkan dalil-dalil dari PENGUGAT, yang menjadi dasar dari gugatan PENGUGAT adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, sehingga apabila di kaitkan dengan pendapat ahli dan bersesuaian dengan kaidah - kaidah hukum tersebut diatas, maka seharusnya PENGUGAT secara jelas menguraikan mengenai kerugian yang di derita oleh PENGUGAT akibat perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh TERGUGAT, namun PENGUGAT tidak dapat menguraikan besaran bunga-berbunga dan denda yang menjadi dasar dari gugatannya



sehingga sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa perkara Aquo menyatakan gugatan PENGGUGAT kabur (*obscur libel*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa keseluruhan dalil-dalil yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi diatas merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara di bawah ini;

13. Bahwa TERGUGAT secara tegas menolak dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya sesuai dengan fakta-fakta, oleh karenanya TERGUGAT menguraikan tentang duduk perkara sehingga menjadi terang-benderang, tidak berat sebelah dan berkeadilan berdasarkan hukum;

14. Bahwa sebelum TERGUGAT membantah pokok-pokok perkara dari Gugatan PENGGUGAT, maka TERGUGAT terlebih dahulu akan menjelaskan pokok permasalahan seutuhnya yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, agar nantinya Yang Mulia Majelis Hakim dapat memahami secara utuh permasalahan yang ada di dalam perkara A quo;

15. Bahwa di dalam Gugatannya pada point 1 pada intinya PENGGUGAT mendalilkan telah adanya surat pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 terkait pembelian unit apartemen Puncak Central Bisnis & Distrik Apartemen Tower A Type 2 BR lantai 52 unit 57 luas 35,21 M², dengan harga pengikatan Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dengan PENGGUGAT selaku pembeli dan TERGUGAT selaku penjual.

16. Bahwa berdasarkan pointer tersebut diatas, sudah jelas jika hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang mana mengenai hak dan kewajiban telah diatur dalam sebuah kesepakatan tertulis yang sudah menjadi undang-undang bagi para pihak yang pembuatnya;

17. Bahwa pada point 2 halaman 2 surat gugatannya, PENGGUGAT pada intinya menyatakan jika, "syarat dan ketentuan dalam lampiran surat pesanan surat pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 menyalahi aturan peraturan perundang-undangan", hal tersebut adalah tidak benar, karena PENGGUGAT tidak dapat menjelaskan aturan hukum mana dalam peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh para pihak, yang mana artinya dalam pembuatan surat tersebut telah memenuhi seluruh ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara;

Halaman 10 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



18. Bahwa PENGGUGAT telah membaca, memahami dan menyetujui setuju isi dari ketentuan dalam surat pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, sehingga karena sudah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPERdata, maka berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUHPERdata, segala klausul dalam surat pesanan tersebut menjadi Undang-Undang dan memikat para pihak;

19. Bahwa pada point 3, point 4, point 5 halaman 3 dan halaman 4 gugatannya, pada intinya PENGGUGAT mendalilkan “ telah membayar bunga berbunga dan denda sehingga telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku “ pernyataan tersebut adalah tidak benar dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan pernyataan PENGGUGAT sebagaimana dalam surat gugatannya jelas memperlihatkan jika PENGGUGAT hanya melakukan pembayaran sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) yang mana artinya dalam pembayaran tersebut tidak terdapat bunga-bunga dan denda yang bertentangan dengan undang-undang;
- Bahwa terkait hukum adat tentang jual beli tanah yang didalilkan oleh PENGGUGAT adalah hal yang tidak dapat di terima, karena semenjak berlakunya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria (UUPA) tidak semua hukum adat yang masih berlaku, sehingga PENGGUGAT seharusnya menjelaskan hukum adat mana yang dimaksudkan, hal ini menunjukkan jika dalil PENGGUGAT merupakan dalil yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum;
- Bahwa terkait bunga keterlambatan yang melebihi 6% (enam persen) pertahun yang melanggar ketentuan pasal 1250 BW sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT adalah merupakan dalil yang mengada-ada, karena posita PENGGUGAT tersebut menunjukkan bahwa PENGGUGAT dalam memahami Undang-undang hanya sepotong-sepotong dan menyampaikan bagian yang menguntungkannya saja, hal ini dapat memperlihatkan jika PENGGUGAT memang tidak memiliki itikad baik;
- Bahwa Dalam Pasal 1767 KUH Perdata disebutkan bahwa bunga terdiri dari :



- 1) Bunga menurut Undang-undang, yaitu bunga yang ditetapkan dalam Undang-undang yang merupakan ganti rugi dalam wujud sejumlah uang sebagai akibat Debitur tidak atau terlambat memenuhi kewajiban atas perikatan untuk membayar sejumlah uang. Besarnya bunga menurut Undang – undang diatur dalam Stablaat 1848 No. 22 yaitu 6%, dan
- 2) Bunga yang diperjanjikan oleh para pihak dalam perjanjian. Bunga ini ditetapkan secara tertulis dan boleh melampaui bunga menurut Undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang oleh Undang-undang, karenanya bunga yang disepakati ini mengikat para pihak.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka apabila dalam perkara Aquo memang benar ada bunga yang di tagihkan, besarnya dapat melebihi dari 6 % (enam persen) pertahun apabila telah di sepakati oleh para pihak sehingga tidak melanggar Undang-undang, karena bunga tersebut sudah disepakati oleh para pihak dan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara kesepakatan yang dibuat oleh para pihak berlaku dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang;

- Bahwa selanjutnya pernyataan PENGUGAT yang mengatakan telah membayar bunga berbunga dan denda tersebut juga tidak sesuai dengan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi, dimana dalam perkara aquo tidak ada bunga yang di kenakan kepada PENGUGAT, hal ini dapat di buktikan dengan PENGUGAT hanya membayar senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) sesuai dengan apa yang di perjanjikan oleh para pihak, sehingga seandainya pun ada kelebihan pembayaran hal tersebut pasti jelas merupakan denda, yang mana terkait denda telah di atur dan disepakati dalam point 7 Surat pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014.

