P U T U S A N

Nomor : 854/PDT/2022/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

LISA KOSTAN., beralamat di Jl. Kyai Maja No.1 Prm. Springwood Residence Tower B Rt.002, Rw.001, Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada *"Bryan R.L. Tambunan, SH dan Taldibertu Dipatupa Halomoan, SH".,* Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ***"Tambunan Simamora Law Office"***., beralamat di Cohive 101 (9th and 10th floor) Jalan Mega Kuningan Barat, Blok E.4.7, No.01, Kawasan Mega Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.042/PDT/SK-TSLO/VIII/2022., tanggal 2 Agustus 2022. Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula Penggugat ;

L a w a n :

PT. China Harbour Jakarta Real Estate Development., yang berkedudukan di TCC Batavia Tower One 41st Floor, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada *"Andi Tjahjady, SH dan Arius Sinaga, SH".,* advokat dari Kantor Hukum ***"Andi Tjahjadi, SH. & Rekan"***., beralamat di Epicentrum Walk, 5th Floor, Lenere Business Suite, South A 529, Jalan HR Rasuna Said, Karet Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan (12940), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1406/ATR-SK/IV/ 2022 untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula Tergugat ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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 kewaktu. 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)

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 19 Desember 2022., Nomor : 854/PDT/2022/PT DKI. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di Tingkat Banding ;

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, Berita Acara Sidang Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 28 Juli 2022., Nomor : 43/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst., serta Surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di Tingkat Banding ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding dahulu Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 18 Januari 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 21 Januari 2022 di bawah Register Perkara Perdata Nomor : 43/Pdt.G/2022/PN.Jkt. Pst., telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

I. KRONOLOGIS DAN DUDUK PERKARA :

1. Bahwa pada awal mulanya Penggugat melakukan pemesanan unit apartemen di Apartemen Daan Mogot City kepada Tergugat pada tanggal 26 Agustus 2018, dimana diketahui Tergugat merupakan developer/ pengembang yang bertanggungjawab atas pembangunan dan proses jual beli bangunan tersebut;

2. Bahwa adapun unit yang dipesan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah Unit Apartemen No. 12 Lantai 10 Tower Blue Jay Apartemen Daan Mogot City, yang beralamat di Jl. Daan Mogot Km. 16, Semanan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat (selanjutnya disebut sebagai “Unit Apartemen”) ;

3. Bahwa dalam proses pemesanan unit apartemen tersebut, Penggugat dikenakan biaya Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah), yang mana pemesanan unit apartemen tersebut tertuang dalam Surat Pesan Unit (SPU) Daan Mogot City No. 00354/SPU/DMC-BF/8/2018. Dalam proses pemesanan tersebut, Tergugat menjanjikan fasilitas unit apartemen yang akan didapatkan oleh Penggugat antara lain, kitchen set, AC (Air Conditioner), Water Heater, dan kulkas 2 (dua) pintu ;

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 kewaktu.
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)

4. Bahwa menindaklanjuti proses pemesanan unit apartemen yang telah terjadi pada tanggal 26 Agustus 2018, maka Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 (untuk selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian"), yang mana Perjanjian tersebut di-waarmerking dalam Akta Notaris No. 8.884/IV/2019/W oleh Notaris Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H ;

5. Bahwa pembelian unit apartemen yang dilakukan oleh Penggugat dilakukan dengan cara cicilan. Adapun cicilan pembayaran tersebut dilakukan selama 36 (tiga puluh enam) bulan dengan perhitungan bulan 1 (pertama) s/d bulan ke-35 (tiga puluh lima) adalah sebesar Rp. 23.916.151,- (dua puluh tiga juta sembilan ratus enam belas ribu seratus lima puluh satu Rupiah), dan bulan ke-36 (tiga puluh enam) adalah sebesar Rp. 23.916.145,- (dua puluh tiga juta sembilan ratus enam belas ribu seratus empat puluh lima Rupiah). Apabila dijumlahkan secara keseluruhan, maka nilai yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 870.981.430,- (delapan ratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu empat ratus tiga puluh Rupiah). Perlu diketahui pula bahwa Penggugat telah melakukan cicilan pembayaran sebanyak 31 (tiga puluh satu) kali yaitu sebesar Rp. 741.400.681,- (tujuh ratus empat puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah). Apabila dijumlahkan nilai Booking Fee dan Cicilan Pembayaran sebanyak 31 (tiga puluh satu) kali, maka Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp. 751.400.681,- (tujuh ratus lima puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) yaitu sudah 86,27% (delapan puluh enam koma dua puluh tujuh persen) dari total kewajiban Penggugat. Dalam hal ini, Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya secara penuh kepada Tergugat sejak Undangan Serah Terima Unit I (pertama) yaitu tanggal 11 Mei 2021. Adapun alasan-alasan Penggugat tidak melakukan pembayaran secara penuh dikarenakan kondisi-kondisi sebagai berikut :

a. Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Pasal 10 butir 1 huruf (a) dan (c) Perjanjian tentang Kewajiban dan Hak Pihak Pertama yaitu: membangun dan menyelesaikan pembangunan Apartemen Daan Mogot City pada waktu yang ditentukan dalam Perjanjian ini ;

