



PUTUSAN
Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

DJINO SUGIANTO RAHARDJO, Tempat / Tanggal Lahir : Semarang, 17-04-1964, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katholik, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jl. Kembang Elok II H-3/73 RT. 004 RW.006, Kel. Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat Email : mgrahardjo0804@gmail.com dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IMANUEL YUDI INDRA PUTRANDA, SH** Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum **Imanuel Yudi & Partner** beralamat di Pakuwon Tower OT – 11 No. 1 Jl. Embong Malang 21-32 Surabaya, Telp. 0815.5671.9645, Email : imanuel.lawfirm@gmail.com. Dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2024 sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

PT. GALAXI WAHYU KENCANA berkedudukan di Surabaya Jl. Rungkut Industri Raya No. 4, Kelurahan Kutisasri, Kecamatan Tenggilis Mejoyo. Kota Surabaya, Email : wahyugondosiswanto@yahoo.com dalam hal ini memberi kuasa kepada **Ilhamdy Agus Wahyudi, ST.,SH.,MKn., Chari Bowo, SH dan Moch. Kholis, SH**, Para Advokat pada Kantor Hukum "Ilhamdy & Rekan" beralamat Kantor di Jalan Dukuh Kupang XXV/63A Surabaya, Email : ilhamdylawfirm@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Februari 2024 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 31 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 5 Februari 2024 dalam Register Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



I. DASAR PENGAJUAN GUGATAN/ POSITA

Bahwa. Dasar diajukannya Gugatan Wanprestasi (ingkar janji) ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat merupakan buyer atau pembeli atas unit apartemen yang dibangun oleh Tergugat yaitu Apartemen My Tower yang terletak di Jl. Rungkut Industri Raya No. 4, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo. Kota Surabaya;
2. Bahwa, Penggugat membeli dari Tergugat **Apartemen My Tower, Tower B, Type I BR, Lantai 07, unit 09 dengan luas unit : 30,26 m2 (tiga puluh koma dua puluh enam meter persegi)** dengan harga pembelian Rp. 350.000.000,- (Tiiga ratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan PPn 10 % sebesar Rp. 35.000.000,- (Tiga puluh lima juta rupiah) sehingga harga pembelian seluruhnya sebesar Rp. 385.000.000,- (Tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) **demikian berdasarkan Surat Pesanan No. 000979 tertanggal 16 Januari 2016;**
3. Bahwa, atas pembelian tersebut pada tanggal 16 Januari 2016 Penggugat telah membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah), sedangkan sisanya sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat akan dibayar lunas dalam 36 (Tiga puluh enam) kali angsuran dengan jumlah angsuran tiap bulan sebesar 10.541.667,- (Sepuluh juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);
4. Bahwa, atas kesepakatan tersebut Penggugat mulai melakukan pembayaran angsuran I (pertama) pada tanggal 04 Pebruari 2016 dengan jumlah angsuran sebesar Rp. 10.541.667,- (Sepuluh juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);
5. Bahwa, demikian selanjutnya setiap bulan Penggugat secara rutin melakukan pembayaran angsuran bulanan yang tiap kali angsuran sebesar Rp. 10.541.667,- (Sepuluh juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) dan pembayaran terakhir ke 36 (tiga puluh enam) sekaligus pelunasan dilakukan Penggugat pada tanggal 04 Januari 2019;
6. Bahwa, sehingga dengan demikian maka seluruh kewajiban Penggugat selaku Pembeli kepada Tergugat selaku Penjual telah dipenuhi oleh Penggugat dan sebagai konsekuensinya maka Hak Penggugat selaku

Halaman 2 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Pembeli haruslah dipenuhi oleh Tergugat yaitu dengan penyerahan obyek Apartemen sesuai yang telah dipesan dan/atau dibeli oleh Penggugat berdasarkan yang tertulis di dalam Surat Pesanan tertanggal 16 Januari 2016 sebagaimana telah Penggugat uraikan pada angka 2 (dua) tersebut diatas;

7. Bahwa, akan tetapi faktanya sampai dengan gugatan ini diajukan dan diperiksa oleh Pengadilan Negeri Surabaya, Tergugat belum juga menyerahkan unit Apartemen sesuai Surat Pesanan kepada Penggugat, selain itu Tergugat juga tidak dapat memberikan kepastian jadwal pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli kepada Penggugat;

8. Bahwa, oleh karena itu maka wajar apabila Penggugat merasa sangat dirugikan oleh Tergugat oleh karena sampai dengan saat gugatan ini diajukan dan diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, Penggugat belum atau tidak dapat menikmati manfaat dari Unit Apartemen yang telah dibeli dan pembayarannya telah lunas dibayar tersebut;

9. Bahwa, Penggugat telah berupaya untuk menanyakan kepada Tergugat berkaitan dengan penyerahan dan/atau penandatanganan Akta Jual Beli atas unit apartemen dimaksud akan tetapi **tidak pernah memperoleh tanggapan yang memuaskan**;

10. Bahwa, Tergugat justru menawarkan kepada Penggugat unit apartemen yang terletak di Lantai 9 dengan dalih bahwa yang dimaksud Lantai 7 unit 9 dalam Surat Pesanan **No. 000979 tanggal 16 Januari 2016** secara fisik **menurut Tergugat** sebenarnya adalah Unit Apartemen di Lantai 9;

11. Bahwa, dalih Tergugat sebagaimana tersebut diatas sangat tidak masuk akal dan terkesan membodohi Penggugat, karena sudah secara jelas didalam Surat Pesanan No. 000979 tanggal 16 Januari 2016 tertulis bahwa Unit Apartemen yang dibeli oleh Penggugat adalah Unit Apartemen My Tower **Tower B, Type 1 BR, Lantai 07, unit 09 bagaimana mungkin dikatakan Lantai 9????**

12. Bahwa, faktanya setelah Penggugat melakukan on the spot dilokasi Apartemen mendapati fakta bahwa unit Apartemen My Tower Tower B Lantai 7 Unit 9 ternyata oleh Tergugat secara diam-diam telah dialih fungsikan menjadi Hotel (Kondotel) dan alih fungsi tersebut tanpa pemberitahuan serta persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat selaku pembeli atas unit apartemen dimaksud;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa, Tindakan Tergugat yang melakukan alih fungsi unit Apartemen yang telah dibeli oleh para Penggugat menjadi hotel (kondotel) tanpa pemberitahuan serta persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat selaku pemilik unit Apartemen jelas nyata-nyata menunjukkan serta membuktikan bahwa Tergugat tidak beritikad baik;

14. Bahwa, kepada Penggugat, Tergugat berdalih bahwa sejak awal Lantai 7 digunakan dan/atau dipasarkan sebagai Hotel (Kondotel) bukan Apartemen sehingga tidak mungkin dijual kepada Penggugat sebagai Apartemen, padahal faktanya sebagaimana bukti Surat Pesanan yang telah ditandatangani baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat jelas-jelas tertulis Unit yang dibeli oleh Penggugat adalah unit di Lantai 07, sehingga tidak berlebihan apabila Penggugat menganggap Tergugat telah menipu Penggugat;

15. Bahwa, berdasarkan uraian serta fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka tidak berlebihan dan cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut pembatalan atas pembelian Unit Apartemen sesuai dengan surat pesanan yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat yaitu **Surat Pesanan No. 000979 tertanggal 16 Januari 2016**;

16. Bahwa, berdasarkan **Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021**

Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016

Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

didalam pasal 22 huruf F mengatur sebagai berikut :

1. *Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan pada saat Pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah.*
2. *Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:*
 - a. *jadwal pelaksanaan pembangunan;*
 - b. *jadwal penandatanganan PPJB;*
 - c. *jadwal penandatanganan akta jual beli dan serah terima Rumah.*

17. Bahwa, menunjuk pada **pasal 22 huruf F Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tersebut khususnya poin 2 huruf b dan c** sebagaimana tersebut diatas, maka menunjukkan dan membuktikan bahwa Tergugat telah lalai untuk memenuhi kewajibannya kepada Penggugat oleh karena Penggugat telah memenuhi seluruh pembayaran pembelian unit

Halaman 4 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



apartemen yang dibangun oleh Tergugat, akan tetapi **Penggugat sampai dengan gugatan ini dibuat dan diperiksa di Pengadilan Negeri Surabaya belum pernah mendapatkan mendapat pemberitahuan secara resmi kapan akan dilakukan penandatanganan baik PPJB atau jadwal penanda tangan akta jual beli serta kapan dilakukan serah terima unit apartement;**

18. Bahwa, selanjutnya **Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun** pada pasal 42 mengatur hal-hal sebagai berikut :

1. Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
2. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
 - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
3. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

19. Bahwa, menunjuk pada ketentuan tersebut diatas khususnya ayat 3 maka menunjukkan dan membuktikan bahwa Pelaku Pembangunan diperbolehkan melakukan pemasaran sebelum pembangunan Rusun dilaksanakan **dengan ketentuan bahwa segala sesuatu yang diperjanjian oleh Pelaku Pembangunan dan/atau agen Pemasaran mengikat sebagai perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak;**

20. Bahwa, berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka segala sesuatu yang telah disepakati dan/atau tertulis didalam surat Pesanan yaitu Surat Pesanan **No. 000979 tertanggal 16 Januari 2016 yang telah ditandatangani baik oleh Penggugat maupun Tergugat mengikat sebagai perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak yaitu mengikat baik bagi PENGUGAT maupun bagi TERGUGAT termasuk diantaranya perihal obyek jual beli yaitu unit apartemen yang dibeli**

Halaman 5 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat wajib dipenuhi oleh Tergugat sesuai surat Pesanan yaitu unit Apartemen Tower B, Type I BR, yang terletak di Lantai 07, unit 09;

21. Bahwa, akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat dan diperiksa di Pengadilan Negeri Surabaya, Tergugat belum memenuhi isi dari Surat Pesanan **No. 000979 tertanggal 16 Januari 2016 tersebut;**

22. Bahwa, dalih Tergugat yang menyatakan bahwa Apartemen Tower B Lantai 7 unit 9 yang tertulis di Surat Pesanan secara fisik adalah Lantai 9 unit 9 merupakan dalih atau alasan yang dicari-cari dan tidak masuk akal serta jelas telah mengingkari kesepakatan didalam Surat Pesanan;

23. Bahwa, faktanya Tergugat tidak pernah menginformasikan sebelumnya kepada Penggugat baik secara lisan maupun tertulis bahwa yang dimaksud Lantai 7 unit 9 dalam surat pesanan, secara fisik adalah Lantai 9 unit 9, malah sebaliknya didalam seluruh dokumen pembelian baik Surat Pesanan, kuitansi-kuitansi pembayaran yang dilakukan Penggugat dan bahkan di dalam bukti pembayaran PPn, unit yang tertulis sebagai obyek jual beli adalah Unit Apartemen Tower B di Lantai 0709;

24. Bahwa, patut diduga dalih Tergugat sebagaimana tersebut diatas adalah untuk menutupi tindakan Tergugat yang telah mengubah peruntukan unit Apartemen yang telah dibeli oleh Penggugat menjadi Hotel (Kondotel) tanpa persetujuan dari Penggugat selaku pemilik unit sebagaimana telah Penggugat Uraikan pada angka 12 (dua belas), 13 (Tiga belas) dan 14 (Empat belas) tersebut diatas;

25. Bahwa, Fakta hukum lainnya adalah bahwa ternyata Tergugat baru melakukan pembayaran Pajak Pertambahan nilai (PPN) Pembeli pada tanggal 25 Maret 2022, padahal sesuai dengan ketentuan perpajakan, PPN wajib dibayarkan oleh Tergugat ke Kas Negara setiap kali Tergugat menerima pembayaran baik pembayaran tanda jadi maupun pembayaran angsuran dari Penggugat oleh karena didalam pembayaran baik tanda jadi maupun angsuran yang kesemuanya sudah dibayar lunas oleh Penggugat dengan pembayaran terakhir pada tanggal 04 Januari 2019 didalamnya sudah termasuk PPN 10 %, hal ini menunjukkan dan membuktikan kelalaian dari Tergugat dan patut diduga merupakan itikat tidak baik Tergugat;

26. Bahwa, disamping itu Tergugat belum menyerahkan bukti pembayaran PPh Penjual padahal para Penggugat telah meminta kepada Tergugat bukti pembayaran PPh penjual tertulis melalui surat resmi. Dengan

Halaman 6 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



tidak diberikannya bukti PPh penjual maka tidak dapat diketahui apakah Tergugat telah melakukan pembayaran PPh penjual atau belum padahal sama seperti PPN, PPh Penjual juga harus dibayarkan oleh Penjual (Tergugat) setiap kali Tergugat menerima pembayaran baik pembayaran tanda jadi maupun pembayaran angsuran dari Penggugat;

27. Bahwa, Berdasarkan fakta sebagaimana dimaksud pada angka angka 25 (dua puluh lima) dan 26 (dua puluh enam) tersebut diatas maka menunjukkan dan membuktikan bahwa Tergugat secara sadar dan dengan sengaja sejak awal berupaya mengulur waktu untuk melakukan proses jual-beli atas unit apartemen yang sudah dipesan oleh Para Penggugat didalam surat pesanan oleh karena Pembayaran PPN pembeli dan PPh penjual merupakan salah satu syarat untuk dapat dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli;

28. Bahwa, berdasarkan uraian kejadian materiil serta fakta-fakta hukum tersebut diatas, **maka Tergugat, menurut hukum patut untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;**

29. Bahwa, Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), 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*";

30. Bahwa, Sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tersebut, **unsur-unsur wanprestasi adalah:**

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

31. Berdasarkan uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah keadaan di mana ada salah satu pihak yang lalai dan/atau melaksanakan perjanjian yang telah disepakati, menunjuk pada uraian tersebut diatas maka pertanyaan yang timbul adalah apakah



didalam perkara a quo Tergugat telah memenuhi unsur-unsur perbuatan ingkar janji / wanprestasi??