20. Bahwa pada point 6 halaman 4 gugatannya, pada intinya PENGUGAT mendalilkan jika mengalami kerugian materil maupun immaterial sehingga PENGUGAT meminta ganti kerugian kepada TERGUGAT. Dalil PENGUGAT tersebut adalah dalil yang tidak benar, karena hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT adalah berdasarkan perjanjian yang telah mengatur semua hak dan kewajiban para pihak,

Halaman 12 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



sehingga tidak mungkin ada Perbuatan Melawan Hukum dalam hal perjanjian tersebut;

21. Bahwa seandainya pun apabila benar PENGUGAT mengalami kerugian, PENGUGAT dalam surat gugatannya tidak merinci dengan jelas kerugian yang di deritanya, sehingga karena kegagalan PENGUGAT dalam merinci tersebut mengakibatkan tuntutan PENGUGAT itu sudah sepatutnya untuk di tolak sebagaimana juga di nyatakan dalam kaidah hukum pada putusan Mahkamah Agung sebagai berikut :

- Putusan MA No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983 yang menyatakan :

"karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex facti, gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"

- Putusan MA No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan :

"Tuntutan PENGUGAT mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak"

- Putusan Mahkamah Agung Nomor: 51 K/Sip/1974, tanggal 29 Mei 1975, yang menyatakan:

"Dalam hal adanya tuntutan ganti rugi maka adanya kerugian harus dibuktikan"

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 459 K/Sip/1975, tanggal 18 Agustus 1975, yang menyatakan:

"Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut."

- Putusan Mahkamah Agung Nomor: 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa:

"Tuntutan PENGUGAT mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."

22. Bahwa berdasarkan penjelasan kaidah hukum dalam putusan tersebut di atas, terbukti secara nyata jika tuntutan ganti rugi PENGUGAT yang tidak terperinci jelas menyebabkan gugatan PENGUGAT harus di tolak;

23. Bahwa PENGUGAT bukanlah pembeli beritikad baik sebagaimana di maksud dalam SEMA No 7/2012, karena terhadap pembeli beritikad baik sebagaimana SEMA tersebut juga memiliki kualifikasi kualifikasi sebagaimana berikut :



- Bahwa menurut Subekti dalam bukunya “Aneka perjanjian” pada halaman 15, menerangkan pembeli yang beritikad baik sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.
- Sementara itu, Ridwan Khairandy bukunya berjudul “itikad baik dalam kebebasan berkontrak” Halaman 194, mengartikan pembeli beritikad baik sebagai seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur

Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan Ahli tersebut jelas PENGGUGAT tidak dapat di golongan sebagai pembeli beritikad baik, karena barang yang di jual oleh TERGUGAT benar-benar merupakan milik TERGUGAT;

24. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil lain yang di sampaikan oleh PENGGUGAT karena tidak relevan dengan perkara aquo, ataupun karena tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

25. Bahwa oleh karena itu berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut diatas maka TERGUGAT meminta kepada yang mulia Majelis Hakim untuk menyatakan TERGUGAT tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

III. DALAM REKONPENSİ

Bahwa TERGUGAT dalam KONPENSİ dengan ini mengajukan Gugatan REKONPENSİ (selanjutnya disebut **PENGUGAT REKONPENSİ**) terhadap PENGUGAT dalam KONPENSİ (selanjutnya disebut **TERGUGAT REKONPENSİ**), dan mohon terhadap dalil-dalil yang telah disebutkan dalam Eksepsi dan Jawaban oleh TERGUGAT dalam KONPENSİ merupakan satu kesatuan dengan REKONPENSİ ini dan tidak perlu disebutkan lagi, dan REKONPENSİ ini diajukan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ mengajukan Gugatan REKONPENSİ ini berkaitan dengan perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ yang tidak melaksanakan kewajibannya (*wanprestasi*) sebagaimana yang telah diatur di dalam Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 dengan harga pengikatan Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), dengan para pihak PT. Surya Bumimegah Sejahtera selaku pihak penjual dan Djohan Sulaiman selaku pihak pembeli;

2. Bahwa dalam Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014, terkait pembelian unit apartemen Puncak Central Bisnis & Distrik Apartemen Tower A Type 2 BR lantai 52 unit 57 luas 35,21 M² tersebut, telah di tanda tangani oleh TERGUGAT REKONPENSI, yangmana dalam surat pesanan tersebut telah juga mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak sehingga setiap klausul yang ada di dalamnya telah di sepakati, hal ini jelas memperlihatkan jika surat pesanan tersebut telah memiliki kekuatan hukum mengikat dan merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;