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 kewaktu.
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)

b. Tergugat terlambat 19 (sembilan belas) bulan dalam melakukan Serah Terima Unit Apartemen tersebut kepada Penggugat yaitu berdasarkan Pasal 5 butir (1) dan (3) Perjanjian, seharusnya Serah Terima Unit Apartemen dilakukan maksimal 30 (tiga puluh) hari setelah penyelesaian pembangunan oleh Tergugat (selambat-lambatnya tanggal 30 April 2020). Akan tetapi, Undangan Serah Terima Unit Apartemen I (pertama) baru terlaksana tanggal 11 Mei 2021 dan Undangan Serah Terima Unit II (kedua) dilaksanakan pada tanggal 23 Oktober 2021 ;

c. Bahkan setelah Tergugat 2 (dua) kali mengundang Penggugat untuk melakukan Serah Terima Unit pada tanggal 11 Mei 2021 dan tanggal 23 Oktober 2021, pada faktanya unit apartemen tersebut belum layak untuk dihuni karena masih ditemukan banyak cacat dan terdapat beberapa fasilitas-fasilitas yang tidak sesuai dengan spesifikasi. Dalam hal ini, Penggugat merasa sangat kecewa dan stres tinggi dikarenakan Tergugat telah membohongi Penggugat sebanyak 2 (dua) kali yaitu: (i) pada Undangan Serah Terima Unit I (pertama) tanggal 11 Mei 2021, Tergugat menjanjikan akan melakukan perbaikan dan penggantian barang-barang yang tidak sesuai dengan spesifikasi dalam Perjanjian maksimal 1 (satu) bulan. Hal tersebut tertuang dalam dokumen Apartment Unit Hand Over Checklist Form Daan Mogot City Apartment; (ii) Kemudian, ternyata Tergugat baru melakukan Undangan Serah Terima Unit II (kedua) pada tanggal 23 Oktober 2021 dimana diketahui dalam pertemuan tersebut, Penggugat masih tetap menemukan banyak kerusakan-kerusakan pada unit apartemen tersebut dan barang-barang yang tidak sesuai spesifikasi dalam Perjanjian. Dalam hal ini, Tergugat juga tidak memberikan solusi terhadap permasalahan ini serta sangat sulit untuk diajak berkomunikasi. Hal ini jelas membuktikan adanya itikad buruk dari Tergugat ;

d. Tergugat menjanjikan kepada Penggugat bahwa dalam pemesanan unit apartemen tersebut, Penggugat akan mendapatkan hadiah berupa Water Heater, AC (Air Conditioner), kulkas 2 (dua) pintu. Akan tetapi, pada faktanya Water Heater dan AC (Air Conditioner) yang diberikan oleh Tergugat berada dalam kondisi rusak, sedangkan kulkas 2 (dua) pintu sama sekali tidak pernah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat ;

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 kewaktu.
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)

6. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Perjanjian tentang Penyerahan Fisik, Tergugat memiliki kewajiban untuk melakukan Serah Terima Unit yaitu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal penyelesaian pembangunan Apartemen. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 5 butir (1) Perjanjian tentang Penyelesaian Pembangunan, Tergugat berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan.paling lambat tanggal 31 Maret 2020. Maka, seharusnya Serah Terima Unit dilakukan maksimal pada tanggal 30 April 2020. Akan tetapi, apabila penyelesaian pembangunan belum selesai dilakukan oleh Tergugat, merujuk pada Pasal 5 butir (3) Perjanjian tentang Penyelesaian Pembangunan, maka Tergugat diberikan kesempatan (grace period) untuk segera menyelesaikan pembangunan unit apartemen paling lambat dalam jangka waktu 6 (enam) bulan yaitu tanggal 30 September 2020 ;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan Perjanjian tersebut, maka sudah seharusnya paling lambat Serah Terima Unit dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah pada tanggal 31 Oktober 2020. Akan tetapi, pada kenyataannya, Serah Terima Unit I (pertama) baru dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu pada tanggal 11 Mei 2021 dimana diketahui bahwa kondisi unit apartemen pada tanggal 11 Mei 2021 belum layak huni dan selanjutnya Serah Terima Unit II (kedua) baru dilakukan pada tanggal 23 Oktober 2021. Maka, apabila merujuk pada Pasal 5 Perjanjian, dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah terlambat 19 (sembilan belas) bulan untuk melakukan Serah Terima Unit kepada Penggugat. Hal tersebut membuktikan adanya itikad buruk yang dilakukan oleh Tergugat dalam melaksanakan kewajibannya ;