32. Bahwa, dalam perkara a quo sebagaimana telah diuraikan diatas, para Penggugat dan Tergugat telah secara bersama-sama menandatangani Perjanjian dan /atau kesepakatan pembelian unit Apartemen yang dibangun oleh Tergugat yang dituangkan dalam bentuk Surat Pesanan, dengan demikian maka **menunjukkan dan membuktikan bahwa Unsur adanya Perjanjian oleh para pihak telah terpenuhi;**

33. Bahwa, selanjutnya sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat pada angka 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) Posita, Penggugat telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan surat pesanan yaitu telah membayar serta melunasi seluruh harga pembelian, akan tetapi Tergugat justru yang tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, oleh karena sampai dengan gugatan ini didaftarkan dan diperiksa di Pengadilan Negeri Surabaya Tergugat belum memenuhi kewajibannya untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan menyerahkan unit Apartemen sesuai Surat Pesanan kepada Penggugat – **dengan demikian maka unsur Ada pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati - telah terpenuhi dalam hal ini Pelanggaran dilakukan oleh Tergugat sebagaimana uraian tersebut diatas;**

34. Bahwa, selanjutnya Penggugat telah memberikan sommasi/teguran kepada Tergugat untuk segera memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, akan tetapi sekalipun telah diberikan Peringatan akan tetapi Tergugat tidak juga memenuhi kewajibannya kepada Penggugat – **dengan demikian maka unsur wanprestasi ketiga - Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian juga telah terpenuhi;**

35. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, **maka seluruh unsur-unsur Wanprestasi telah dipenuhi oleh Tergugat, sehingga oleh karena itu patut menurut Hukum Tergugat untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji/Wanprestasi;**

36. Bahwa, atas perbuatan ingkar janji yang telah dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat telah mengalami kerugian yang cukup besar, **oleh karena Penggugat telah membayar lunas harga pembelian apartemen sebesar Rp. 385.000.000,- (Tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Bahwa, oleh karena sesuai dengan fakta – fakta hukum diatas maka berdasarkan ketentuan Pasal 22 huruf L Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 ayat 2 yang berbunyi sebagai berikut :

“Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli ”;

38. Bahwa, Dalam perkara a quo, jelas kelalaian ada pada Tergugat selaku pelaku pembangunan, oleh karena Tergugat selaku pelaku pembangunan tidak dapat menyerahkan unit apartemen sesuai yang sudah dipesan/dibeli oleh Penggugat selaku Pembeli didalam Surat Pesanan, maka tidak berlebihan dan beralasan hukum apabila Penggugat menuntut dibatalkannya Surat Pesanan yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat sekalipun penanda tangan PPJB atau Akta Jual Beli belum dilakukan akan tetapi Surat Pesanan telah ditandatangani secara sempurna baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat sehingga Surat Pesanan sudah seharusnya dipandang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak;

39. Bahwa, oleh karena sesuai dengan fakta – fakta hukum diatas maka berdasarkan ketentuan Pasal 22 huruf L Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 ayat 2 yang berbunyi sebagai berikut :

“Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli ”;

40. Bahwa, dalam perkara a quo, jelas kelalaian ada pada Tergugat selaku pelaku pembangunan, oleh karena Tergugat selaku pelaku pembangunan tidak dapat menyerahkan unit apartemen sesuai yang sudah dipesan/dibeli oleh Penggugat selaku Pembeli didalam Surat Pesanan, sehingga dengan demikian maka tidak berlebihan dan beralasan hukum apabila Penggugat menuntut dibatalkannya Surat Pesanan No. 000979 tertanggal 16 Januari 2016 tersebut yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat;

41. Bahwa, Surat Pesanan **No. 000979 tertanggal 16 Januari 2016** tersebut telah ditandatangani secara sempurna baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat sehingga Surat Pesanan sudah seharusnya dipandang sebagai perjanjian yang mengikat para pihak baik Penggugat maupun Tergugat sesuai asas Pacta sun servanda;

Halaman 9 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



42. Bahwa, dengan dibatalkannya Surat **Surat Pesanan No. 000979 tertanggal 16 Januari 2016** maka konsekuensi hukumnya **maka Tergugat WAJIB mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Tergugat dari Penggugat ditambah dengan keuntungan yang seharusnya diterima dan dinikmati oleh Penggugat;**

43. Bahwa, menunjuk uraian gugatan Penggugat tersebut diatas, menunjukkan dan membuktikan bahwa Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat, sehingga oleh karenanya patut menurut hukum Tergugat dihukum untuk **mengembalikan dengan utuh dan seketika kepada Penggugat nilai pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat ditambah dengan nilai kemanfaatan nilai yang seharusnya diterima oleh Penggugat atas unit apartemen sebesar 924.500.000,- (Sembilan ratus dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah)** dengan perhitungan sebagai berikut :

a. **Harga Pembelian : Rp. 385.000.000,-**

b. **Biaya Sewa Harian:**

- Perkiraan Occupancy Rate 50%

- Room Rate Rp. 300.000 per hari

- Serah Terima yang seharusnya dilakukan pada Januari 2019

- Penghasilan Sewa terhitung mulai Januari 2019 sampai dengan

Desember 2023 **(60 bulan)** dengan perhitungan sebagai berikut :

50% x 30 hr x Rp. 300.000 x 60 bln = Rp. 270.000.000,- (Dua ratus Tujuh puluh juta rupiah);

c. **Capital Gain atas Harga property** , masing-masing 10 % (Sepuluh persen) pertahun sejak pembelian tahun 2016 dengan perhitungan : **7 tahun x 10% x Rp.385.000.000,- = Rp. 269.500.000,- (Dua ratus enam puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah)**

Sehingga jumlah yang harus dipenuhi dan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar : Rp. 385.000.000,- + Rp. 270.000.000,- + Rp. 269.500.000,- sehingga jumlah seluruhnya adalah sebesar Rp. 924.500.000,- (Sembilan ratus dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

44. Bahwa, selain itu guna memastikan ketaatan Tergugat untuk memenuhi dan/atau melaksanakan putusan Pengadilan untuk segera mengembalikan dengan utuh harga pembelian yang telah dibayarkan serta keuntungan yang seharusnya dinikmati Penggugat sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat pada angka 38 (tiga puluh delapan) tersebut

Halaman 10 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



dias, ***maka patut menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar bunga keterlambatan sebesar 5 % (Lima persen) per bulan tiap hari keterlambatan pemenuhan kewajibannya tersebut terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;***

45. Bahwa, oleh karena gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (***uitvoerbaar bij vooraad***) meskipun ada upaya hukum verset, banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dari Tergugat;

46. Bahwa, berdasarkan uraian kejadian materil serta fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka jelas bahwa gugatan Para Penggugat sangat beralasan, patut dan layak menurut hukum untuk dikabulkan maka Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

II. PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang belum menyerahkan unit Apartemen kepada Penggugat, yaitu berupa :

1 unit Apartemen My Tower, Tower B, Type I BR, Lantai 07, unit 09 dengan luas unit : 30,26 m2 (tiga puluh koma dua puluh enam meter persegi) yang terletak di ***Jl. Rungkut Industri Raya No. 4, Kelurahan Kutisasri, Kecamatan Tenggilis Mejoyo. Kota Surabaya;***

Adalah sebagai Perbuatan Ingkar Janji Wanprestasi

3. Menyatakan BATAL Surat Pesanan ***No. 000979 tertanggal 16 Januari 2016 yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat;***

4. Menghukum Tergugat untuk ***mengembalikan dengan utuh dan seketika kepada Penggugat nilai pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat ditambah dengan nilai kemanfaatan nilai yang seharusnya diterima oleh Penggugat atas unit apartemen sebesar 924.500.000,- (Sembilan ratus dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah)*** dengan perhitungan sebagai berikut :

- a. **Harga Pembelian** : **Rp. 385.000.000,- (Tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah)**
- b. **Biaya Sewa Harian** : **Rp. 270.000.000,- (Dua ratus**

Halaman 11 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tujuh puluh juta rupiah);

c. Capital Gain atas Harga property : Rp. 269.500.000,- (Dua ratus enam puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah)

Sehingga jumlah yang harus dipenuhi dan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar : Rp. 385.000.000,- + Rp. 270.000.000,- + Rp. 269.500.000,- atau sebesar Rp. 924.500.000,- (Sembilan ratus dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga keterlambatan sebesar 5 % (Lima persen) per bulan kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan dan/atau kelalaiannya memenuhi putusan Pengadilan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini dapat dijalankan sampai diselesaikannya seluruh kewajiban Tergugat kepada Penggugat;

6. Menyatakan secara hukum segala penetapan dan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum verset, banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali dari Tergugat;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pihak Penggugat dan Tergugat hadir Kuasanya tersebut;

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 Titik Budi Winarti, S.H., Mh., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya telah dilakukan perbaikan sebagaimana surat Perbaikan Gugatan tertanggal 1 April 2024 dengan melakukan perbaikan sebagai berikut :

sebelumnya :

- Bahwa, atas pembelian tersebut pada tanggal 16 Januari 2016 Penggugat telah membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,-

Halaman 12 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



(Lima juta rupiah), sedangkan sisanya sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat akan dibayar lunas dalam 36 (Tiga puluh enam) kali angsuran dengan jumlah angsuran tiap bulan sebesar 10.541.667,- (Sepuluh juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);

Menjadi :

- Bahwa, atas pembelian tersebut pada tanggal 16 Januari 2016 Penggugat telah membayar **uang tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000,- (Lima juta lima ratus ribu rupiah)**, sedangkan sisanya sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat akan dibayar lunas dalam 36 (Tiga puluh enam) kali angsuran dengan jumlah angsuran tiap bulan sebesar 10.541.667,- (Sepuluh juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);

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

DALAM KONVENSI



Setelah mempelajari dengan seksama rumusan gugatan Penggugat sebagaimana dalam posita dan petitum gugatan, sangat jelas bahwa gugatan *a quo* patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna/cacat hukum dan kabur, bahkan dasar hukum yang digunakan adalah surat pemesanan sepihak Penggugat sebagai pemesan, bukan surat perjanjian yang memuat hak dan kewajiban para pihak, oleh karenanya Tergugat menyangkal dan membantah dengan keras seluruh dalil dan dalih Penggugat tersebut terkecuali dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat.



Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyampaikan apabila Tergugat ingkar janji atau Wanprestasi, namun demikian Penggugat tidak menguraikan hal mana dalam perjanjian yang dilanggar oleh Tergugat. Sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah menandatangani perjanjian jual beli seperti yang diuraikan Penggugat.

Halaman 13 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Dalam surat pesanan jelas disyaratkan dalam poin 3 yang pada pokoknya adalah bahwa surat pesanan dinyatakan sah setelah UTJ (uang tanda jadi) telah efektif dananya dan surat Pesanan sudah ditanda tangani dan dibubuhkan stempel oleh GWK.

Bahwa Penggugat membeli unit apartemen tidak secara langsung kepada Tergugat, melainkan saat dipameran melalui pihak ketiga yaitu marketing dari agen property PT. ERA GALAXY, Penggugat sudah melihat maket atau site plan yang ada dipameran yang diterangkan oleh marketing, dan seharusnya setelah memesan di pameran, Penggugat tinjau lapangan dan konfirmasi kepada Tergugat terkait dengan letak posisi pesanan Penggugat.

Bahwa Tergugat telah ingkar janji itu merupakan prasangka dan pemahaman Penggugat saja, surat pesanan yang ditanda tangani Penggugat adalah bukan merupakan surat perjanjian jual beli, dalam surat pesanan, tertulis syarat dan ketentuan untuk pemesan yaitu Penggugat dan bukan surat perjanjian yang isinya hak dan kewajiban para pihak yang dalam hal ini Penggugat dan Tergugat. Dan hanya terbatas pada informasi yang akan ditindak lanjuti dengan perjanjian jual beli.

Surat pesanan yang di tandatangani Penggugat adalah salah satu dokumen yang nanti kemudian dilampirkan dalam surat perjanjian pengikatan jual beli (poin 15 syarat syarat dan ketentuan pesanan my tower).