3. Bahwa faktanya PENGGUGAT REKONPENSI telah mengirimkan surat Nomor : 1274/SBS/XI/2019 tertanggal 29 November 2019, perihal undangan penyerahan unit apartemen kepada TERGUGAT REKONPENSI, namun TERGUGAT REKONPENSI malah meminta pembatalan dan meminta pengembalian seluruh uang yang telah di setorkan (pengembalian seratus persen), tindakan TERGUGAT REKONPENSI tersebut tentu bertentangan dengan ketentuan sebagaimana di atur dalam klausul Nomor 11 surat pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 yang menyatakan sebagai berikut :

"Bila pemesan dengan alasan apapun membatalkan surat pemesanan ini, maka pemesan setuju dan sepakat bahwa seluruh uang yang telah di bayarkan menjadi milik PT. Surya Bumimegah Sejahtera dengan ketentuan jika jumlah uang yang setorkan belum mencapai 50 % (lima puluh persen) dari harga pengikatan maka seluruh uang yang telah di setor tersebut tidak dapat dimintakan kembali, jika lebih dari 50 % (lima puluh persen) dari harga pengikatan maka di kenakan denda pembatalan berupa biaya administrasi 50 % (lima puluh persen) dari uang masuk setelah di potong UTJ dan biaya lainnya termasuk denda dan kewajiban lainnya (jika ada)."

4. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI tidak mau menjalankan ketentuan pembatalan sebagaimana yang telah di sepakatinya tersebut, sehingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya (incasu Gugatan Konvensi), padahal berdasarkan klausul Nomor 23 surat

Halaman 15 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014, telah menyatakan sebagai berikut :

"Terhadap semua syarat-syarat dan ketentuan dalam surat pesanan ini, pemesan tidak dapat melakukan gugatan/tuntutan baik secara perdata maupun secara pidana kepada PT. Surya Bumimegah Sejahtera"

Bahwa berdasarkan klausul tersebut di atas TERGUGAT REKONPENSI telah melepaskan hak-haknya untuk menuntut PENGGUGAT REKONPENSI terkait segala sesuatu yang di atur dalam surat pesanan;

5. Bahwa tindakan TERGUGAT REKONPENSI yang telah gagal melaksanakan prestasinya dengan tidak menjalankan ketentuan sebagaimana di atur dalam klausul nomor 11 dan klausul nomor 23 surat pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 dan malah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya (incasu Gugatan Konvensi), jelas merupakan sebuah tindakan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada diri PENGGUGAT REKONPENSI, baik kerugian Materil maupun Immateril;

6. Bahwa oleh sebab itu PENGGUGAT REKONPENSI memintakan penggantian kerugian kepada TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana juga di perbolehkan dalam pasal 1243 KUHPperdata dan pasal 1244 KUHPperdata yang mnyebutkan sebagai berikut :

1243 KUHPperdata

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.

1244 KUHPperdata

Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya. walaupun tidak ada itikat buruk kepadanya.

7. Bahwa adapun kerugian Materil yang di derita oleh PENGGUGAT REKONPENSI karena TERGUGAT REKONPENSI melanggar ketentuan

Halaman 16 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam klausul nomor 11 dan nomor 23 adalah timbulnya biaya advokasi terkait pembelaan hak-hak PENGUGAT REKONPENSİ di Pengadilan Negeri Surabaya dengan menggunakan Jasa lawyer senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

8. Bahwa adapun kerugian Immateril yang di derita oleh PENGUGAT REKONPENSİ adalah tercorengnya nama baik yang telah susah payah PENGUGAT REKONPENSİ bangun selama puluhan tahun, yang mana nama baik tersebut adalah hal yang paling penting bagi diri PENGUGAT REKONPENSİ dalam menjalankan kegiatan usaha, sehingga dengan tercorengnya nama baik tersebut juga turut mengakibatkan hilangnya kepercayaan dari para calon pelanggan dan rekanan yang telah dimiliki oleh PENGUGAT REKONPENSİ yang tidak ternilai harganya, namun untuk melenggapi gugatan *Aquo* apabila harus dapat di nilai dengan uang, maka kerugian Immateril tersebut adalah senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

9. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang autentik, maka cukup alasan dan dasar hukum apabila putusan perkara ini di laksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan untuk menjamin TERGUGAT REKONPENSİ menjalankan Putusan *Aquo*, sudah sepatutnya kepada TERGUGAT REKONPENSİ ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambat apabila lalai untuk menjalankan/melaksanakan putusan ini;

10. Berdasarkan penjelasan-penjelasan fakta hukum tersebut diatas, maka TERGUGAT KONPENSİ/PENGUGAT REKONPENSİ memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya Klas 1A Khusus yang memeriksa dan mangadili perkara *A quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PETITUM

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM KONPENSİ

Halaman 17 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima; (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan TERGUGAT tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