8. Bahwa selanjutnya, pada saat proses Berita Acara Serah Terima (BAST) unit apartemen tersebut tanggal 11 Mei 2021, Penggugat menemukan beberapa hal yang mengindikasikan bahwa unit tersebut Tidak Layak Huni, diantaranya adalah sebagai berikut :

a. Closet duduk pada kamar mandi rusak ;

b. Kulkas 2 (dua) pintu tidak ada ;

c. Water Heater di kamar mandi rusak ;

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 kewaktu. 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)

d. AC (Air Conditioner) mengalami kebocoran ke dinding ;

e. Masih terdapat banyak cacat / defect pada unit tersebut ;

f. Berdasarkan Lampiran Perjanjian, Tergugat seharusnya memberikan merek Toto pada fasilitas-fasilitas di kamar mandi seperti : Closet duduk, Hand Shower, dan Wastafel. Akan tetapi, Tergugat memberikan merek Oulu yang mana diketahui bahwa perbandingan kedua merek tersebut dari segi kualitas dan harga sangatlah berbeda jauh ;

g. Bagian dapur terdapat pemasangan Grease Trap yang mana hal ini tidak pernah tertuang di dalam Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat. Akan tetapi, Tergugat melakukan pemasangan Grease Trap yang berkarat pada dapur sehingga mengotori cat dinding yang lainnya ;

9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka Penggugat melaporkan hal tersebut kepada Tergugat. Akan tetapi, tanggapan yang diberikan oleh Tergugat sangat lambat dan Tergugat tidak mampu untuk menjelaskan kondisi unit yang tidak layak huni tersebut. Selanjutnya, setelah dilakukan beberapa kali komunikasi, maka berdasarkan dokumen Apartment Unit Hand Over Checklist Form Daan Mogot City Apartment tanggal 11 Mei 2021, Tergugat meminta waktu 1 (satu) bulan kepada Penggugat untuk memperbaiki kondisi unit apartemen tersebut. Akan tetapi, Tergugat kembali hanya memberikan janji-janji palsu, yang mana pada kenyataannya Tergugat baru melakukan Undangan Serah Terima Unit yang kedua kalinya kepada Penggugat pada tanggal 23 Oktober 2021. Hal tersebut sudah terlambat 5 bulan 12 hari sejak jadwal Serah Terima Unit I (pertama) pada tanggal 11 Mei 2021 ;

10. Bahwa pada Undangan Serah Terima II (kedua) tanggal 23 Oktober 2021, Tergugat memberitahukan kepada Penggugat bahwa kondisi unit apartemen tersebut sudah layak untuk dihuni dan segala fasilitas dalam unit apartemen tersebut telah diperbaiki oleh Tergugat. Akan tetapi, kenyataannya hingga pada tanggal 23 Oktober 2021, unit tersebut juga belum layak untuk dihuni dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

a. Closet duduk pada kamar mandi masih rusak ;

b. Closet duduk, Hand Shower, dan Wastafel yang diberikan masih merek Oulu dan tidak diganti oleh Tergugat menjadi merek Toto ;

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 kewaktu.
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)

c. Grease Trap pada dapur juga masih dipasang oleh Tergugat yang mana Grease Trap tersebut berada dalam kondisi yang berkarat sehingga mengotori cat dinding yang lainnya ;

d. Water Heater yang diberikan oleh Tergugat masih dalam kondisi rusak ;

e. AC (Air Conditioner) masih mengalami kerusakan dan terdapat kebocoran ;

f. Kulkas 2 (dua) pintu yang dijanjikan di awal pemesanan unit apartemen sama sekali tidak pernah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat ;

g. Serta masih terdapat banyak cacat/ defect pada unit apartemen tersebut ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat merasa sangat kecewa dengan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat. Dalam hal ini Penggugat menganggap Tergugat sama sekali tidak melakukan perbaikan yang mengakibatkan banyak kerugian pada Penggugat dan mengganggap bahwa Tergugat telah mempermainkan hak-hak yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat ;