Bahwa pesanan Apartemen Penggugat sudah tersedia dan sudah siap diserahkan terimakan, sebagaimana tercantum dalam undangan serah terima dari Tergugat surat nomor 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05 Januari dan surat nomor 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01 Februari 2014, untuk kedua kalinya namun Penggugat tidak pernah menghadirinya;

Penggugat tidak mempunyai kapasitas, kewenangan dan kualitas untuk mengajukan gugatan *aquo* terhadap Tergugat. Oleh karenanya, Tergugat memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Kumulasi Gugatan

Mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 14 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Sebagaimana diuraikan oleh Penggugat, dasar gugatan yang digunakan adalah surat pesanan nomor 000979 Penggugat. Tidak ada surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana penjual dan pembeli yang dituangkan melalui perjanjian jual beli.

Wanprestasi adalah sebuah tindakan dimana seseorang ingkar janji terhadap janji yang sudah dibuatnya dengan pihak lain. Dasar hukum wanprestasi diatur dalam KUHP Pasal 1338 yang berbunyi, *"seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."*

Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di mana 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.

Berdasarkan uraian diatas, jelas bahwa Penggugat belum menjelaskan kewajiban mana dalam perjanjian yang Tergugat lalai.

Kumulasi yang pertama adalah bahwa Penggugat menilai dan menyimpulkan dalam gugatannya berdasarkan undang undang dan peraturan pemerintah, yaitu peraturan pemerintah no. 12 tahun 2021 tentang perubahan atas peraturan Pemerintah nomor 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman diantaranya adalah pasal 22 dan pasal 1243 kitab undang undang Hukum Perdata, unsur unsur wanprestasi adalah: salah satunya ada perjanjian oleh para pihak. Sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah adanya perjanjian.

Penggugat menafsirkan perbuatan Tergugat adalah wanprestasi namun dalam uraiannya Penggugat didasari oleh dasar dasar perbuatan melawan hukum yaitu peraturan pemerintah dan Undang-undang.

Kumulasi yang Kedua adalah dalam positanya, Penggugat merasa dan menuduh Tergugat melakukan penipuan dalam posita 14 yang pada pokoknya menyampaikan: *"bahwa kepada penggugat tergugat beralih bahwa sejak awal lantai 7 digunakan dan atau dipasarkan sebagai Hotel Condotel bukan apartemen sehingga tidak mungkin dijual kepada penggugat sebagai apartemen padahal faktanya sebagaimana bukti surat pesanan yang telah ditandatangani baik oleh penggugat maupun oleh tergugat jelas-jelas tertulis unit yang dibeli oleh penggugat adalah unit di lantai 7 sehingga tidak berlebihan apabila penggugat*

Halaman 15 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



menganggap tergugat telah menipu penggugat". Perbuatan tidak melaksanakan kewajiban perjanjian tidak dapat dipandang sebagai penipuan, dan pidana sendiri adalah perbuatan melawan hukum bukan perbuatan wanprestasi.

[Yurisprudensi MA No. 4/Yur/Pid/2018](#) memuat kaidah hukum yang berbunyi: *Para pihak yang tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian yang dibuat secara sah bukan penipuan, namun wanprestasi yang masuk dalam ranah perdata, kecuali jika perjanjian tersebut didasari dengan iktikad buruk/tidak baik".*

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum adalah: *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*

Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum* dipaparkan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;*
2. *Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;*
3. *Bertentangan dengan kesusilaan;*
4. *Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian.*

Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, sebagaimana dikutip oleh Rosa Agustina, menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi, antara lain:

- a. *Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);*
- b. *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
- c. *Ada kerugian;*
- d. *Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;*
- e. *Ada kesalahan.*

Kesalahan dan perbuatan yang diuraikan Penggugat atas Tergugat lebih pada perbuatan melawan hukum bukan wanprestasi karena sangat jelas tidak adanya perjanjian diantara kedua belah pihak. Apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan membingungkan, karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscuur libel*).

Halaman 16 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip artikel [penggabungan gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dibenarkan](#), Mahkamah Agung bahkan pernah mengeluarkan Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 23 Agustus 2010, yang menolak gugatan perusahaan Amerika, North Atlantic Inc karena menggabungkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak menerima gugatan North Atlantic Inc dengan pertimbangan hukumnya Majelis menyatakan bahwa; "penggabungan antara gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum melanggar tertib hukum acara.

Putusan Mahkamah Agung Nomor. 571 PK/PDT/2008 Hakim Agung menyatakan kumulasi gugatan dalam perkara tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu Gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Penggabungan posita wanprestasi dan PMH dalam gugatan dengan no. register: 70/Pdt.G/2010/PN.Kdr mengandung cacat *obscuur libel*, oleh karenanya gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan *Error In Objecto*

Bahwa Penggugat meminta dikembalikan uangnya yang sudah disetorkan untuk pemesanan unit apartemen adalah sangat bertolak belakang dengan posita lainnya yang menyatakan tidak dilanjutkannya dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli, terlebih lagi untuk pengembalian dana dikarenakan selama ini Penggugat tidak pernah menyatakan pembatalan pemesanan unit apartemen yang sudah di pesan Penggugat, namun setelah apartemen selesai dibangun, Penggugat baru mengajukan pembatalan pemesanan melalui gugatan *aquo*

Menurut Penggugat, unit yang dibeli adalah:

Penggugat, satu unit Apartemen My Tower di tower B, type 1BR, lantai 7, unit 9 dengan luas 30,26 m² yang terletak di Jl. Rungkut Industri Raya No. 4, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya.

Halaman 17 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Sedangkan unit apartemen di My Tower adalah mulai lantai 8 sampai dengan lantai 22 dan unit Penggugat terletak di lantai 9, lantai 7 yang dimaksud dalam surat pesanan adalah lantai 9 dalam Gedung, maksudnya adalah Apartemen di My Tower di mulai dengan lantai 8 sampai dengan lantai 22, dan untuk lantai 6 dan 7 adalah condotel. Letak urutan lantai mengikuti angka dalam lift termasuk dihilangkannya angka 4 dan 13 dikarenakan pembeli tidak berminat dengan lantai yang bernomor 4 dan 13. Dan sangat mengada ada apabila di katakan dalam gugatannya apabila Penggugat membeli unit hotel dengan harga apartemen. Jadi tepatnya letak unit Penggugat adalah nomor 909 tower B, yaitu: satu unit Apartemen My Tower di tower B, type 1BR, lantai 9, unit/nomor 9.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan menolak gugatan penggugat atau setidaknya **menyatakan tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk Verklaard)**.



(masih ada pihak yang mutlak diikuti sertakan dalam gugatan a quo), yaitu PT. ERA GALAXI yang menandatangani surat pesanan bagi Penggugat;

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat selalu mengatakan membeli dan mendapatkan dari Tergugat, sedangkan nyatanya Penggugat membeli unit apartemen di my Tower bukan langsung kepada Tergugat, melainkan melalui pameran yang marketing atau penjualannya melalui agen Property dibawah naungan PT. ERA GALAXI. Segala sesuatu yang Penggugat sampaikan terkait dengan dokumen pesanan didapatkan dari Marketing agen Property PT. ERA GALAXI.

Bahwa Tergugat dalam penjualan Apartemen maupun Condotel melalui agen Property salah satunya adalah PT. ERA GALAXI.

Pada saat pemesanan pihak yang paling berkepentingan dan mengetahui secara fakta adalah marketing dari PT. ERA GALAXI. Dimana Tergugat sudah menjelaskan secara detail prosedur terkait dengan pembelian produk My Tower berupa unit Hotel maupun Unit Apartemen, mengisi surat pemesanan, menunjukkan maket Gedung My Tower yang di dalamnya terdapat Hotel dan Apartemen, sehingga pembeli tahu betul posisi dan letak unit yang di beli baik itu hotel maupun Apartemen serta menyarankan pembeli untuk selanjutnya

Halaman 18 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



secara berkala untuk meninjau di lokasi Pembangunan. Oleh karena dasar gugatan Penggugat adalah surat pesanan nomor 000979, pihak PT. ERA GALAXI adalah pihak yang harus ditarik dalam perkara *aquo*.

Bahwa perihal kurang pihak/tidak lengkapnya pihak dalam suatu gugatan perdata guna penyelesaian yang tuntas sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, diterbitkan oleh Sinar Grafika, Juni 2005, Hal. 439) yang menyatakan : “Apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh” ;

Dengan tidak diikuti sertakannya pihak PT. ERA GALAXI gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* **menjadikan gugatan cacat yuridis (kurang pihak)**, sehingga dengan demikian **gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima**.



1. Bahwa, segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh Tergugat didalam bagian eksepsi tersebut diatas, mohon seluruhnya dianggap termuat dan termasuk serta berlaku pula ke Jawaban bagian dalam Pokok Perkara tersebut dibawah ini, sehingga merupakan bagian / satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara yang satu dengan yang lainnnya;

Seluruh dalil-dalil dan/atau argumentasi-argumentasi hukum yang dikemukakan oleh Tergugat dalam eksepsi diatas, mohon secara mutatis muntadis dimasukan dan dianggap sama dalam Jawaban dalam Pokok Perkara;

2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak serta menyangkal dalil-dalil Penggugat, terkecuali mengenai hal-hal yang diakui oleh Tergugat dengan secara tegas dan bulat di dalam persidangan;

Tanggapan atas Dasar Gugatan

3. Bahwa pada posita 1 sampai dengan posita 6, Penggugat menyatakan membeli unit di apartemen satu unit Apartemen My Tower di tower B, type 1BR, lantai 7, unit 9 dengan luar 30,26 m2 yang terletak di Jl. Rungkut Industri Raya No. 4, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya.

Berdasarkan surat pemesan nomor 000979 tertanggal 16 Januari 2016 dengan harga pembelian sebesar Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh*

Halaman 19 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) ditambah dengan PPN 10% sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), Uang tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000,- dengan angsuran sebesar Rp. 10.541.667,- (sepuluh juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah);

Bahwa atas hal tersebut diatas tidak benar kalau Penggugat menyatakan sudah membeli dan atas kesepakatan mulai melakukan pembayaran angsuran I tanggal 04 Pebruari 2016, yang benar adalah kesanggupan Penggugat atas surat pesanan yang di tandatangani dan syarat syarat dan ketentuan pesanan My Tower;

4. Pada Posita 7 sampai dengan 9, Bahwa Penggugat telah melunasi kewajibannya, namun belum disampaikan dan diuraikan secara apa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat, sehingga Tergugat bisa mencocokkan dengan pembukuan Tergugat atas pesanan Penggugat terhadap obyek yang dimaksud dalam perkara *aquo*;

Bahwa bisa Tergugat sampaikan, apabila Penggugat benar benar melakukan pesanan sesuai dengan apa yang di dalilkan dalam gugatannya, terkait dengan penandatanganan Perjajian Perikatan Jual Beli (PPJB) akan bisa dilakukan dan diberitahukan lebih lanjut oleh Tergugat, termasuk didalamnya kapan akan dilaksanakan serah terima unit;

Dan adalah tidak benar apabila Tergugat tidak memberikan tanggapan atau respon atas hal tersebut, nyatanya Penggugat akan selalu diterima apabila Penggugat datang ke kantor Tergugat;

Sudah beberapa kali disampaikan kepada Penggugat bahwa unit sudah selesai dibangun dan siap untuk diserahkan terimakan. Dan tidak benar apabila Tergugat tidak pernah menunjukkan atau memberikan kesempatan melihat unit apartemen yang dibeli oleh Penggugat, bahkan sebaliknya, Tergugat selalau mempertanyakan kepada Penggugat perihal unti Apartemen sesuai dengan pesannya. Bahwa Tergugat pada saat pertama kali sudah menjelaskan kepada Penggugat bawasannya apartemen yang dibeli Penggugat sudah selesai dan siap diserahkan terimakan.

Bahwa pesanan Apartemen Penggugat sudah tersedia dan sudah siap diserahkan terimakan, sebagaimana tercantum dalam undangan serah terima dari Tergugat surat nomor 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05 Januari dan surat nomor 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01 Februari 2014, untuk kedua kalinya namun Penggugat tidak pernah menghadirinya;

Halaman 20 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa menanggapi posita gugatan Penggugat Posita 10 sampai dengan posita nomor 15 yang menyatakan bahwa Tergugat mengalihfungsikan Apartemen menjadi hotel, terlebih lagi unit yang dipesan oleh Penggugat dialih fungsikan menjadi hotel tanpa persetujuan Penggugat adalah pendapat dan pandangan yang keliru dan salah. Bahwa perlu Tergugat jelaskan, Tergugat selama ini menjual dua produk yang bersamaan sejak tahun 2014 dan pada tahun tersebut sudah ada yang membeli, dua produk tersebut adalah Unit Condotel dan Unit Apartemen, harga yang ditawarkan adalah berbeda, untuk Hotel lebih mahal di bandingkan dengan unit apartemen, dan harga yang dibeli oleh Penggugat adalah unit apartemen dengan harga kurang lebih 300 jutaan sedangkan untuk Condotel dengan kisaran harga yang paling rendah diatas 450 jutaan. Dan adalah sangat tidak mungkin apabila Penggugat membeli dengan harga yang disebutkan dalam posita Penggugat adalah unit Condotel, namun yang benar adalah unit Apartemen.