III. DALAM REKONPENSI :

1. Menyatakan Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan SAH perikatan jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana surat pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014;
3. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah terbukti melakukan perbuatan Wanprestasi;
4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT REKONPENSI dengan rincian sebagai berikut :
 - Kerugian Materill senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
 - Kerugian Immaterill senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
5. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan kepada PENGGUGAT REKONPENSI apabila lalai untuk menjalankan/melaksanakan putusan ini;
6. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat Konvensi tersebut, Penggugat Konvensi telah mengajukan Replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi dan Duplik dalam Rekonvensi, sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Duplik sekaligus Replik atas gugatan Rekonvensi ;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi mengajukan bukti surat, sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Syarat-syarat dan ketentuan pesanan central bisnis & distrik apartemen, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Kwitansi Pembayaran booking fee Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 1 Penggugat sebesar Rp.5.956.000,- (lima juta sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah), diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 2 Penggugat sebesar Rp.5.956.000,- (lima juta sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah), diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 3 Penggugat sebesar Rp.5.876.000,- (lima juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah), diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 4 Penggugat sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 5 Penggugat sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 6 Penggugat sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 7 Penggugat sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 8 Penggugat sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 9 Penggugat sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-12;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 10 Penggugat sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 11 Penggugat sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 12 Penggugat sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 13 Penggugat sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-16;
17. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 14 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-17;
18. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 15 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-18;
19. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 16 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-19;
20. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 17 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-20;
21. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 18 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-21;
22. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 19 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-22;
23. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 20 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-23;
24. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 21 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-24;

Halaman 20 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 22 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-25;
26. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 23 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-26;
27. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 24 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-27;
28. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 25 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-28;
29. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 26 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-29;
30. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 27 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-30;
31. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 28 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-31;
32. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 29 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-32;
33. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 30 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-33;
34. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 31 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-34;
35. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 32 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-35;
36. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 33 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-36;

Halaman 21 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 34 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-37;
38. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 35 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-38;
39. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 36 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-39;
40. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 37 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-40;
41. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 38 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-41;
42. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 39 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-42;
43. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 40 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-43;
44. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 41 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-44;
45. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 42 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-45;
46. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 43 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-46;
47. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 44 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-47;
48. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 45 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-48;

Halaman 22 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 46 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-49;
50. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 47 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-50;
51. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 48 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-51;
52. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 49 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-52;
53. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 50 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-53;
54. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 51 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-54;
55. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 52 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-55;
56. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 53 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-56;
57. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 54 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-57;
58. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 55 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-58;
59. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 56 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-59;
60. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 57 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-60;

Halaman 23 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



61. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 58 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-61;
62. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 59 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-62;
63. Fotocopy Kwitansi Pembayaran angsuran 60 sebesar Rp.5.916.000,- (lima juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda bukti P-63;
64. Fotocopy Tagihan dari Tergugat kepada Penggugat via Whatsapp dengan system bunga dan denda yang melanggar Undang-Undang halaman 1-2, diberi tanda bukti P-64;
65. Fotocopy Tagihan dari Tergugat kepada Penggugat via Whatsapp dengan system bunga dan denda yang melanggar Undang-Undang halaman 3-4, diberi tanda bukti P-65;
66. Fotocopy Tagihan dari Tergugat kepada Penggugat via Whatsapp dengan system bunga dan denda yang melanggar Undang-Undang halaman 5-6, diberi tanda bukti P-66;
67. Fotocopy Tagihan dari Tergugat kepada Penggugat via Whatsapp dengan system bunga dan denda yang melanggar Undang-Undang halaman 7-8, diberi tanda bukti P-67;
68. Fotocopy Tagihan dari Tergugat kepada Penggugat via Whatsapp dengan system bunga dan denda yang melanggar Undang-Undang halaman 9-10, diberi tanda bukti P-68;
69. Fotocopy Tagihan dari Tergugat kepada Penggugat via Whatsapp dengan system bunga dan denda yang melanggar Undang-Undang halaman 11-12, diberi tanda bukti P-69;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan engan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali Bukti P-64 sampai P-69, berupa copy print out;

Menimbang bahwa, selain mengajukan bukti surat Penggugat Konvensi mengajukan 2 (dua) orang saksi dan memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi 1, **DIAN UNTARI:**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah marketing agen yang menjual unit apartemen Puncak Central Bisnis & Distrik apartemen (CBD) kepada Penggugat pada tahun 2014;
- Bahwa saksi adalah marketing agen dari Brighton yang merupakan perusahaan broker yang hanya membantu menjualkan unit apartemen milik developer;
- Bahwa nama developer dari CBD adalah PT.Surya Bumi Megah Sejahtera;
- Bahwa harga apartemen sekitar Rp. Rp.360.000.000,-(Tiga ratus enam puluh juta);
- Bahwa pembelian dilakukan dengan cara cicilan kepada developer sebanyak 60 kali (5tahun) dengan cicilan perbulannya sekitar 5 jutaan;
- Bahwa saksi mengetahui terjadinya jual beli apartemen tersebut antara Penggugat dan Tergugat dan Penggugat telah membayar lunas;
- Bahwa menurut saksi pada awal pembelian Penggugat hanya membayar uang tanda jadi dan selanjutnya melakukan pembayaran cicilan langsung ke rekening PT.Surya Bumi Megah Sejahtera;
- Bahwa saksi pernah melihat isi surat pesanan yang didalamnya mengatur mengenai bunga dan denda;
- Bahwa menurut saksi perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah mengenai tagihan service charge, listrik dan air lebih kurang sekitar 5 jutaan dan tagihan tersebut merupakan akumulasi dari beberapa bulan;
- Bahwa tagihan tersebut muncul setelah Penggugat telah membayar lunas;
- Bahwa menurut saksi belum ada penyerahan apartemen dan belum ada Akta Jual Beli di PPAT, sehingga seharusnya tagihan tersebut muncul setelah adanya penyerahan apartemen;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat invoice dari tagihan service charge air dan listrik yang ditagih kepada Penggugat;