11. Selanjutnya, terkait Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yang sangat membuat Penggugat kecewa adalah sebagai berikut :

a. Tergugat menjanjikan spesifikasi unit dan kondisi unit ketika dilakukan Serah Terima Unit dalam kondisi yang baik dan layak untuk dihuni. Akan tetapi, pada faktanya spesifikasi unit apartemen yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat tidak sesuai dan mengalami banyak kerusakan ;

b. Dalam proses pemesanan/ Booking Unit tanggal 26 Agustus 2018, Tergugat menjanjikan akan memberikan hadiah sebuah kulkas 2 (dua) pintu. Akan tetapi, pada faktanya hingga saat ini Tergugat tidak juga memberikannya ;

c. Dalam hal proses perbaikan unit yang diminta Penggugat kepada Tergugat pada Undangan Serah Terima Unit I (pertama) tanggal 11 Mei 2021, Tergugat menyatakan telah melakukan perbaikan yang diminta dan pada Undangan Serah Terima II (kedua) tanggal 23 Oktober 2021 Tergugat kembali memberitahukan kepada Penggugat bahwa kondisi unit telah layak huni. Akan tetapi, pada faktanya kondisi unit belum juga layak untuk dihuni dan masih ditemukan beberapa kerusakan-kerusakan sehingga Penggugat

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 kewaktu.
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)

merasa kecewa dan stres tinggi dengan kebohongan-kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat ;

d. Tergugat sama sekali tidak dapat menjelaskan kondisi unit kepada Penggugat perihal terjadinya kerusakan-kerusakan pada fasilitas unit apartemen tersebut. Dalam hal ini Penggugat sering mencoba untuk melakukan komunikasi dengan Tergugat. Akan tetapi, Tergugat sama sekali tidak pernah memberikan tanggapan ataupun langkah konkrit untuk kembali melakukan perbaikan unit apartemen tersebut ;

12. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Perjanjian tentang Jaminan Pengembalian Uang, maka Tergugat memiliki kewajiban pengembalian uang kepada Penggugat dalam hal apabila pembangunan unit apartemen tidak terlaksana dengan baik dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam hal ini, Penggugat telah mengajukan permohonan untuk meminta pengembalian uang kepada Tergugat pada tanggal 25 Oktober 2021. Akan tetapi, Tergugat selalu mengabaikan dan tidak pernah memberikan tanggapan yang baik kepada Penggugat ;

13. Bahwa berdasarkan informasi-informasi tersebut, Penggugat telah mengajukan Surat Somasi/ Teguran Hukum sebanyak 2 (dua) kali kepada Tergugat yaitu pada tanggal 8 November 2021 dan pada tanggal 19 November 2021. Akan tetapi, tidak terdapat tanggapan yang baik oleh Tergugat. Oleh karena itu, Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat atas tindakan-tindakan yang dilakukannya ;

II. <u>FORMALITAS PENGAJUAN GUGATAN</u> :

1. Sehubungan dengan Kompetensi Relatif dari Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus suatu gugatan perkara perdata, hukum acara perdata di Indonesia pada dasarnya telah memberikan rujukan mengenai hal tersebut di dalam Pasal 118 HIR ;

2. Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR tersebut, diatur bahwa Gugatan Perkara Perdata wajib diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya berada pada tempat kedudukan hukum Tergugat. Lebih lanjut, Pasal 118 ayat (1) HIR berbunyi sebagai berikut:

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 kewaktu. 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)

"Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangan oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si Tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya" ;

3. Dalam perkara a quo, diketahui fakta bahwa Tergugat berkedudukan hukum atau beralamat di Jl. TCC Batavia Tower One 41st Floor, Jl. K.H. Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta Pusat. Dengan demikian, merujuk pada fakta tersebut dan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR sebagaimana juga telah disebutkan di atas, maka Penggugat telah tepat dalam memilih Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat ;

4. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka secara hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus gugatan perdata a quo ;

III. PEMENUHAN UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM :

A. Tergugat Secara Sah dan Meyakinkan Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

1. Bahwa Hukum Positif yang berlaku di Indonesia melalui Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai "KUH. Perdata") menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

2. Bahwa menurut Rosa Agustina, Hans Nieuwenhuis, Jaap Hijma, dan Suharnoko (selanjutnya disebut sebagai "Rosa Agustina dkk"), dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perikatan (Law of Obligations)", yang diterbitkan oleh Pustaka Larasan tahun 2012, pada halaman 8 menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur :

a. Perbuatan ;
b. Perbuatan tersebut melawan hukum ;

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 kewaktu.
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)

c. Ada kesalahan ;
d. Ada kerugian ; dan
e. Terdapat hubungan kausal ;

Lebih jauh mengenai unsur melawan hukum, Rosa Agustina dkk menyatakan bahwa perbuatan pada unsur yang pertama dikatakan memenuhi unsur yang kedua yaitu melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- Bertentangan dengan kesusilaan ;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian ;