Condotel yang dijual adalah dua lantai yang sekarang tertulis dilift maupun data Tergugat adalah lantai 6 dan 7, untuk selanjutnya unit Apartemen di lantai 8 sampai dengan lantai 21 dimana untuk lantai 4 dan 13 dihilangkan dilarenan budaya kita menyakini nomor nomor lantai yang tidak disukai oleh pembeli. Bahwa berdasarkan surat pesanan Penggugat yang di maksud lantai 709 di tower B adalah tidak benar, karena sudah kami sampaikan kepada Penggugat, lantai yang dimaksud adalah lantai dengan nomor 909 di tower B dan tempatnya berdampingan dengan view terbaik menghadap kolam dan menghadap kota dan sangat tidak mungkin apabila nomor tersebut yang dimaksud Penggugat adalah nomor 709 dikarenakan nomor 709 adalah unit condotel yang sudah mulai tahun 2014.

Dan perlu Tergugat tegaskan bahwa tidak pernah mengalihfungsikan unit apartemen menjadi hotel, dikarenakan dalam siteplan dan prototipe (maket) pada saat pameran, sudah jelas dimana lantai hotel dan dimana lantai apartemen. Pembatalan yang dimaksud oleh Penggugat dengan alasan alih fungsi dari apartemen menjadi hotel adalah mengada ada dan seharusnya ditolak. Unit apartemen yang dipesan oleh Penggugat sudah diselesaikan di bangun dan siap diserahkan terimakan.

6. Menanggapi posita nomor 16 sampai dengan 21 gugatannya, Para Penggugat mendasarkan gugatannya pada Peraturan Pemerintah nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 14 Tahun

Halaman 21 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman didalam pasal 22 huruf F yang berbunyi:

Pasal 22F

- 1) *Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan pada saat Pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah.*
- 2) *Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:*
 - a. *jadwal pelaksanaan pembangunan;*
 - b. *jadwal penandatanganan PPJB; dan*
 - c. *jadwal penandatanganan akta jual beli dan*
 - d. *serah terima Rumah.*

Dan pasal 22 huruf L, yaitu:

- 1) *Pelaku pembangunan tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB.*
- 2) *Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli.*

Atas posita diatas, Tergugat sudah menyampaikan dalam surat pesanan, untuk PPJB sesuai dengan aturan yang berlaku termasuk dengan hal berapa persen pembayaran yang sudah dibayarkan. Dalam hal Penggugat sudah melakukan pembayaran sebesar 100% adalah bukan atas dasar perjanjian dengan Tergugat dan bukan karena Tergugat menarik dan memaksa Penggugat untuk melakukan pembayaran, melainkan berdasarkan surat pesanan Penggugat. Dan kapan PPJB akan dilakukan akan disampaikan oleh Tergugat setelah Tergugat sudah mempersiapkan unit yang akan diserahkan terimakan dan Penggugat diminta untuk membayar biaya Perjajian Perikatan Jual Beli (PPJB), dikarenakan biaya yang disampaikan Penggugat belum termasuk biaya Perjajian Perikatan Jual Beli (PPJB);

Dan sudah Tergugat sampaikan bahwa untuk PPJB dan serah terima untuk bisa dilakukan kapan saja dikarenakan unit sudah siap untuk diserahkan terimakan kepada Penggugat.

Adalah tidak benar apabila Tergugat samapi dengan gugatan ini belum melaksanakan kewajibannya, bahwa pesanan Apartemen Penggugat sudah

Halaman 22 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersedia dan sudah siap diserahkan terimakan, sebagaimana tercantum dalam undangan serah terima dari Tergugat surat nomor 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05 Januari dan surat nomor 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01 Februari 2014, untuk kedua kalinya namun Penggugat tidak pernah menghadirinya;

7. Pada posita nomor 22 dan posita nomor 24, menanggapi hal tersebut, Tergugat dengan tegas menolak apabila dikatakan tidak mempunyai itikad tidak baik, bahwa apabila Pembangunan unit sudah terselesaikan dan siap diserahkan terimakan dan segera dilakukan PPJB agar hak dan kewajiban kedua belah pihak bisa sejelas jelasnya. Bahwa Tergugat sebagai pelaku bisnis dengan mengedepankan itikad baik selalu memberikan pelayanan sebaik baiknya kepada konsumen serta memberikan informasi yang sejelas jelasnya terkait dengan apa yang sudah diperjanjikan kedua belah pihak. Kewajiban serah terima unit siap dilakukan oleh Tergugat. Hal ini ditunjukkan dengan undangan kehadiran serah terima namun Penggugat tidak pernah hadir;

Unit apartemen My Tower adalah mulai lantai 8 sampai dengan lantai 22 dan unit Penggugat terletak di lantai 9, lantai 7 yang dimaksud dalam surat pesanan adalah lantai 9 dalam Gedung, maksudnya adalah Apartemen di My Tower di mulai dengan lantai 8 sampai dengan lantai 22, dan untuk lantai 6 dan 7 adalah condotel. Letak urutan lantai mengikuti angka dalam lift termasuk dihilangkannya angka 4 dan 13 dikarenakan pembeli tidak berminat dengan lantai yang bernomor 4 dan 13. Dan sangat mengada ada apabila di katakan dalam gugatannya apabila Penggugat membeli unit hotel dengan harga apartemen. Jadi tepatnya letak unit Penggugat adalah nomor 909 tower A, yaitu: Penggugat, satu unit Apartemen My Tower di tower B, type 1BR, lantai 9, unit 9. Dan Tergugat tidak pernah mengalihkan apalagi mengganti dengan unit lain.

8. Pada posita 25 sampai dengan posita 35, yang pada pokoknya diduga Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat, namun perlu Tergugat sampaikan bahwa dasar gugatan wanprestasi adalah adanya suatu perjanjian antara para pihak, sedangkan dalam hal *aquo* belum pernah adanya perjanjian.

Wanprestasi adalah sebuah tindakan dimana seseorang ingkar janji terhadap janji yang sudah dibuatnya dengan pihak lain. Dasar hukum wanprestasi diatur dalam KUHP Pasal 1338 yang berbunyi, “seluruh

Halaman 23 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Seluruh uraian gugatan Penggugat adalah berdasarkan surat pesanan dan surat syarat syarat dan ketentuan pemesan My Tower, tidak ada dasar gugatan atas perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat; Terlebih lagi surat pesanan Penggugat dibeli pada saat pameran dan dengan marketing dari PT. ERA GALAXI yang menjadi rekanan pemesanan condotel dan apartemen my tower.

Apabila Penggugat menganggap Tergugat lalai, seharusnya Penggugat bisa melakukan pembatalan, namun sampai dengan saat ini Penggugat belum pernah melakukan pembatalan atas pesanan unti apartemen di My Tower sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 22 huruf H,

(1) Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22F ayat (21 huruf a dan/atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.

Penggugat menguraikan dalam gugatannya yang pada pokoknya Tergugat telah memenuhi unsur wanprestasi. Penggugat mengada ada dengan mendalilkan pada posita 29 bahwa Penggugat dengan Tergugat telah bersama sama menandatangani Perjanjian dan /atau kesepakatan pembelian unit apartemen dalam bentuk surat pesanan.

Menanggapi hal tersebut Tergugat menolak dengan tegas, Tergugat tidak pernah melakukan tanda tangan bersama dan tidak melakukan wanprestasi apapun dikarenakan tidak adanya suatu syarat terpenuhinya unsur wanprestasi adalah adanya suatu perjanjian, dan selama ini tidak perjanjian yang dilakukan antara Pengggugat dengan Tergugat.

Surat pesanan adalah salah satu syarat untuk kemudian dilampirkan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dan sudah tertuang dalam surat pesanan dan bukan merupakan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat.

sebagaimana diatur dalam pasal 1243 Kitab undang-undang hukum Perdata, unsur-unsur wanprestasi adalah:

Unsur-unsur wanprestasi antara lain: *Adanya perjanjian yang sah (1320), adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian,*

Halaman 24 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan).

Bahwa Tergugat sudah melaksanakan kewajibannya dan siap melakukan serah terima, hal ini ditunjukkan adanya surat undangan kepada Penggugat, bahwa pesanan Apartemen Penggugat sudah tersedia dan sudah siap diserahkan terimakan, sebagaimana tercantum dalam undangan serah terima dari Tergugat surat nomor 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05 Januari dan surat nomor 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01 Februari 2014, untuk kedua kalinya namun Penggugat tidak pernah menghadirinya;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutus menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya **menyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankeljk Verklaard*)**.

9. Bahwa pada posita 36 dengan posita nomor 43, dasar dan alasan Para Penggugat tidak mendasar, dalil yang keliru dan sangat menyesatkan, serta tidak sesuai fakta dan bukti yang ada, bahwa Tergugat tidaklah dapat dikatakan wanprestasi dan unit apartemen yang dipesan oleh Penggugat sudah siap di serah terimakan bahkan sebelum gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya.

Permintaan ganti rugi Penggugat adalah tidak tepat dan tidak disertai dengan bukti-bukti yang mendukungnya. Terlebih lagi sebagaimana telah diterangkan di atas bahwa unit yang dipesan oleh Penggugat sudah siap diserahkan terimakan dan adalah pembeli dengan itikad tidak baik apabila memesan suatu barang dan Ketika barang sudah jadi dan siap diserahkan terimakan dan kemudian di batalkan.

10. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil posita nomor 44 dalam gugatannya karena tuntutan bunga keterlambatan Penggugat adalah mengada-ada dan irrasional serta tidak berdasar hukum, karena permintaan dwangsom tidak dapat diberlakukan terhadap gugatan yang meminta pembayaran sejumlah uang, hal ini sejalan dengan :

- a) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 791K/ Sip/1972, 26 Februari 1973, yang menyatakan "uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang" ;
- b) Putusan MARI Nomor : 307K/Sip/1976, 7 Desember 1976, "Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil";

Halaman 25 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu, dapat diwujudkan ;

11. Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan pada posita nomor 45, karena permohonan dalam gugatan Penggugat terhadap putusan serta merta ternyata:

- a) *Tidak memenuhi syarat sebagaimana di atur dalam SEMA Nomor: 3 Tahun 2000;*
- b) *Tidak memenuhi ketentuan sebagaimana telah ditegaskan dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2008;*

Tergugat dengan tegas keberatan dan menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang menuntut agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) dengan berdasarkan kepada : a. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 Tahun 1975, tanggal 1 Desember 1975 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1978, tanggal 1 April 1978, yang secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia agar tidak menjatuhkan putusan serta merta walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) Rbg telah dipenuhi kecuali “dalam hal-hal yang tidak dapat dihindarkan” putusan demikian yang sifatnya exceptional dapat dijatuhkan ;

Selanjutnya mengenai permohonan akan suatu putusan serta merta (uitvoerbaar bij Vooraad), dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000, tanggal 21 Juli 2000 telah disyaratkan beberapa unsur untuk dikabulkannya Putusan Serta Merta, yaitu:

1. *Gugatan didasarkan pada bukti Surat Otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti ;*
2. *Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak terbantahkan lagi ;*
3. *Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa telah habis/lampau dimana penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;*

Halaman 26 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap ;

5. Dikabulkannya gugatan provisonil. dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi ketentuan pasal 332 RV ;

Dalam perkara *aquo*, gugatan enggugat sama sekali tidak memenuhi syarat-syarat untuk dijatuhkan putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*), oleh karena itu sudah selayaknya jika Majelis Hakim Yang Mulia menolak tuntutan Penggugat untuk dijatuhkannya putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*) dalam perkara *aquo*.

Bahwa berkaitan dengan Posita/Fudementum Petendi Gugatan Penggugat diatas baik dari angka 1 sampai dengan 45 Penggugat telah menguraikan tentang perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat berkaitan dengan dasar perjanjiannya? Adalah mengada ada dan menyesatkan,

Karena senyatanya tidak pernah ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, Surat pesanan adalah salah satu syarat untuk kemudian dilampirkan dalam Perjajian Perikatan Jual Beli (PPJB) dan sudah tertuang dalam surat pesanan dan belum merupakan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal jual beli apartemen my tower. Terlebih lagi surat pesanan Penggugat, dibeli pada saat pameran dan dengan marketing dari PT. ERA GALAXI yang menjadi marketing penjualan condotel dan apartemen my tower, bukan dengan Tergugat secara langsung. Hal ini saja sudah dapat membuktikan apabila Penggugat tidak cermat dan tidak teliti dalam menyusun dan menguraikan dalil-dalil gugatannya sehingga menyebabkan gugatan menjadi kabur atau tidak jelas satu dengan yang lainnya. Dan yang lebih penting lagi **Bahwa pesanan Apartemen Penggugat sudah tersedia dan sudah siap diserahkan terimakan, sebagaimana tercantum dalam undangan serah terima dari Tergugat surat nomor 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05 Januari dan surat nomor 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01 Februari 2014, untuk kedua kalinya namun Penggugat tidak pernah menghadirinya;**

DALAM REKONVENSI

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi:

Halaman 27 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pesanan apartemen Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah tersedia dan sudah siap diserahkan terimakan, sebagaimana tercantum dalam undangan serah terima dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi surat nomor 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05 Januari dan surat nomor 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01 Februari 2014, untuk kedua kalinya namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah menghadirinya;

2. Atas hal tersebut diatas, karena kewajiban Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah diselesaikan, sudah patut dan bijaksana apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan Wanprestasi dan dihukum untuk menerima serah terima satu unit Apartemen My Tower di tower B, type 1BR, lantai 7, unit 9 dengan luas 30,26 m2 yang terletak di Jl. Rungkut Industri Raya No. 4, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya;

3. Bahwa Gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah untuk yang ketiga kalinya di pengadilan negeri klas 1A khusus Surabaya, antara lain adalah:

1) Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2023/PN.Sby, terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Maret 2023;

Dan perkara tersebut dicabut setelah mediasi dinyatakan gagal;

2) Perkara Nomor: 713/Pdt.G/2023/PN.Sby, terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 20 Juli 2023, dengan amar putusan yang pada pokoknya adalah Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

3) Adalah perkara *aquo*, Perkara Nomor: 168/Pdt.G/2024/PN.Sby, terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 1 Februari 2024.