Saksi 2, **SUZAN LIMANTO:**

- Bahwa saksi adalah rekan kerja Penggugat dan kenal dengan Penggugat sejak tahun 2017;

Halaman 25 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi baru mengetahui Penggugat membeli apartemen Puncak Central Bisnis dan Distrik (CBD) Surabaya pada tahun 2018;
- Bahwa saksi tidak tahu harga apartemen dan tidak tahu cara pembayarannya;
- Bahwa Penggugat cerita kepada saksi telah membeli apartemen CBD dan Penggugat telah membayar lunas;
- Bahwa setahu saksi dari cerita Penggugat bahwa perkara ini masalahnya adalah adanya tagihan service charge, air listrik;
- Bahwa jumlah nominal tagihan service charge, listrik dan air sekitar 5 jutaan;
- Bahwa Penggugat keberatan dengan adanya tagihan service charge, listrik dan air tersebut;
- Saksi tidak pernah berkunjung ke apartemen yang dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa Saksi hanya melihat dari jalan Toll bangunan apartemen CBD yang dibeli yang unitnya dibeli oleh Penggugat terlihat sudah berdiri semua;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya, Tergugat Konvensi mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy SURAT PESANAN No. CBD-SP/14/10/0154 Tertanggal 06 Oktober 2014, diberi tanda bukti TK/PR-1a;
2. Fotocopy Lampiran SURAT PESANAN No. CBD-SP/14/10/0154 Tertanggal 06 Oktober 2014, diberi tanda bukti TK/PR-1b;
3. Fotocopy Laporan Pembayaran Piutang Atas nama Djohan Sulaiman, diberi tanda bukti TK/PR-2;
4. Fotocopy Surat Nomor 1274/SBS/XI/2019 tertanggal 29 November 2019, Perihal undangan serah terima unit apartemen Puncak CBD, diberi tanda bukti TK/PR-3a;
5. Fotocopy Tanda terima bukti pengiriman Surat Nomor 1274/SBS/XI/2019, diberi tanda bukti TK/PR-3b;

Halaman 26 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Kartu piutang transaksi periode 1 Januari 2020 sampai dengan 30 November 2020 atas nama Customer Djohan Sulaiman, diberi tanda bukti TK/PR-4;
7. Fotocopy Putusan Nomor 3034 K/Pdt/2016 tertanggal 12 Januari 2017, diberi tanda bukti TK/PR-5a;
8. Fotocopy Putusan No : 294/Pdt/2015/PT. SMG tertanggal 01 September 2015, diberi tanda bukti TK/PR-5b;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali Bukti TK/PR-2, TK/PR-3a, TK/PR-4, TK/PR-5a dan TK/PR-5b, berupa copy print out;

Menimbang bahwa, Tergugat Konvensi mengajukan saksi dan memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

Saksi **NIRVANI MAYRIZKY JOEDOPRAWIRO**;

- Bahwa saksi adalah sekretaris direktur PT. Surya Bumimegah Sejahtera, nama direktornya Nanang Lesmana;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Surya Bumimegah Sejahtera sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi diangkat menjadi sekretaris direktur sejak tahun 2015;
- Bahwa PT. Surya Bumimegah Sejahtera perusahaan yang bergerak dalam bidang property antara lain menjual unit apartemen Puncak CBD Central Bisnis dan Distrik di Jalan Dukuh Kramat No. 36 Surabaya;
- Bahwa menurut saksi Penggugat ada membeli unit apartemen CBD dengan unit tower A unit 52-57 pada bulan oktober tahun 2014;
- Bahwa hanya unit apartemen yang dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp.360.000.000,- sudah termasuk booking fee Rp.5.000.000,-
- Bahwa Penggugat membeli dengan secara angsuran/mencicil selama 5 tahun dengan angsuran sebanyak 60 kali dengan cicilan 1 bulan Rp.5.916.000,-;
- Bahwa bukti Penggugat beli unit apartemen adalah surat pemesanan yang seperti tentang :
Ketentuan dan syarat : pembayaran;

Halaman 27 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketentuan adanya denda dan biaya kalau terlambat membayar angsuran;

Ada juga ketentuan mengenai syarat pembatalan pemesanan;

- Bahwa Penggugat telah lunas melakukan pembayaran ini pada tahun 2019;

- Bahwa pada tanggal 23 September 2019 pada saat akan dilakukan serah terima Penggugat telah diundang oleh perusahaan tetapi tidak hadir;

- Bahwa sesuai dengan surat undangan ada ketentuan apabila Penggugat tidak hadir dalam waktu 7 hari setelah pemberitahuan undangan yaitu tanggal 30 Desember 2020 ke Penggugat dianggap telah melaksanakan serah terima unit apartemen tersebut;

- Bahwa pada tanggal 27 Agustus 2020 Penggugat ada mengirim whatsapp kepada bagian legal pengolahan yang artinya minta untuk serah terima unit apartemen tersebut;

- Bahwa kemudian kepada Penggugat dijalankan ketika Penggugat ke Kantor Tergugat bahwa pada saat sebelum serah secara unit Penggugat diwajibkan membayar biaya-biaya, service charge/iuran pengolahan, biaya air, listrik;

Service charger/iuran pengolahan sejak April 2020, biaya listrik dan air sejak Februari 2020 sampai dengan Maret 2021;

Dengan total setelah diberikan rincian sejumlah Rp.7.854.795,-;

- Bahwa Penggugat sampai dengan sekarang belum serah terima, karena Penggugat tidak bersedia untuk membayar biaya service charger, listrik dan air tersebut;

- Bahwa menurut saksi tagihan service charger, listrik dan air yang melakukan pengelolaan bukan perusahaan Tergugat tetapi dilaksanakan oleh PT. Prima Kelola Utama yaitu sebuah perusahaan yang didirikan oleh para penghuni apartemen CBD;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 30 Juni 2021,

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 28 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. Tentang Gugatan Penggugat (Obscuur Libel).

- Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Hubungan Hukum yang di dasari pada Perikatan Jual Beli.

Bahwa fakta yang mendasari atau melatarbelakangi Gugatan dalam perkara A quo adalah sebuah Perikatan Jual Beli Apartemen antara Penggugat dan Tergugat, namun kenyataan nya Penggugat mengajukan surat gugatan yang mencampur adukan gugatan Wanprestasi dengan PMH serta tidak menjelaskan secara lengkap dan rinci dasar hukum Penggugat menggugat Tergugat, maka sudah cukup alasan untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

- Gugatan Penggugat dalam Posita nya tidak jelas dan rinci dalam menjelaskan baik itu dasar hukumnya (*Rechts grond*), dan kejadian atau peristiwa yang menjadi dasar dari Perbuatan yang dituduhkan kepada Tergugat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dari Penggugat, yang menjadi dasar dari gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka seharusnya Penggugat secara jelas menguraikan mengenai kerugian yang di derita oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang di lakukan oleh Tergugat, namun Penggugat tidak dapat menguraikan besaran bunga-berbunga dan denda yang menjadi dasar dari gugatannya sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*obscur libel*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat Konvensi tersebut Penggugat Konvensi dalam Repliknya mendalilkan bahwa Penggugat dalam surat gugatan Penggugat sudah jelas dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang mengacu pasal 1365 KUH Perdata bukan Wanprestasi dan surat gugatan Penggugat sudah secara jelas merinci dalil atau alasan gugatan yang merupakan esensi gugatan adanya perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian;

Menimbang, bahwa terhadap terhadap eksepsi Tergugat Konvensi tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan apakah suatu gugatan yang diajukan merupakan gugatan perbuatan melawan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dicampur aduk dengan wanprestasi haruslah ditentukan melalui proses pembuktian dalam pokok perkara; adapun tentang eksepsi tentang uraian kerugian yang tidak diuraikan secara jelas menurut Majelis hakim Penggugat didalam surat gugatannya Penggugat telah menguraikan tentang kerugian akibat yang ditimbulkan oleh Tergugat berupa kerugian Materiil sebesar Rp.360.000.000,-(Tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan, oleh karenanya haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah Pihak Pembeli apartemen Puncak Central Bisnis & Distrik Apartment Tower A type 2BR lantai 52 unit 57 luas 35,21 m2 yang berlokasi di Jalan Raya Kramat Kel. Jajar Tunggal Kec. Wiyung Surabaya sedangkan Tergugat adalah Pihak Penjual sebagaimana Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 dengan harga Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) secara kredit (60 angsuran) dan telah dibayar lunas pada tanggal 23 Desember 2019;
- Bahwa isi dalam syarat-syarat dan ketentuan pesanan central bisnis & distrik apartemen (lampiran) Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 pasal 7, 8 dan 11 jelas merugikan Penggugat dan menyalahi aturan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena diharuskan membayar bunga dan denda keterlambatan dimana bunga-berbunga dan denda tersebut dibuat secara melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa oleh karena itu perikatan jual beli tersebut diatas dalam hal ini Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 adalah cacat hukum dan atau batal demi hukum dan atau dapat dibatalkan karena melanggar pasal 1320 ayat ke 4 (empat) BW;

Halaman 30 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka Penggugat sangat patut untuk mendapatkan ganti rugi baik materiil maupun imateriil dari Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya sesuai dengan fakta-fakta,
- Bahwa hubungan hukum antara Penggugat Dengan Tergugat adalah hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang mana mengenai hak dan kewajiban telah di atur dalam sebuah kesepakatan tertulis yang sudah menjadi undang-undang bagi para pihak yang pembuatnya;
- Bahwa tidak benar gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan jika “syarat dan ketentuan dalam lampiran surat pesanan surat pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 menyalahi aturan peraturan perundang-undangan”, karena Penggugat tidak dapat menjelaskan aturan hukum mana dalam peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh para pihak, yang mana artinya dalam pembuatan surat tersebut telah memenuhi seluruh ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-69 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu 1.Saksi Dian Untari dan 2.Saksi Suzan Limanto, sedangkan Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda TK/PR.1a sampai dengan TK/PR-.5b dan mengajukan saksi Nirvani Mayrizky Joedoprawiro;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena perikatan jual beli Apartemen dalam hal ini Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 dan Lampiran Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merugikan Penggugat;

Halaman 31 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan :

- Apakah benar antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi telah melakukan perikatan jual beli apartemen Puncak Central Bisnis & Distrik Apartemen Tower A Type 2BR lantai 52 unit 57 Surabaya
- Apakah benar dalam perikatan jual beli Apartemen tersebut Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat P-1 bukti yang sama dengan bukti Tergugat bukti TK/PR-1.a berupa Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober telah menunjukkan bahwa antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli telah terjadi hubungan hukum jual beli 1 (satu) unit Apartemen Puncak Central Bisnis & Distrik Apartment Tower A type 2 BR lantai 52 unit 57 luas 35,21 m2 yang berlokasi di Jalan Raya Kramat Kel. Jajar Tunggal Kec. Wiyung Surabaya dengan harga Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran dilakukan dengan angsuran sebanyak 60 kali angsuran dengan besaran setiap kali angsuran sebesar Rp..5.916.000,-(lima juta Sembilan ratus enam belas ribu rupiah) dimulai dari tanggal 13 November 2014 sampai dengan tanggal 13 September 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat P-2 bukti yang sama dengan bukti Tergugat bukti TK/PR-1.b berupa Lampiran Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 menunjukkan bahwa didalam kesepakatan jual beli Apartemen tersebut telah diatur mengenai denda keterlambatan /kelalaian pembayaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Dian Untari menerangkan bahwa saksi mengetahui terjadinya jual beli apartemen tersebut antara Penggugat dan Tergugat dengan harga sekitar Rp. Rp.360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta) dan pembelian dilakukan dengan cara cicilan kepada developer sebanyak 60 kali (5tahun) dengan cicilan perbulannya sekitar 5 jutaan; berdasarkan keterangan saksi Suzan Limanto yang menerangkan bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat telah membeli Apartemen CBD pada tahun 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas terbukti benar bahwa telah terjadi perikatan jual beli Apartemen antara Penggugat Konvensi

Halaman 32 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat Konvensi berdasarkan Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober dan Lampiran Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014, maka sesuai dengan ketentuan hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan dalam pasal 1320 KUHPdata dan menurut ketentuan pasal 1338 KUHPdata, maka kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober dan Lampiran Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 tersebut harus ditaati oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 sampai dengan P-63 berupa fotokopi Kuitansi pembayaran booking fee dan kuitansi pembayaran angsuran 1 sampai dengan angsuran 60, dan Bukti Tk/TR-2 berupa Laporan Pembayaran Piutang Harian PT.Surya Bumi Megah Sejahtera, telah terbukti bahwa Penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran secara angsuran sebanyak 60 kali dengan total pembayaran sebesar Rp.360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 23 Desember 2019;

Menimbang, bahwa tentang pembayaran pelunasan pembelian apartemen tersesebut telah pula dikuatkan oleh keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Dian Untari dan saksi Suzan Limanto yang menerangkan bahwa Penggugat telah membayar lunas harga Apartemen tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas bahwa terbukti Penggugat telah melunasi pembayaran harga Apartemen tersebut, dengan demikian bahwa Penggugat telah memenuhi prestasinya sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena perikatan jual beli Apartemen dalam hal ini Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 dan Lampiran Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam posita gugatannya pada point 2, point 3 ,point 4 dan point 5 mendalilkan bahwa isi dalam syarat-syarat dan ketentuan pesanan central bisnis & distrik apartemen (lampiran) Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 pasal 7, 8 dan 11 jelas merugikan Penggugat dan menyalahi aturan perundang-undangan yang berlaku, dan Penggugat Konvensi merasa dirugikan karena diharuskan membayar bunga dan denda keterlambatan dimana bunga-berbunga dan denda tersebut dibuat secara melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 33 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa bahwa antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi telah terjadi perikatan jual beli Apartemen berdasarkan Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober dan Lampiran Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014, maka sesuai dengan ketentuan hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara dan menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, maka kesepakatan tersebut mengikat para pihak dan harus ditaati oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa sehingga tentang dalil Tergugat yang menyatakan bahwa bahwa isi dalam syarat-syarat dan ketentuan pesanan central bisnis & distrik apartemen (lampiran) Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 pasal 7, 8 dan 11 jelas merugikan Penggugat dan menyalahi aturan perundang-undangan yang berlaku menurut Majelis Hakim adalah dalil yang tidak beralasan, oleh karena dengan telah disepakatinya kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober dan Lampiran Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 tersebut harus ditaati oleh kedua belah pihak dan mengikat para pihak apalagi Penggugat telah menyelesaikan prestasinya dengan melakukan pelunasan pembayaran harga pembelian apartemen tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat Konvensi merasa dirugikan karena diharuskan membayar bunga dan denda keterlambatan dimana bunga-berbunga dan denda tersebut dibuat secara melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum yang telah dipertimbangkan diatas bahwa telah ternyata bahwa Penggugat Konvensi telah membayar lunas harga pembelian Apartemen kepada Tergugat Konvensi sesuai harga yang disepakati yaitu sebesar Rp.360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta) pada tanggal 23 Desember 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas telah ternyata bahwa tidak ada bunga berbunga dan denda yang telah dibayar oleh Penggugat Konvensi, sehingga dalil Penggugat Konvensi merasa dirugikan karena diharuskan membayar bunga dan denda keterlambatan dimana bunga-berbunga dan denda tersebut dibuat secara melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku tidak beralasan hukum;

Halaman 34 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan berdasarkan alat bukti surat P-64, P-65, P-66, P-67, P-68 dan P-69 berupa print out dari percakapan/komunikasi whatsapp antara Penggugat Konvensi dengan Pengelola Apartemen yang dikuatkan oleh keterangan saksi Penggugat Konvensi Dian Untari dan Suzan Limanto yang pada pokoknya bahwa perkara antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah mengenai tagihan service charge, listrik dan air lebih kurang sekitar 5 jutaan;