Mengenai makna dari suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, masih dalam bukunya pada halaman 9, Rosa Agustina dkk menyatakan bahwa yang dimaksud dengan suatu tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku adalah suatu tingkah laku yang bertentangan dengan suatu ketentuan undang-undang ;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, dapat diketahui bahwa suatu perbuatan dikatakan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum, antara lain apabila suatu perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku yang diwajibkan oleh suatu ketentuan undang-undang ;
Selanjutnya, berdasarkan uraian-uraian di atas, maka dapat disimpulkan secara jelas bahwa Tergugat telah sah dan meyakinkan melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1365 KUH.Perdata, karena patut dianggap bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, seperti :

a. Seharusnya Tergugat tidak mengingkari kewajibannya yang tertuang dalam Perjanjian terkait hal pembangunan unit apartemen dan Serah Terima Unit kepada Penggugat ;

b. Seharusnya Tergugat memberikan fasilitas-fasilitas yang layak dan berada dalam kondisi yang baik untuk dipakai dimana diketahui bahwa

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 kewaktu.
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)

Tergugat menjanjikan memberikan Water Heater dan AC (Air Conditioner) yang layak pakai kepada Penggugat. Akan tetapi, pada faktanya barang-barang tersebut dalam kondisi cacat dan rusak ;

c. Tergugat juga memberikan janji palsu kepada Penggugat dimana Tergugat menyatakan akan memberikan kulkas 2 (dua) pintu kepada Penggugat. Akan tetapi, faktanya Tergugat sama sekali tidak pernah memberikannya ;

d. Tergugat seharusnya memberikan closet duduk, Hand Shower, dan Wastafel merek Toto kepada Penggugat seperti yang tertuang dalam Lampiran Perjanjian, bukanlah merek Oulu. Padahal diketahui secara jelas bahwa perbedaan kualitas dan harga antara merek Toto dan Oulu sangatlah berbeda jauh ;

e. Tergugat juga seharusnya tidak melakukan pemasangan Grease Trap pada dapur karena tidak tercantum dalam Perjanjian dimana diketahui Grease Trap tersebut telah berkarat sehingga mengakibatkan dinding pada unit apartemen menjadi kotor ;

B. Kerugian Yang Dialami Penggugat Akibat Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat.

1. Fakta bahwa fasilitas-fasilitas unit apartemen tersebut mengalami sangat banyak cacat dan kerusakan setelah dilakukan 2 (dua) kali proses Serah Terima Unit oleh Tergugat kepada Penggugat, meskipun telah dilakukan perbaikan dan penggantian barang yang baru, pada dasarnya hal tersebut telah membawa akibat yang fatal bagi Penggugat, dimana Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat banyak, baik dari segi material, psikologis, maupun dari segi immaterial ;

2. Fakta bahwa unit apartemen tersebut sangat banyak mengalami cacat dan kerusakan sejak dilakukan pembelian meskipun telah dilakukan perbaikan dan penggantian barang yang baru oleh Tergugat, nyata-nyata telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian dari segi material, yakni sebesar Rp. 751.400.681,- (tujuh ratus lima puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah). Hal tersebut dikarenakan sampai saat ini Penggugat sama sekali tidak mendapatkan

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 kewaktu.
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)

nilai dan manfaat dari pembelian unit apartemen nomor 12 lantai 10 Tower Blue Jay Apartemen Daan Mogot City. Padahal sudah menjadi pengetahuan umum dalam suatu transaksi ekonomi, khususnya dalam suatu transaksi jual beli, bahwa harus ada pertukaran nilai dan manfaat yang seimbang, dimana nyata-nyata Penggugat sama sekali tidak mendapatkan hal tersebut. Selain itu, dikarenakan Penggugat tidak bisa menempati unit apartemen tersebut, Penggugat terpaksa harus menyewa sebuah tempat tinggal (apartemen) di Taman Anggrek Residences selama kurun waktu kurang lebih 2 (dua) tahun yang bernilai sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) per tahun, sehingga apabila dihitung nilai sewa apartemen selama 2 (dua) tahun yang saat ini Penggugat tempati adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) ;

3. Lebih jauh, mengingat transaksi jual beli merupakan suatu transaksi ekonomi, dimana dalam ekonomi dikenal adanya biaya kesempatan (opportunity cost) dari setiap alokasi dana, maka jelas bahwa selain mengalami kerugian dari segi material dan psikologis, Penggugat juga nyata-nyata telah mengalami kerugian dari segi immaterial, sebab bila uang sebesar Rp. 751.400.681,- (tujuh ratus lima puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) Penggugat depositokan di suatu bank, maka Penggugat akan mendapatkan bunga deposito paling tidak sebesar 6% (enam persen) per tahun ;