4. Bahwa, atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa telah dirugikan, baik secara materiil dan immateriil, sehingga wajar dan beralasan jika Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon ganti rugi. Kerugian mana yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah biaya pemeliharaan sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap bulannya dan secara Materiil atas segala ongkos yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) dan secara Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar*

Halaman 28 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) selama proses perkara yang haruslah dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

5. Dalam hal Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak melaksanakan putusan ini, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) per hari atas kelalaian untuk mematuhi putusan ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka adalah tepat dan beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, yang memeriksa perkara *a quo*, berkenan memberikan putusannya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

- 1 Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat ;
- 2 Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan wanpretasi;
- 3 Menyatakan menolak pembatalan surat pesanan unit apartemen Penggugat: Surat pesanan No. 000979, tanggal 16 Januari 2016;
- 4 Menyatakan menolak untuk pengembalian dengan utuh dan seketika kepada Penggugat nilai pembayaran yang telah dibayarkan yang ditambah dengan nilai kemanfaatan kepada Penggugat Rp. 924.500.000,- (*sembilan ratus dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah*);
- 5 Menyatakan menolak tuntutan membayar uang bunga keterlambatan sebesar 5% kepada Pengugat setiap bulannya;
- 6 Menolak segala penetapan dan putusan dalam perkara ini untuk dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verset, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
- 7 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara *a quo* ;

DALAM REKONVENSI

Halaman 29 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menerima serah terima satu unit Apartemen My Tower di tower B, type 1BR, lantai 7, unit 9 dengan luas 30,26 m2 yang terletak di Jl. Rungkut Industri Raya No. 4, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebagai berikut:
 - Biaya pemeliharaan sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap bulannya ;
 - Biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
 - dan secara Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara *a quo*;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) per hari atas kelalaian untuk mematuhi putusan ini;
7. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bijvoorraad verklaard*);

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat tersebut diatas, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 29 April 2024 dan atas Replik tersebut, Kuasa Tergugat juga telah menanggapi dengan mengajukan Duplik secara tertulis, yang mana Replik dan Duplik tersebut untuk ringkasnya telah dianggap masuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa fotocopy surat yang juga telah dicocokkan sesuai aslinya sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Pesanan No. 000979 atas nama Djino Sugianto Rahardjo tertanggal 16-01-2016, diberi bukti P-1;

Halaman 30 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Kwitansi pembayaran uang tanda jadi pemesanan 1 Unit Apartement My Tower atas nama Djino Sugianto Rahardjo sebesar Rp. 5.500.000 tertanggal 26-01-2016, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Kwitansi pembayaran Angsuran 1 atas pembelian 1 Unit Apartement My Tower atas nama Djino Sugianto Rahardjo sebesar Rp. 10.541.667,- tertanggal 04-02-2016, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Kwitansi pembayaran Angsuran 36 atas pembelian 1 Unit Apartement My Tower atas nama Djino Sugianto Rahardjo sebesar Rp. 10.541.667,- tertanggal 04-01-2019, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Somasi / Tegura Hukum I Nomor 001/IYP/S/II/2023 yang ditujukan kepada Direksi PT. Galaxi Wahyu Kencana tertanggal 16-02-2023, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Somasi / Tegura Hukum II Nomor 004/IYP/S/II/2023 yang ditujukan kepada Direksi PT. Galaxi Wahyu Kencana tertanggal 02-03-2023, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari fotocopy berupa Faktur Pajak Nomor seri Pajak : 010.005-22.19850067 atas nama PT Galaxi Wahyu Kencana tertanggal 25-03-2022, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Price List My Tower A & B tertanggal 01-01-2016, diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil sanggahan / Jawabannya, Kuasa Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat, masing-masing telah bermaterai cukup serta telah dicocokkan sesuai aslinya berupa fotocopy surat, sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa brosur Apartemen My Town, diberi bukti T-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa brosur Condotel My Tower, diberi bukti T-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa percakapan melalui whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 19-03-2020, diberi bukti T-3;
4. Fotocopy dari fotocopy berupa Perubahan Surat Pemesanan Condotel My Tower atas nama Dony Wahyudi tanggal 13-08-2014, diberi bukti T-4;
5. Fotocopy dari fotocopy berupa Surat pemesanan untuk pameran di Mercure Grand Mirama Surabaya atas nama PT. Galaxy Wahyu Kencana tanggal 13-08-2014 , diberi bukti T-5;

Halaman 31 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy dari fotocopy berupa Surat Undangan Penyerahan Unit Apartemen My Tower Surabaya No. 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05-01-2024 yang ditujukan kepada Bapak Djino Sugianto Rahardjo, diberi bukti T-6;

7. Fotocopy dari fotocopy berupa Surat Undangan Penyerahan Unit Apartemen My Tower Surabaya No. 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01-02-2024 yang ditujukan kepada Bapak Djino Sugianto Rahardjo, diberi bukti T-7;

8. Fotocopy dari printout berupa Putusan Nomor 713/Pdt.G/2023/PN.Sby dalam perkara antara Djino Sugianto Rahardjo (sebagai Penggugat I), Natalya Yahya Puteri Wijaya, SH (sebagai Penggugat II) melawan PT. Galaxi Wahyu Kencana tanggal 20-12-2023, diberi bukti T-8;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tidak mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan Kesimpulan dan selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis cukup menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan hal tersebut merupakan satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat selain mengajukan Jawaban dalam pokok perkara, ternyata juga mengajukan Eksepsi, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu bagian eksepsi – eksepsi tersebut sebagai berikut :

1. Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas, Kewenangan Dan Kualitas Sebagai Penggugat Dalam Perkara A Quo (*Persona Standi In Judicio*)

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyampaikan apabila Tergugat ingkar janji atau Wanprestasi, namun demikian Penggugat tidak menguraikan hal mana dalam perjanjian yang dilanggar oleh Tergugat. Sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah menandatangani perjanjian jual beli seperti yang diuraikan Penggugat.

Dalam surat pesanan jelas disyaratkan dalam poin 3 yang pada pokoknya adalah bahwa surat pesanan dinyatakan sah setelah UTJ (uang tanda jadi)

Halaman 32 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



telah efektif dananya dan surat Pesanan sudah ditanda tangani dan dibubuhkan stempel oleh GWK.

Bahwa Penggugat membeli unit apartemen tidak secara langsung kepada Tergugat, melainkan saat dipameran melalui pihak ketiga yaitu marketing dari agen property PT. ERA GALAXY, Penggugat sudah melihat maket atau site plan yang ada dipameran yang diterangkan oleh marketing, dan seharusnya setelah memesan di pameran, Penggugat tinjau lapangan dan konfirmasi kepada Tergugat terkait dengan letak posisi pesanan Penggugat.

Bahwa Tergugat telah ingkar janji itu merupakan prasangka dan pemahaman Penggugat saja, surat pesanan yang ditanda tangani Penggugat adalah bukan merupakan surat perjanjian jual beli, dalam surat pesanan, tertulis syarat dan ketentuan untuk pemesan yaitu Penggugat dan bukan surat perjanjian yang isinya hak dan kewajiban para pihak yang dalam hal ini Penggugat dan Tergugat. Dan hanya terbatas pada informasi yang akan ditindak lanjuti dengan perjanjian jual beli.

Surat pesanan yang di tandatangani Penggugat adalah salah satu dokumen yang nanti kemudian dilampirkan dalam surat perjanjian pengikatan jual beli (poin 15 syarat syarat dan ketentuan pesanan my tower).

Bahwa pesanan Apartemen Penggugat sudah tersedia dan sudah siap diserahkan terimakan, sebagaimana tercantum dalam undangan serah terima dari Tergugat surat nomor 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05 Januari dan surat nomor 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01 Februari 2014, untuk kedua kalinya namun Penggugat tidak pernah menghadirinya;

Penggugat tidak mempunyai kapasitas, kewenangan dan kualitas untuk mengajukan gugatan *aquo* terhadap Tergugat. Oleh karenanya, Tergugat memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel)

dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Kumulasi Gugatan

Mencampurkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum Sebagaimana diuraikan oleh Penggugat, dasar gugatan yang digunakan adalah surat pesanan nomor 000979 Penggugat. Tidak ada surat

Halaman 33 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana penjual dan pembeli yang dituangkan melalui perjanjian jual beli.

Wanprestasi adalah sebuah tindakan dimana seseorang ingkar janji terhadap janji yang sudah dibuatnya dengan pihak lain. Dasar hukum wanprestasi diatur dalam KUHP Pasal 1338 yang berbunyi, *"seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."*

Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di mana 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.

Berdasarkan uraian diatas, jelas bahwa Penggugat belum menjelaskan kewajiban mana dalam perjanjian yang Tergugat lalai.

Kumulasi yang pertama adalah bahwa Penggugat menilai dan menyimpulkan dalam gugatannya berdasarkan undang undang dan peraturan pemerintah, yaitu peraturan pemerintah no. 12 tahun 2021 tentang perubahan atas peraturan Pemerintah nomor 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman diantaranya adalah pasal 22 dan pasal 1243 kitab undang undang Hukum Perdata, unsur unsur wanprestasi adalah: salah satunya ada perjanjian oleh para pihak. Sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah adanya perjanjian.

Penggugat menafsirkan perbuatan Tergugat adalah wanprestasi namun dalam uraiannya Penggugat didasari oleh dasar dasar perbuatan melawan hukum yaitu peraturan pemerintah dan Undang-undang.

Kumulasi yang Kedua adalah dalam positanya, Penggugat merasa dan menuduh Tergugat melakukan penipuan dalam posita 14 yang pada pokoknya menyampaikan: *"bahwa kepada penggugat tergugat beralih bahwa sejak awal lantai 7 digunakan dan atau dipasarkan sebagai Hotel Condotel bukan apartemen sehingga tidak mungkin dijual kepada penggugat sebagai apartemen padahal faktanya sebagaimana bukti surat pesanan yang telah ditandatangani baik oleh penggugat maupun oleh tergugat jelas-jelas tertulis unit yang dibeli oleh penggugat adalah unit di lantai 7 sehingga tidak berlebihan apabila penggugat menganggap tergugat telah menipu penggugat"*. Perbuatan tidak melaksanakan kewajiban perjanjian tidak dapat dipandang sebagai

Halaman 34 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



penipuan, dan pidana sendiri adalah perbuatan melawan hukum bukan perbuatan wanprestasi.

[Yurisprudensi MA No. 4/Yur/Pid/2018](#) memuat kaidah hukum yang berbunyi: *Para pihak yang tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian yang dibuat secara sah bukan penipuan, namun wanprestasi yang masuk dalam ranah perdata, kecuali jika perjanjian tersebut didasari dengan iktikad buruk/tidak baik*".

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum adalah: *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*.

Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum* dipaparkan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

5. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
6. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
7. Bertentangan dengan kesusilaan;
8. Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian.

Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, sebagaimana dikutip oleh Rosa Agustina, menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi, antara lain:

- f. *Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);*
- g. *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
- h. *Ada kerugian;*
- i. *Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;*
- j. *Ada kesalahan.*

Kesalahan dan perbuatan yang di uraikan Penggugat atas Tergugat lebih pada perbuatan melawan hukum bukan wanprestasi karena sangat jelas tidak adanya perjanjian diantara kedua belah pihak. Apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan membingungkan, karena didasarkan pada dasar hukum yang berbeda sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscur libel*).

Mengutip artikel [penggabungan gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dibenarkan](#), Mahkamah Agung bahkan

Halaman 35 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



pernah mengeluarkan Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 23 Agustus 2010, yang menolak gugatan perusahaan Amerika, North Atlantic Inc karena menggabungkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak menerima gugatan North Atlantic Inc dengan pertimbangan hukumnya Majelis menyatakan bahwa; "penggabungan antara gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum melanggar tertib hukum acara.