Menimbang, bahwa dalam bukti percakapan tersebut Penggugat Konvensi hanya ditagih terkait kewajiban Penggugat untuk membayar service charge/iuran pengelolaan apartemen, dan listrik air kepada Badan pengelola yang menurut keterangan saksi Tergugat Konvensi saksi Nirvani Mayrizky Joedoprariro tagihan service charger, listrik dan air yang melakukan pengelolaan bukan perusahaan Tergugat tetapi dilaksanakan oleh PT. Prima Kelola Utama yaitu sebuah perusahaan yang didirikan oleh para penghuni apartemen CBD dan tentang kewajiban membayar tagihan tersebut telah diatur dalam Lampiran Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 pada ketentuan point 19 (Vide Bukti TK/PR-1.b) dan telah disepakati bersama antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi, sehingga Penggugat Konvensi seharusnya mentaati ketentuan tersebut dengan membayar tagihan service charger, listrik dan air tersebut, bukan malah menuntut pengembalian uang pembayaran apartemen;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa perikatan jual beli Apartemen dalam hal ini Surat Pesanan no. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 dan Lampiran Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 tidak melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Tergugat Konvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi ditolak, maka Penggugat Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Pembeli unit Apartemen PuncakCentral Bisnis tidak melaksanakan kewajibannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(wanprestasi) sebagaimana telah diatur didalam surat Pesanan No.CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 dengan harga pengikatan Rp.360.000.000,-(Tiga ratus enam puluh juta rupiah);

- Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah gagal melaksanakan kewajibannya prestasinya malah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya (in casu gugatan Konvensi) jelas merupakan tindakan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat, baik kerugian Materil maupun immaterial, sehingga Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar kerugian tersebut yaitu kerugian Materil senilai Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dan kerugian Immaterial senilai Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah)'

Menimbang, bahwa Terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolak tegas semua dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- Bahwa sejak awal pembuatan perikatan Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 berserta lampirannya adalah cacat hukum dan atau batal demi hukum atau dapat dibatalkan , sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat dan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi harus mengembalikan uang pembayaran kepada Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa faktanya tidak ada penyerahan unit Apartemen yang diterima Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, malah justru Tergugat Rekonvensi diharuskan membayar biaya sebesar Rp.5.955.840,- terhitung sejak bulan Februari 2020 dengan system denda keterlambatan 0,5 % per hari.

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonvensi, disangkal, maka berdasarkan pasal 163 HIR Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam dalam konvensi dianggap pula termuat dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti surat bertanda TK/PR 1.a sampai dengan TK/PR.5b dan mengajukan saksi Nirvani Mayrizky Joedoprawiro; sedngkan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi

Halaman 36 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-69 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu 1.Saksi Dian Untari dan 2.Saksi Suzan Limanto;

Membang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan para pihak adalah mengenai Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi selaku Pembeli unit Apartemen Puncak Central Bisnis tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) sebagaimana telah diatur didalam surat Pesanan No.CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan dalam gugatan konvensi sebagaimana tersebut diatas terbukti bahwa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perikatan jualbeli apartemen berdasarkan Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober dan Lampiran Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014, maka sesuai dengan ketentuan hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan dalam pasal 1320 KUHPdata dan menurut ketentuan pasal 1338 KUHPdata, maka kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober dan Lampiran Surat Pesanan No. CBD-SP/14/10/0154 tertanggal 06 Oktober 2014 tersebut harus ditaati oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti TK/TR-2 berupa Laporan Pembayaran Piutang Harian PT.Surya Bumi Megah Sejahtera dan bukti Tergugat Rekonvensi Peggugat Konvensi bukti P-3 sampai dengan P-63 berupa fotokopi Kuitansi pembayaran booking fee dan kuitansi pembayaran angsuran 1 sampai dengan angsuran 60, dan telah terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan pelunasan pembayaran secara angsuran sebanyak 60 kali dengan total pembayaran sebesar Rp.360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 23 Desember 2019;

Menimbang, bahwa tentang pembayaran pelunasan pembelian apartemen tersesebut telah pula dikuatkan oleh keterangan saksi Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu Nirvani Mayrizky Joedoprapiro yang menerangkkn bahwa Peggugat telah membayar lunas harga Apartemen tersebut pada tahun 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melaksanakan prestasinya sebagai Pembeli dengan melunasi pembayaran harga Apartemen tersebut, dengan

Halaman 37 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak terbukti melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Rekonvensinya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Memperhatikan Pasal 132a HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.655.000,- (enam ratus lima puluh lima ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari RABU, tanggal 4 Agustus 2021 oleh kami, Mohammad Basir, S.H., sebagai Hakim Ketua, H. Slamet Riadi, S.H., M.H., dan Ari Widodo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota., putusan tersebut pada **hari SELASA, tanggal 10 Agustus 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Budi Mulyono, SH., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



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

H. Slamet Riadi, S.H., M.H.

Mohammad Basir, S.H.

Ari Widodo, S.H.

Panitera Pengganti,

Budi Mulyono, S.H.

Halaman 39 Putusan No. 1089/Pdt.G/2020/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RINCIAN BIAYA:

Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya proses (ATK)	Rp. 85.000,-
Biaya panggilan	Rp. 500.000,-
Biaya PNPB panggilan	Rp. 20.000,-
Materai	Rp. 10.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,- +
Jumlah	Rp.655.000,-
(enam ratus lima puluh lima ribu rupiah)	