4. Mengingat bahwa sejak saat pembayaran unit apartemen tersebut dilakukan pada bulan September 2018, maka bila pada bulan September 2018 yang lalu Penggugat mendepositokan uang sebesar Rp. 751.400.681,- (tujuh ratus lima puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) di suatu bank, Penggugat akan mendapatkan bunga deposito paling tidak sebesar: (Rp. 751.400.681,- x 6%) x 3 tahun = Rp. 135.252.122,58 (serratus tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh dua ribu seratus dua puluh dua koma lima puluh delapan Rupiah ;

5. Selain kerugian material dan kerugian immaterial, mengenai kerugian Penggugat dari segi psikologis, dapat Penggugat sampaikan bahwa sejak pembelian atau pemesanan, Penggugat tidak dapat menghuni unit

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 kewaktu.
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 nomor 12 lantai 10 Tower Blue Jay Apartemen Daan Mogot City untuk jangka waktu 1 tahun 8 bulan. Apalagi Penggugat merasa sangat kecewa dan stres tinggi dikarenakan Tergugat telah membohongi Penggugat sebanyak 2 (dua) kali yaitu : (i) pada Undangan Serah Terima Unit I (pertama) tanggal 11 Mei 2021, Tergugat menjanjikan akan melakukan perbaikan dan penggantian barang-barang yang tidak sesuai dengan spesifikasi dalam Perjanjian maksimal 1 (satu) bulan. Hal tersebut tertuang dalam dokumen Apartment Unit Hand Over Checklist Form Daan Mogot City Apartment ; (ii) Kemudian, ternyata Tergugat baru melakukan Undangan Serah Terima Unit II (kedua) pada tanggal 23 Oktober 2021 dimana diketahui dalam pertemuan tersebut, Penggugat masih tetap menemukan banyak kerusakan-kerusakan pada unit apartemen tersebut dan barang-barang yang tidak sesuai spesifikasi dalam Perjanjian. Hal-hal tersebut nyata-nyata menggagalkan maksud dan harapan Penggugat pada saat memutuskan untuk membeli 1 (satu) buah unit apartemen baru di Apartemen Daan Mogot City, yakni Penggugat menginginkan diperolehnya rasa aman, nyaman, dan tenteram dalam menempati unit apartemen nomor 12 lantai 10 Tower Blue Jay Apartemen Daan Mogot City. Dalam hal ini, Penggugat patut dan layak mendapatkan ganti kerugian psikologis sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah), sehingga total kerugian material dan immaterial, serta kerugian secara psikologis yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.586.652.803,58 (satu milyar lima ratus delapan puluh enam juta enam ratus lima puluh dua ribu delapan ratus tiga koma lima puluh delapan Rupiah).

Adapun rincian dari kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

Kerugian Secara Material	:	Biaya Pemesanan (Booking Fee) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah)
		Cicilan Yang Telah Dibayarkan sebesar Rp. 741.400.681,- (tujuh ratus empat puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah)
		Biaya Sewa Apartemen Lain (Taman Anggrek Residences) selama 2 (dua) tahun sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah)
Kerugian Secara	:	(Rp. 751.400.681,- x 6%) x 3 tahun = Rp. 135.252.122,58

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 kewaktu.
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)

Immaterial		(seratus tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh dua ribu seratus dua puluh dua koma lima puluh delapan Rupiah)
Kerugian Secara Psikologis	:	Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah)
Total Kerugian	:	Rp. 1.586.652.803,58 (satu milyar lima ratus delapan puluh enam juta enam ratus lima puluh dua ribu delapan ratus tiga koma lima puluh delapan Rupiah)

IV. AKIBAT HUKUM DARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT.

1. Sebagaimana telah Penggugat sebutkan di atas bahwa Pasal 1365 KUH.Perdata menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH.Perdata, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah memberikan ganti kerugian kepada Penggugat ;

Sehubungan dengan tuntutan ganti kerugian sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH.Perdata, dalam bukunya pada halaman 15 dengan sub judul "Tuntutan Berdasar Pasal 1365 KUH.Perdata", Rosa Agustina dkk menyatakan bahwa tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum, yaitu :

- Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan ;
- Ganti rugi dalam bentuk natura atau dikembalikan dalam keadaan semula
- Pernyataan, bahwa perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum ;
- Melarang dilakukannya perbuatan tertentu ;
- Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum ;
- Pengumuman daripada keputusan atau dari suatu yang telah diperbaiki :

Selanjutnya, masih pada halaman yang sama dalam bukunya, Rosa Agustina dkk menyatakan bahwa ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum adalah mengembalikan penderita pada posisi semula sebelum

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 kewaktu.
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)

perbuatan melawan hukum dilakukan. Atas dasar itulah Hoge Raad dalam putusannya tanggal 24 Mei 1918 telah mempertimbangkan bahwa pengembalian dalam keadaan semula merupakan pembayaran ganti kerugian yang paling tepat ;