Putusan Mahkamah Agung Nomor. 571 PK/PDT/2008 Hakim Agung menyatakan kumulasi gugatan dalam perkara tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi dalam satu Gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Penggabungan posita wanprestasi dan PMH dalam gugatan dengan no. register: 70/Pdt.G/2010/PN.Kdr mengandung cacat *obscuur libel*, oleh karenanya gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan *Error In Objecto*

Bahwa Penggugat meminta dikembalikan uangnya yang sudah disetorkan untuk pemesanan unit apartemen adalah sangat bertolak belakang dengan posita lainnya yang menyatakan tidak dilanjutkannya dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli, terlebih lagi untuk pengembalian dana dikarenakan selama ini Penggugat tidak pernah menyatakan pembatalan pemesanan unit apartemen yang sudah di pesan Penggugat, namun setelah apartemen selesai dibangun, Penggugat baru mengajukan pembatalan pemesanan melalui gugatan *aquo*

Menurut Penggugat, unit yang dibeli adalah:

Penggugat, satu unit Apartemen My Tower di tower B, type 1BR, lantai 7, unit 9 dengan luas 30,26 m2 yang terletak di Jl. Rungkut Industri Raya No. 4, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya. Sedangkan unit apartemen di My Tower adalah mulai lantai 8 sampai dengan lantai 22 dan unit Penggugat terletak di lantai 9, lantai 7 yang

Halaman 36 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



dimaksud dalam surat pesanan adalah lantai 9 dalam Gedung, maksudnya adalah Apartemen di My Tower di mulai dengan lantai 8 sampai dengan lantai 22, dan untuk lantai 6 dan 7 adalah condotel. Letak urutan lantai mengikuti angka dalam lift termasuk dihilangkannya angka 4 dan 13 dikarenakan pembeli tidak berminat dengan lantai yang bernomor 4 dan 13. Dan sangat mengada ada apabila di katakan dalam gugatannya apabila Penggugat membeli unit hotel dengan harga apartemen. Jadi tepatnya letak unit Penggugat adalah nomor 909 tower B, yaitu: satu unit Apartemen My Tower di tower B, type 1BR, lantai 9, unit/nomor 9.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan menolak gugatan penggugat atau setidaknya **menyatakan tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk Verklaard)**.

4. Gugatan Kurang Pihak

(masih ada pihak yang mutlak diikut sertakan dalam gugatan a quo), yaitu PT. ERA GALAXI yang menandatangani surat pesanan bagi Penggugat;

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat selalu mengatakan membeli dan mendapatkan dari Tergugat, sedangkan nyatanya Penggugat membeli unit apartemen di my Tower bukan langsung kepada Tergugat, melainkan melalui pameran yang marketing atau penjualannya melalui agen Property dibawah naungan PT. ERA GALAXI. Segala sesuatu yang Penggugat sampaikan terkait dengan dokumen pesanan didapatkan dari Marketing agen Property PT. ERA GALAXI.

Bahwa Tergugat dalam penjualan Apartemen maupun Condotel melalui agen Property salah satunya adalah PT. ERA GALAXI.

Pada saat pemesanan pihak yang paling berkepentingan dan mengetahui secara fakta adalah marketing dari PT. ERA GALAXI. Dimana Tergugat sudah menjelaskan secara detail prosedur terkait dengan pembelian produk My Tower berupa unit Hotel maupun Unit Apartemen, mengisi surat pemesanan, menunjukkan maket Gedung My Tower yang di dalamnya terdapat Hotel dan Apartemen, sehingga pembeli tahu betul posisi dan letak unit yang di beli baik itu hotel maupun Apartemen serta menyarankan pembeli untuk selanjutnya secara berkala untuk meninjau di lokasi Pembangunan. Oleh karena dasar gugatan

Halaman 37 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah surat pesanan nomor 000979, pihak PT. ERA GALAXI adalah pihak yang harus ditarik dalam perkara *aquo*.

Bahwa perihal kurang pihak/tidak lengkapnya pihak dalam suatu gugatan perdata guna penyelesaian yang tuntas sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, diterbitkan oleh Sinar Grafika, Juni 2005, Hal. 439) yang menyatakan : *"Apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh"* ;

Dengan tidak diikuti sertakannya pihak PT. ERA GALAXI gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* **menjadikan gugatan cacat yuridis (kurang pihak)**, sehingga dengan demikian **gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima**.

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat telah ditanggapi oleh Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya :

1. Bahwa, Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

"Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyampaikan apabila Tergugat ingkar janji atau wanprestasi, namun demikian Penggugat tidak menguraikan hal mana dalam perjanjian yang dilanggar oleh Tergugat. Sedangkan antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah menandatangani perjanjian jual beli seperti yang diuraikan Penggugat"

Bahwa dalil atau pernyataan Tergugat sebagaimana angka 1 (satu) tersebut diatas jelas-jelas menunjukkan adanya ketidakjujuran dari Pihak Tergugat. Tergugat secara sadar dan sengaja mengaburkan dan/atau mengenyampingkan adanya SURAT PESANAN yang merupakan bentuk perjanjian awal antara Penggugat dengan Tergugat.

2. Bahwa, terhadap pihak yang harus ditarik dalam suatu perkara adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa yang perlu ditarik dalam perkara. Didalam perkara *a quo*, sebagaimana dinyatakan oleh Tergugat sendiri bahwa Tergugat dalam penjualan Apartemen maupun Condotel melalui agen Property salah satunya adalah PT. Era Galaxi – artinya PT. Era Galaxi bertindak mewakili serta atas nama Tergugat untuk memasarkan unit apartemen sehingga dengan demikian maka tanggung

Halaman 38 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



jawab tetap terletak pada Tergugat selaku pihak pengembang, sehingga PT. Era Galaxi menurut Penggugat tidak dalam kepentingan untuk dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo;

3. Bahwa, selain itu sekali lagi perlu ditegaskan bahwa apabila memang ada kesalahan dari pihak marketing maka seharusnya Tergugat bisa mengoreksi serta memberitahukan kepada Penggugat bahwa telah terjadi kesalahan Lantai unit dari Lantai 07 menjadi Lantai 09, akan tetapi faktanya TIDAK PERNAH ADA KOREKSI/ KLARIFIKASI/ PEMBERITAHUAN APAPUN DARI TERGUGAT PERIHAL UNIT LANTAI 07 MENJADI UNIT LANTAI 09;

4. Bahwa, sehingga dengan demikian menunjukkan dan membuktikan bahwa dalil yang disampaikan oleh Tergugat bahwa gugatan kurang pihak sebenarnya adalah hanya alasan dari Tergugat untuk melemparkan kesalahan kepada PT. Era Galaxi dan kepada Penggugat;

5. Bahwa, hal ini menunjukkan bahwa Tergugat BERITIKAD BURUK oleh karena alih-alih mengakui kesalahan akan tetapi justru melemparkan kesalahan kepada Penggugat dan kepada PT. Era Galaxi yang nyata-nyata bekerja atas kewenangan dan/atau perintah dari Tergugat sendiri;

maka dalil-dalil eksepsi Tergugat yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Jelas, gugatan Penggugat Error in Objecto serta gugatan Kurang pihak tidak beralasan hukum sehingga oleh karena itu dalil-dalil eksepsi Tergugat patut menurut hukum untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85) ;

Menimbang, bahwa untuk menuntaskan pokok permasalahan eksepsi Tergugat tersebut, tentunya selain dipedomani makna dan hakekat eksepsi tersebut di atas, juga yang haruslah dipertimbangkan adalah kaidah hukum apakah sesungguhnya yang dijadikan dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat dalam perkara a quo. Untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian Penggugat dalam *posita* gugatannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan apa sesungguhnya pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Penggugat dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang

Halaman 39 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur pokok permasalahan perkara ini dan apakah gugatan Penggugat telah tepat dan benar. Dengan kata lain, apakah benar ada kesalahan formalitas dalam gugatan Penggugat tersebut sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan materi Eksepsi Kuasa Tergugat sebagaimana tersebut diatas, ternyata tidak menyangkut kompetensi absolut maupun kompetensi relatif Pengadilan Negeri Surabaya, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 162 RBg / 136 HIR, terhadap Eksepsi tersebut harus diputus bersamaan dengan memutus pokok perkara dalam Putusan Akhir, tidak dipertimbangkan secara tersendiri dalam Putusan Sela ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat serta tanggapan dari Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca seluruh gugatan, Eksepsi, Replik dan Duplik yang diajukan para Pihak, Majelis berkesimpulan bahwa Eksepsi-Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah mengenai :

1. *Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium) ;*
2. *Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas, Kewenangan Dan Kualitas Sebagai Penggugat Dalam Perkara A Quo (Persona Standi In Judicio)*
3. *Gugatan Kabur / tidak jelas (Obscur Libel) ;*
4. *Gugatan Salah Pihak / Salah Alamat (Error In Persona) ;*

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari alasan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut telah memasuki pokok perkara, yang mana pembuktian kebenarannya adalah berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua pihak pada tahap pembuktian, sehingga alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut tidak mempunyai nilai eksepsional, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Halaman 40 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat membeli dari Tergugat **Apartemen My Tower, Tower B, Type I BR, Lantai 07, unit 09 dengan luas unit : 30,26 m2 (tiga puluh koma dua puluh enam meter persegi)** dengan harga pembelian Rp. 350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan PPn 10 % sebesar Rp. 35.000.000,- (Tiga puluh lima juta rupiah) sehingga harga pembelian seluruhnya sebesar Rp. 385.000.000,- (Tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) **demikian berdasarkan Surat Pesanan No. 000979 tertanggal 16 Januari 2016** atas pembelian tersebut pada tanggal 16 Januari 2016 Penggugat telah membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000,- (Lima juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan sisanya sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat akan dibayar lunas dalam 36 (Tiga puluh enam) kali angsuran dengan jumlah angsuran tiap bulan sebesar 10.541.667,- (Sepuluh juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah), Penggugat mulai melakukan pembayaran angsuran I (pertama) pada tanggal 04 Pebruari 2016 dengan jumlah angsuran sebesar Rp. 10.541.667,- (Sepuluh juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) selanjutnya setiap bulan Penggugat secara rutin melakukan pembayaran angsuran bulanan yang tiap kali angsuran sebesar Rp. 10.541.667,- (Sepuluh juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) dan pembayaran terakhir ke 36 (tiga puluh enam) sekaligus pelunasan dilakukan Penggugat pada tanggal 04 Januari 2019, akan tetapi faktanya sampai dengan gugatan ini diajukan dan diperiksa oleh Pengadilan Negeri Surabaya, Tergugat belum juga menyerahkan unit Apartemen sesuai Surat Pesanan kepada Penggugat, selain itu Tergugat juga tidak dapat memberikan kepastian jadwal pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli kepada Penggugat, Penggugat telah berupaya untuk menanyakan kepada Tergugat berkaitan dengan penyerahan dan/atau penandatanganan Akta Jual Beli atas unit apartemen dimaksud akan tetapi **tidak pernah memperoleh tanggapan yang memuaskan** Tergugat justru menawarkan kepada Penggugat unit apartemen yang terletak di Lantai 9 dengan dalih bahwa yang dimaksud Lantai 7 unit 9 dalam Surat Pesanan **No. 000979 tanggal 16 Januari 2016** secara fisik **menurut Tergugat** sebenarnya adalah Unit Apartemen di Lantai 9, setelah Penggugat melakukan on the spot dilokasi Apartemen mendapati fakta bahwa unit Apartemen My Tower Tower B Lantai 7 Unit 9 ternyata oleh Tergugat secara diam-diam telah dialih fungsikan menjadi Hotel (Kondotel) dan alih fungsi tersebut tanpa pemberitahuan serta

Halaman 41 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat selaku pembeli atas unit apartemen dimaksud, sehingga Perbuatan Tergugat dinyatakan Wanprestasi;

Menimbang, Bahwa Tergugat dalam Jawabannya membantah gugatan Penggugat, tidak benar kalau Penggugat menyatakan sudah membeli dan atas kesepakatan mulai melakukan pembayaran angsuran I tanggal 04 Pebruari 2016, yang benar adalah kesanggupan Penggugat atas surat pesanan yang di tandatangani dan syarat syarat dan ketentuan pesanan My Tower, Pada Posita 7 sampai dengan 9, Bahwa Penggugat telah melunasi kewajibannya, namun belum disampaikan dan diuraikan secara apa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat, sehingga Tergugat bisa mencocokkan dengan pembukuan Tergugat atas pesanan Penggugat terhadap obyek yang dimaksud dalam perkara *aquo*, apabila Penggugat benar benar melakukan pesanan sesuai dengan apa yang di dalilkan dalam gugatannya, terkait dengan penandatanganan Perjajian Perikatan Jual Beli (PPJB) akan bisa dilakukan dan diberitahukan lebih lanjut oleh Tergugat, termasuk didalamnya kapan akan dilaksanakan serah terima unit, Dan adalah tidak benar apabila Tergugat tidak memberikan tanggapan atau respon atas hal tersebut, nyatanya Penggugat akan selalu diterima apabila Penggugat datang ke kantor Tergugat, Sudah beberapa kali disampaikan kepada Penggugat bahwa unit sudah selesai dibangun dan siap untuk diserahkan terimakan. Dan tidak benar apabila Tergugat tidak pernah menunjukkan atau memberikan kesempatan melihat unit apartemen yang dibeli oleh Penggugat, bahkan sebaliknya, Tergugat selalau mempertayakan kepada Penggugat perihal unti Apartemen sesuai dengan pesanannya. Bahwa Tergugat pada saat pertama kali sudah menjelaskan kepada Penggugat bawasannya apartemen yang dibeli Penggugat sudah selesai dan siap diserahterimakan. **Bahwa pesanan Apartemen Penggugat sudah tersedia dan sudah siap diserahkan terimakan, sebagaimana tercantum dalam undangan serah terima dari Tergugat surat nomor 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05 Januari dan surat nomor 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01 Februari 2014, untuk kedua kalinya namun Penggugat tidak pernah menghadirinya**, menanggapi posita gugatan Penggugat Posita 10 sampai dengan posita nomor 15 yang menyatakan bahwa Tergugat mengalihfungsikan Apartemen menjadi hotel, terlebih lagi unit yang dipesan oleh Penggugat dialih fungsikan menjadi hotel tanpa persetujuan Penggugat adalah pendapat dan pandangan yang keliru dan salah. Bahwa perlu Tergugat jelaskan, Tergugat selama ini menjual dua produk yang bersamaan sejak tahun 2014 dan pada tahun tersebut sudah ada yang membeli, dua produk tersebut adalah Unit Condotel dan Unit Apartemen, harga

Halaman 42 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditawarkan adalah berbeda, untuk Hotel lebih mahal di bandingkan dengan unit apartemen, dan harga yang dibeli oleh Penggugat adalah unit apartemen dengan harga kurang lebih 300 jutaan sedangkan untuk Condotel dengan kisaran harga yang paling rendah diatas 450 jutaan. Dan adalah sangat tidak mungkin apabila Penggugat membeli dengan harga yang disebutkan dalam posita Penggugat adalah unit Condotel, namun yang benar adalah unit Apartemen. Condotel yang dijual adalah dua lantai yang sekarang tertulis dilift maupun data Tergugat adalah lantai 6 dan 7, untuk selanjutnya unit Apartemen di lanyai 8 sampai dengan lantai 21 dimana untuk lantai 4 dan 13 dihilangkan dilarenan budaya kita menyakini nomor nomor lantai yang tidak disukai oleh pembeli. Bahwa berdasarkan surat pesanan Penggugat yang di maksud lantai 709 di tower B adalah tidak benar, karena sudah kami sampaikan kepada Penggugat, lantai yang dimaksud adalah lantai dengan nomor 909 di tower B dan tempatnya berdampingan dengan view terbaik menghadap kolam dan menghadap kota dan sangat tidak mungkin apabila nomor tersebut yang dimaksud Penggugat adalah nomor 709 dikarenakan nomor 709 adalah unit condotel yang sudah mulai tahun 2014. Dan perlu Tergugat tegaskan bahwa tidak pernah mengalihfungsikan unit apartemen menjadi hotel, dikarenakan dalam siteplan dan prototipe (maket) pada saat pameran, sudah jelas dimana lantai hotel dan dimana lantai apartemen. Pembatalan yang dimaksud oleh Penggugat dengan alasan alih fungsi dari apartemen menjadi hotel adalah mengada ada dan seharusnya ditolak. Unit apatemen yang dipesan oleh Penggugat sudah diselesaikan di bangun dan siap diserahkan terimakan. tidak benar apabila Tergugat sampai dengan gugatan ini belum melaksanakan kewajibannya, bahwa pesanan Apartemen Penggugat sudah tersedia dan sudah siap diserahkan terimakan, sebagaimana tercantum dalam undangan serah terima dari Tergugat surat nomor 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05 Januari dan surat nomor 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01 Februari 2014, untuk kedua kalinya namun Penggugat tidak pernah menghadirinya

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah dan disangkal kebenarannya oleh Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 283 R.Bg / 163 HIR yang berbunyi "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut", maka kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban

Halaman 43 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk membuktikan dalil - dalil bantahannya/sangkalannya tersebut, hal ini agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta pembuktian yang tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti P-1 sampai dengan P-8 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat dimana untuk meneguhkan dalil sangkalannya telah pula mengajukan surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti T-1, sampai dengan T-8, dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat-surat baik dari Penggugat dan Tergugat akan dipertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan pembuktian perkara ini dan sebaliknya akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor:1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973).

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah melakukan pemesanan unit Apartemen My Tower, Tower B, Type I BR, Lantai 07, unit 09 dengan luas unit : 30,26 m2 (tiga puluh koma dua puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Pesanan No. 000979 tertanggal 16 Januari 2016;
- Penggugat telah membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000,- (Lima juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan sisanya sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat akan dibayar lunas dalam 36 (Tiga puluh enam) kali angsuran dengan jumlah angsuran tiap bulan sebesar 10.541.667,- (Sepuluh juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah), Penggugat mulai melakukan pembayaran angsuran I (pertama) pada tanggal 04 Pebruari 2016 dengan jumlah angsuran sebesar Rp. 10.541.667,- (Sepuluh juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) dan pembayaran terakhir ke 36 (tiga puluh enam) sekaligus pelunasan dilakukan Penggugat pada tanggal 04 Januari 2019;
- Bahwa sampai sekarang belum dilakukan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) maupun AJB (Akta Jual Beli)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan jawab menjawab dalam proses perkara *a quo*, maka yang menjadi pokok permasalahan dan perlu dipertimbangkan lebih lanjut adalah sebagai berikut:

Halaman 44 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa sebelum hakim menilai apakah Tergugat telah melakukan apa yang dimaksud dengan wanprestasi, Majelis Hakim akan mendefinisikan pengertian wanprestasi;

Menimbang, bahwa wanprestasi didalam hukum didefinisikan sebagai keadaan dimana debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam kontrak/perjanjian oleh pihak - pihak tertentu yang disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan, yaitu dalam bentuk :

- Tidak melakukan prestasi sama sekali;
- Melakukan prestasi akan tetapi keliru/prestasi yang diberikan berbeda dengan yang diperjanjikan;
- Melakukan prestasi akan tetapi tidak tepat waktu/terlambat;
- Melakukan prestasi yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan mengajukan bukti bertanda P-1 berupa Fotocopy Surat Pesanan No. 000979 atas nama Djino Sugianto Rahardjo tertanggal 16-01-2016, diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 16 Januari 2016, Sdr. DJINO SUGIANTO RAHARDJO, beralamat di Jl. Kembang Elok II G-3/29 Taman Permata Buana, Jakarta Barat telah melakukan pemesanan unit apartemen Tower B Type 1 BR Lantai 07 No. Unit 09 Luas 30.26 m2 Harga pengikatan Rp. 385.000.000,- Uang Tanda Jadi Rp. 5.500.000,- Angsuran Rp. 10.541.667,- kepada MY TOWER PT. GALAXI WAHYU KENCANA Jl. Rungkut Industri Raya No. 4 Surabaya;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan mengajukan bukti bertanda P-2 berupa Fotocopy Kwitansi pembayaran uang tanda jadi pemesanan 1 Unit Apartemen My Tower atas nama Djino Sugianto Rahardjo sebesar Rp. 5.500.000 tertanggal 26-01-2016, diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 26 Januari 2016 DJINO SUGIANTO RAHARDJO telah membayar Uang Tanda Tadi Pemesanan 1 Unit Apartemen MY TOWER atas nama DJINO SUGIANTO RAHARDJO Tower B Unit 0709 Type 1 BR sejumlah Rp. 5.500.000,-

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan mengajukan bukti bertanda P-3 berupa Fotocopy Kwitansi pembayaran Angsuran 1 atas pembelian 1 Unit Apartemen My Tower atas nama Djino Sugianto Rahardjo

Halaman 45 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 10.541.667,- tertanggal 04-02-2016, diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 4 Februari 2016 DJINO SUGIANTO RAHARDJO telah membayar Angsuran 1, 1 Unit Apartemen MY TOWER atas nama DJINO SUGIANTO RAHARDJO Tower B Unit 0709 Type 1 BR sejumlah Rp. 10.541.667,-

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan mengajukan bukti bertanda P-4 berupa Fotocopy Kwitansi pembayaran Angsuran 36 atas pembelian 1 Unit Apartemen My Tower atas nama Djino Sugianto Rahardjo sebesar Rp. 10.541.667,- tertanggal 04-01-2019, diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 4 Januari 2019 DJINO SUGIANTO RAHARDJO telah membayar Angsuran 16, 1 Unit Apartemen MY TOWER atas nama DJINO SUGIANTO RAHARDJO Tower B Unit 0709 Type 1 BR sejumlah Rp. 10.541.667,-

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan mengajukan bukti bertanda P-5 berupa Fotocopy Surat Somasi / Tegura Hukum I Nomor 001/IYP/S/II/2023 yang ditujukan kepada Direksi PT. Galaxi Wahyu Kencana tertanggal 16-02-2023, diperoleh fakta hukum DJINO SUGIANTO RAHARDJO melalui kuasanya IMANUEL YUDI INDRA P, SH pada tanggal 16 Pebruari 2023 telah melakukan Somasi / Teguran Hukum I kepada Direksi PT. Galaxi Wahyu Kencana berkedudukan di Jl. Rungkut Industri raya No. 4 Surabaya;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan mengajukan bukti bertanda P-6 berupa Fotocopy Surat Somasi / Tegura Hukum II Nomor 004/IYP/S/II/2023 yang ditujukan kepada Direksi PT. Galaxi Wahyu Kencana tertanggal 02-03-2023, diperoleh fakta hukum DJINO SUGIANTO RAHARDJO melalui kuasanya IMANUEL YUDI INDRA P, SH pada tanggal 2 Maret 2023 telah melakukan Somasi / Teguran Hukum II (Terakhir) kepada Direksi PT. Galaxi Wahyu Kencana berkedudukan di Jl. Rungkut Industri raya No. 4 Surabaya;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan mengajukan bukti bertanda T-3 berupa percakapan melalui whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 19-03-2020, diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat dengan Tergugat sudah berkomunikasi melalui pesan Whatsapp pada tahun 2020, untuk melihat Unit Apartemen yang dipesan;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan mengajukan bukti bertanda T-6 berupa fotocopy Surat Undangan Penyerahan Unit Apartemen My Tower Surabaya No. 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05-01-2024 yang ditujukan kepada Bapak Djino Sugianto Rahardjo, diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 5 Januari 2024 PT. GALAXI WAHYU KENCANA telah mengirimkan

Halaman 46 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat perihal : Undangan Penyerahan Unit Apartemen MY TOWER Surabaya kepada Bapak DJINO SUGIANTO RAJARDJO;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan mengajukan bukti bertanda T-7 berupa Fotocopy Surat Undangan Penyerahan Unit Apartemen My Tower Surabaya No. 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01-02-2024 yang ditujukan kepada Bapak Djino Sugianto Rahardjo, diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 1 Februari 2024 PT. GALAXI WAHYU KENCANA telah mengirimkan surat perihal : Undangan Penyerahan Unit Apartemen MY TOWER Surabaya kepada Bapak DJINO SUGIANTO RAJARDJO;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan mengajukan bukti bertanda T-8 berupa Fotocopy dari printout berupa Putusan Nomor 713/Pdt.G/2023/PN.Sby dalam perkara antara Djino Sugianto Rahardjo (sebagai Penggugat I), Natalya Yahya Puteri Wijaya, SH (sebagai Penggugat II) melawan PT. Galaxi Wahyu Kencana tanggal 20-12-2023, diperoleh fakta hukum sebelumnya Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dimana amar putusannya adalah Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memeriksa bukti yang diajukan Penggugat maupun Tergugat berkesimpulan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah Surat Pesanan No. 000979 atas nama Djino Sugianto Rahardjo tertanggal 16-01-2016 dimana pada tanggal 16 Januari 2016, Sdr. DJINO SUGIANTO RAHARDJO, beralamat di Jl. Kembang Elok II G-3/29 Taman Permata Buana, Jakarta Barat telah melakukan pemesanan unit apartemen Tower B Type 1 BR Lantai 07 No. Unit 09 Luas 30.26 m2 Harga pengikatan Rp. 385.000.000,- Uang Tanda Jadi Rp. 5.500.000,- Angsuran Rp. 10.541.667,- kepada MY TOWER PT. GALAXI WAHYU KENCANA Jl. Rungkut Industri Raya No. 4 Surabaya dan atas Surat Pemesanan tersebut belum dilanjutkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap kesepakatan jual beli Unit Apartemen tersebut Hakim menilai adalah sebagai sebuah bentuk perjanjian yang harus tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, selain itu oleh karena objek jual beli adalah Unit Apartemen yang merupakan sebagai benda tetap, maka selain tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka jual beli tersebut harus sesuai dengan ketentuan dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar pokok - pokok agraria dan Undang-undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

Halaman 47 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa syarat sahnya jual beli tanah / rumah susun adalah harus terang dan tunai;

Menimbang, bahwa pengertian terang adalah jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat pembuat akta tanah, sedangkan tunai adalah pembayaran jual beli tanah harus dibayar secara sekaligus;