2. Kemudian, sebagaimana juga telah Penggugat sebutkan di atas, dalam Pasal 1507 KUH.Perdata, dinyatakan bahwa dalam hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 1504 KUH.Perdata dan Pasal 1506 KUH.Perdata, Si pembeli dapat memilih apakah ia akan tetap memiliki barangnya sambal menuntut pengembalian sebagian harta ;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 7 huruf (f) dan (g) UU Perlindungan Konsumen, pelaku usaha (dalam hal ini Tergugat) berkewajiban untuk :

"(f) memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan ;
(g) memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian" ;

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, maka tindakan Tergugat yang memberikan promosi dan janji-janji palsu berupa memberikan fasilitas-fasilitas yang buruk seperti, Water Heater yang rusak, AC (Air Conditioner) yang mengalami kebocoran, menjanjikan kulkas 2 (dua) pintu kepada Penggugat dimana diketahui secara pasti bahwa kulkas tersebut tidak pernah diberikan oleh Tergugat, serta memberikan closet duduk, Hand Shower, dan Wastafel yang tidak sesuai dengan spesifikasi dalam Lampiran Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat. Sehubungan dengan hal tersebut, maka berdasarkan Pasal 8 UU Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut ;

4. Mengingat bahwa Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan kewajiban hukumnya, maka berdasarkan

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 kewaktu.
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)

ketentuan Pasal 1507 KUH.Perdata Jo. Pasal 7 Perjanjian tentang Jaminan Pengembalian Uang, Penggugat memilih menggunakan haknya untuk mengembalikan 1 (satu) unit apartemen nomor 12 lantai 10 Tower Blue Jay Apartemen Daan Mogot City yang telah dibelinya dari Tergugat seharga Rp. 870.981.430,- (delapan ratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu empat ratus tiga puluh Rupiah). Akan tetapi, dikarenakan Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 751.400.681,- (tujuh ratus lima puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah), Penggugat menuntut agar uang yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat dikembalikan yaitu sebesar Rp. 751.400.681,- (tujuh ratus lima puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) ;

5. Selain itu, mengingat bahwa dalam Pasal 1491 KUH.Perdata dinyatakan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban Si penjual (Tergugat) terhadap si pembeli (Penggugat) adalah untuk menjamin 2 (dua) hal, yaitu: (i) penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; (ii) terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi dan yang kelihatan, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya, dan mengingat bahwa Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 1474 angka 2 KUH.Perdata Jo. Pasal 1491 KUH.Perdata, maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan batalnya Transaksi/Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 senilai 870.981.430,- (delapan ratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu empat ratus tiga puluh Rupiah) yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dengan segala akibat hukumnya ;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, mensyaratkan beberapa unsur dan syarat untuk dapat dikabulkannya permohonan akan suatu putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorrad), yaitu yang berhubungan dengan perkara a quo pada pokoknya sebagai berikut :

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 kewaktu.
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)

- Surat Bukti yang diajukan sebagai alat bukti untuk membuktikan dalil gugatan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 ;
- Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang perbuatannya sudah pasti dan tidak dapat dibantah ;

7. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, sangat beralasan apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk berkenan memutuskan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan Perlawanan (verzet), Banding, maupun Kasasi ;

V. PERMOHONAN PUTUSAN :

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, sangat beralasan dan berdasar hukum Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

3. Menyatakan batalnya Transaksi/Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 sebesar Rp. 870.981.430,- (delapan ratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu empat ratus tiga puluh Rupiah) ;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar total Rp. 1.586.652.803,58 (satu milyar lima ratus delapan puluh enam juta enam ratus lima puluh dua ribu delapan ratus tiga koma lima puluh delapan Rupiah) yang terdiri dari :

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 kewaktu.
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)

a. Biaya ganti rugi material sebesar Rp. 951.400.681,- (sembilan ratus lima puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
   - Biaya pemesanan / Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) ;
   - Cicilan pembayaran unit apartemen nomor 12 lantai 10 Tower Blue Jay Apartemen Daan Mogot City yang telah dibayarkan sebesar Rp. 741.400.681,- (tujuh ratus empat puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) ;
   - Biaya tempat tinggal lain di Apartemen Taman Anggrek Residences yang telah dibayarkan untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) ;

b. Ganti rugi immaterial sebesar Rp. 135.252.122,58 (seratus tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh dua ribu seratus dua puluh dua koma lima puluh delapan Rupiah), serta

c. Ganti kerugian psikologis sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) ;

5. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul ;

A t a u :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, selanjutnya pada tanggal 21 April 2022., Tergugat telah mengajukan jawaban dengan mengemukakan dalil-dali sebagai berikut sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA :

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 kewaktu. 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)