Menimbang, bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hanya Surat Pesanan No. 000979 atas nama Djino Sugianto Rahardjo tertanggal 16-01-2016 dan atas Surat Pemesanan tersebut belum dilanjutkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat asas terang dan tunai dalam jual beli unit Apartemen ini belum terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T-6 berupa fotocopy Surat Undangan Penyerahan Unit Apartemen My Tower Surabaya No. 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05-01-2024 yang ditujukan kepada Bapak Djino Sugianto Rahardjo, beralamat di Jl. Kembang Elok II H-3/73 RT.004 RW.006 Jakarta dan bukti bertanda T-7 berupa Fotocopy Surat Undangan Penyerahan Unit Apartemen My Tower Surabaya No. 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01-02-2024 yang ditujukan kepada Bapak Djino Sugianto Rahardjo beralamat di Jl. Kembang Elok II H-3/73 RT.004 RW.006 Jakarta;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya mendalilkan bahwa sampai dengan Replik ini dibuat tidak pernah sekalipun menerima Surat Undangan apapun dari Tergugat sebagaimana didalilkan oleh Tergugat, baik melalui Ekspedisi, Email, Whatsapp ataupun media lainnya padahal Tergugat mengetahui Nomor Whatsapp Penggugat, sehingga **bagaimana Penggugat bisa menghadiri kalau undangannya saja tidak pernah diterima oleh Penggugat??**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda T-6 dan T-7 tersebut Tergugat telah mengirimkan Surat Undangan Penyerahan Unit Apartemen My Tower Surabaya yang ditujukan kepada Bapak Djino Sugianto Rahardjo beralamat di Jl. Kembang Elok II H-3/73 RT.004 RW.006 Jakarta, dimana alamat tersebut adalah sudah sesuai dengan alamat Penggugat dalam gugatan a quo dan berdasarkan tracking pos diperoleh keterangan surat tersebut telah dikirim dan diperoleh keterangan (Rumah Kosong);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat oleh karena asas terang dan tunai dalam Jual Beli Unit Apartemen belum terpenuhi yaitu antara Penggugat dengan Tergugat belum

Halaman 48 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) maupun Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat pembuat akta tanah atau Notaris dan masih berupa pemesanan Unit Apartemen sehingga Tergugat belum dapat dinyatakan telah melakukan Wanprestasi sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya sehingga petitum gugatan Penggugat poin Nomor 2 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan pokok penggugat sebagaimana dalam petitum no.2 ditolak, sedangkan petitum gugatan penggugat yang lainnya adalah bertumpu atau bergantung dari gugatan pokok, maka terhadap petitum Penggugat selain dan selebihnya haruslah ditolak pula ;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi sebagai berikut :

1. Bahwa pesanan apartemen Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah tersedia dan sudah siap diserahkan terimakan, sebagaimana tercantum dalam undangan serah terima dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi surat nomor 001/BAST/BM/GWK/01/24 tanggal 05 Januari dan surat nomor 003/BAST/BM/GWK/02/24 tanggal 01 Februari 2014, untuk kedua kalinya namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah menghadirinya;
2. Atas hal tersebut diatas, karena kewajiban Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah diselesaikan, sudah patut dan bijaksana apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan Wanprestasi dan dihukum untuk menerima serah terima satu unit Apartemen My Tower di tower B, type 1BR, lantai 7, unit 9 dengan luas 30,26 m2 yang terletak di Jl. Rungkut Industri Raya No. 4, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya;
3. Bahwa Gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah untuk yang ketiga kalinya di pengadilan negeri klas 1A khusus Surabaya, antara lain adalah:

- 1) Perkara Nomor: 318/Pdt.G/2023/PN.Sby, terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Maret 2023;

Dan perkara tersebut dicabut setelah mediasi dinyatakan gagal;

Halaman 49 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

2) Perkara Nomor: 713/Pdt.G/2023/PN.Sby, terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 20 Juli 2023, dengan amar putusan yang pada pokoknya adalah Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

3) Adalah perkara *aquo*, Perkara Nomor: 168/Pdt.G/2024/PN.Sby, terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 1 Februari 2024.

4. Bahwa, atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa telah dirugikan, baik secara materiil dan immateriil, sehingga wajar dan beralasan jika Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon ganti rugi. Kerugian mana yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah biaya pemeliharaan sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap bulannya dan secara Materiil atas segala ongkos yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) dan secara Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) selama proses perkara yang haruslah dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

5. Dalam hal Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak melaksanakan putusan ini, mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) per hari atas kelalaian untuk mematuhi putusan ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka adalah tepat dan beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, yang memeriksa perkara *a quo*, berkenan memberikan putusannya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menerima serah terima satu unit Apartemen My Tower di tower B, type 1BR, lantai 7, unit 9 dengan luas 30,26 m2 yang terletak di Jl. Rungkut Industri Raya No. 4, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebagai berikut:

Halaman 50 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya pemeliharaan sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap bulannya ;
- Biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
- dan secara Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*).

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara *a quo*;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) per hari atas kelalaian untuk mematuhi putusan ini;

7. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bijvoorraad verklaard*);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat Konvensi dalam Repliknya membantah gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dan menjawab sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi pada angka 1 gugatan rekonvensinya menyatakan bahwa pesanan apartemen Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah tersedia dan sudah siap diserahkan terimakan, akan tetapi yang menjadi pertanyaan unit apartemen mana yang akan diserahkan terimakan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. ***Oleh karena Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi menyatakan bahwa PESANAN APARTEMEN sudah tersedia jadi seharusnya yang diserahkan adalah sesuai dengan surat pesanan, akan tetapi faktanya yang akan diserahkan adalah unit apartemen sesuai versi atau dalil Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, SEHINGGA TIDAK ADA KEWAJIBAN BAGI PENGGUGAT UNTUK MENERIMA UNIT APARTEMEN YANG TIDAK PERNAH DIPESAN OLEH PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI;***

2. Bahwa, selanjutnya menanggapi posita angka 2 gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang menuntut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk dinyatakan wanprestasi dan dihukum untuk menerima serah terima atas unit apartemen my tower di Tower B Type 1 BR lantai 7 unit 09 dengan luas 30,26 m2 merupakan dalil gugatan yang membingungkan ***oleh karena faktanya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang tidak memenuhi kewajibannya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan tetapi justru***

Halaman 51 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dituntut untuk dinyatakan wanprestasi;

3. Bahwa, selanjutnya angka 3 gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menguraikan gugatan yang pernah diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan upaya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk mengaburkan persoalan. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan gugatan dan kemudian mencabut dengan alasan tertentu adalah merupakan hak dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dimungkinkan oleh hukum acara. Kemudian Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menggugat untuk kedua kali dan dinyatakan N/O, sehingga dengan demikian belum masuk dalam pemeriksaan pokok perkara. Sehingga kemudian Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menggugat lagi merupakan hak dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengajukan gugatan demi mendapatkan haknya dimata hukum, sehingga dengan demikian dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang menguraikan adanya gugatan-gugatan sebelumnya tidak berkorelasi dengan perkara a quo dan hanya upaya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk mengaburkan perkara;

4. Bahwa, demikian juga tuntutan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam Petitum angka 3 (tiga) yang menuntut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk dihukum untuk menerima serah terima atas unit apartemen my tower di Tower B Type 1 BR lantai 7 unit 09 dengan luas 30,26 m2 juga dalil yang membingungkan karena didalam dalil-dalil jawabannya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyatakan yang dimaksud Lantai 7 Unit 09 adalah Lantai 09 unit 09 akan tetapi dalam rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi minta Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk dihukum untuk menerima serah terima atas unit apartemen my tower di Tower B Type 1 BR lantai 7 unit 09. Padahal pada faktanya apartemen Lantai 07 Unit 09 hingga saat ini digunakan sebagai Condotel dan tidak bisa diberikan kepada Penggugat. Lalu Unit manakah yang dimaksud?? Mana yang benar??

5. Bahwa, dalil-dalil gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang menuntut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang demikian menunjukkan dan membuktikan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak konsisten dan membingungkan dan menimbulkan pertanyaan sebenarnya unit apartemen my tower di Tower B

Halaman 52 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Type 1 BR lantai 7 unit 09 dengan luas 30,26 m² itu Apartemen atau Condotel karena dalam dalil dalil sebelumnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selalu menyatakan bahwa Tower B Type 1 BR lantai 7 unit 09 dengan luas 30,26 m² adalah unit Condotel bukan Apartemen (**vide angka 2 Eksepsi halaman 7**);

6. Bahwa, selanjutnya menanggapi gugatan rekonvensi angka 4 (empat) dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa dirugikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan menuntut ganti kerugian kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan dalil dan tuntutan yang tidak masuk akal, oleh karena faktanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lah yang dirugikan pada perkara a quo yang diakibatkan oleh perbuatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang tidak bertanggung jawab sehingga sangat tidak masuk akal dan berlebihan tuntutan ganti kerugian dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

7. Bahwa dapat dilihat bahwa **tidak ada itikad baik** dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Dimanakah letak perlindungan konsumen bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi? **Faktanya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yang GAGAL memenuhi kewajibannya, namun malah meminta kerugian materiil dan imateriil hingga lebih dari Rp 1.000.000.000 (Satu Miliar Rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.** Padahal Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi lah yang gagal untuk memenuhi kewajibannya yaitu memberikan Unit sesuai dengan pesanan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

8. Bahwa, gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sekalipun merupakan hak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akan tetapi **semakin menunjukkan dan membuktikan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang tidak beritikad baik/beritikad buruk;**

Bahwa, berdasarkan uraian Replik tersebut diatas, maka Penggugat menyatakan tetap pada tuntutannya maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan Menolak atau setidaknya-tidaknya Menyatakan Tidak Dapat Diterima gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 53 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Rekonvensi maka telah diajukan bukti yang sama dengan perkara Konvensi;

Menimbang, bahwa segala pembuktian yang berasal dari Konvensi dipandang sebagai bukti dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam konvensi yang relevan dengan gugatan rekonvensi, maka secara mutatis mutandis merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam rekonvensi *aquo* ;

Menimbang, bahwa terkait petitum gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi angka 2 tentang Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi dan petitum angka 3 tentang Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menerima serah terima satu unit Apartemen My Tower di tower B, type 1BR, lantai 7, unit 9 dengan luas 30,26 m2 yang terletak di Jl. Rungkut Industri Raya No. 4, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam Konvensi Majelis Hakim telah mempertimbangkan bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah hanya Surat Pesanan No. 000979 atas nama Djino Sugianto Rahardjo tertanggal 16-01-2016 dan atas Surat Pemesanan tersebut belum dilanjutkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, sehingga Majelis Hakim berpendapat asas terang dan tunai dalam jual beli unit Apartemen ini belum terpenuhi, sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi belum dapat dinyatakan telah melakukan Wanprestasi sehingga petitum gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi angka 2 dan angka 3 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dalil gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi angka 5 tentang Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebagai berikut:

Halaman 54 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya pemeliharaan sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap bulannya ;
- Biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
- dan secara Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*).

akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat adalah hak setiap orang untuk mengajukan gugatan ke pengadilan manakala ia merasa dirugikan oleh perbuatan tertentu yang dilakukan oleh orang lain.

Bahwa terlepas dari benar atau tidak, beralasan atau tidak, berdasarkan hukum atau tidak, mengajukan suatu gugatan ke pengadilan tidak dapat diartikan telah merugikan, baik secara materil dan immateril orang yang digugat, melainkan gugatan itu dimaksudkan untuk mendapatkan atau mempertahankan hak dari orang yang menggugat (penggugat). Soal benar atau tidak gugatan tersebut adalah persoalan lain, dan lagi pula orang yang digugat (tergugat) juga akan diberi kesempatan yang sama untuk mempertahankan atau mendapatkan haknya, baik itu dengan cara membantah gugatan ataupun dengan mengajukan gugatan balik (rekonpensi).

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konvensi angka 5 sudah sepatutnya ditolak.

Menimbang, bahwa terkait dalil gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi angka 6 tentang Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara *a quo* akan Majelis Hakim pertimbangan dalam bagian lain putusan ini;

Menimbang, bahwa terkait dalil gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi angka 7 tentang Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) per hari atas kelalaian untuk mematuhi putusan ini menurut Majelis Hakim oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi ditolak, maka tuntutan tentang uang paksa yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi menjadi tidak beralasan dan patut ditolak.

Menimbang, bahwa terkait dalil gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi angka 8 tentang Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bijvoorraad verklaard*) menurut Majelis Hakim oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi ditolak, maka tuntutan tentang putusan perkara *a quo*

Halaman 55 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bijvoorraad verklaard*) yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi menjadi tidak beralasan dan patut ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan pertimbangan diatas, maka petitum/tuntutan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi ditolak seluruhnya, sehingga petitum angka 1 (satu) agar Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi untuk seluruhnya haruslah ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ditolak dan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi ditolak maka Majelis Hakim menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 305.000,- (tiga ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari senin tanggal 15 Juli 2024 oleh kami, Djuanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Antyo Harri Susetyo, S.H dan Cokia Ana Pontia Oppusunggu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,

Halaman 56 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



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

yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby tanggal 5 Februari 2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 22 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ervin Aprilliyaning Wulan, S.H., M.H.. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Antyo Harri Susetyo, S.H.

Djuanto, S.H., M.H.

Cokia Ana Pontia Oppusunggu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ervin Aprilliyaning Wulan, S.H., M.H..

Perincian biaya :

1. Biaya PNBP Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp 90.000,00;
3.....B	:	Rp140.000,00;
biaya panggilan	:	
4.....P	:	Rp20.000,00;
NBP Panggilan	:	
5.....M	:	Rp140.000,00;
aterai.....	:	
6.....M	:	Rp10.000,00;
aterai.....	:	
7. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp305.000,00;
		(tiga ratus lima ribu rupiah)

Halaman 57 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 168/Pdt.G/2024/PN Sby