1. Bahwa Penggugat datang sendiri ke Tergugat melakulan pemesanan unit apartemen di Apartemen Daan Mogot City kepada Tergugat pada tanggal 26 Agustus 2018. Diketahui Tergugat merupakan developer pengembang pembangunan apartemen dan menjual unit-unit dari bangunan apartemen tersebut ;
2. Bahwa adapun unit yang dipesan oleh Penggugat kepada Tergugat, sesuai gugatan adalah 1 (satu) Unit Apartemen Daan Mogot City Tower Blue Jay, Lantaì 10, Nomor 12, yang beralamat di Jalan Daan Mogot Km. 16, Semanan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat (selanjutnya disebut sebagai “Unit Apartemen”) ;

3. Bahwa Penggugat diketahui Tergugat adalah orang yang cukup umur, sehat, mempunyai kemampuan analisis, terampil dalam mengumpulkan dan menganalisis sebuah informasi, menyelesaikan masalah, dan juga mengambil keputusan. Kemampuan berpikir secara analitis telah digunakan ketika sedang menganalisis pembelian unit apartemen, menyaring informasi, dan membuat keputusan berdasarkan serangkaian faktor yang dijadikan pertimbangan dalam membeli 1 (satu) Unit Apartemen Daan Mogot City Tower Blue Jay, Lantaì 10, Nomor 12. Pengugat tidak sedang tertipu oleh Tergugat. Tergugat terbukti menyelesaikan Tower Blue Jay Apartemen Daan Mogot City dengan baik, berdiri sangat megah dan cantik ;

4. Bahwa faktanya Penggugat dan Tergugat menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 (untuk selanjutnya disebut sebagai “Perjanjian”), yang tertuang dalam Akta Notaris No. 8.884/IV/2019/W oleh Notaris Buntario Tigris Darmawa NG, S.H., S.E., M.H. tanpa ada kesalahan dan cacat hukum ;

5. Bahwa Perjanjian sesungguhnya dilakukan berdasarkan Pasal 1320 Burgerlijk Wetboek (BW atau KUH Perdata), ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni : (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian; (3) mengenai suatu hal tertentu (ada objeknya) dan ada suatu sebab (causa) yang halal ;

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 kewaktu.
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)

Dengan demikian, apabila suatu perjanjian sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian (termasuk telah disepakati oleh para pihak), maka sepanjang syarat lainnya juga terpenuhi (jika ada), perjanjian dimaksud tentu mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (beginzel dercontract vrijheid). Demikian juga perjanjian tersebut mengikat sebagai -dan merupakan- undang-undang (pacta sun servanda) bagi mereka yang membuatnya (vide Pasal 1338 BW) ;

Sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian, yang dimaksud dengan sepakat (Prof. Subekti, hal. 17), adalah konsensus untuk seia sekata (consensual) di antara para pihak. Dalam arti, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lainnya. Tidak ada unsur-unsur kehilafan (dwaling), tidak karena paksaan (dwang) dan juga bukan karena penipuan (bedrog) dari satu pihak terhadap pihak lainnya secara bertimbal-balik (Pasal 1321 BW). Perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik atau goodfaith, (vide Pasal 1338 ayat (3) BW) ;

Apabila Tergugat mempunyai niat buruk sejak awal, maka pihak Tergugat sejak awal tidak akan membuat apartemen dengan baik dan cantik serta siap huni. Tergugat membangun apartemen dengan baik karena berharap akan membangun lagi tower-tower berikut dan seluruh unit-unit akan terjual. Tergugat tidak ada niat buruk (untuk melakukan penipuan) terhadap Penggugat ataupun pihak lainnya sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian ;

6. Bahwa Tergugat sangat bertanggungjawab menjamin kepuasan dan keluhan pelanggan Tergugat. Semua karyawan Tergugat sudah mempunyai tugas dan tanggungjawab masing-masing melayani para pelanggan yang jumlahnya ratusan orang dengan berbagai macam latar belakang alasan memesan unit Apartemen Daan Mogot City ;

7. Bahwa menjadi pengetahuan umum diluar Apartemen Daan Mogot City, tersedia ribuan unit apartemen yang siap dijual dalam keadaan siap pakai. Penggugat tidak perlu ragu atau salah membeli apartemen. Penggugat punya banyak kesempatan dan hak membeli apartemen yang baik menurut Penggugat tetapi Penggugat sendiri yang memilih memesan apartemen Tower Blue Jay, Lantai 10, Nomor 12 Apartemen Daan Mogot City ;

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 kewaktu.
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)

Namun saat ini Gugatan Penggugat point IV.4, halaman 21 membuat dalil berdasarkan ketentuan Pasal 1507 KUH.Perdata Jo. Pasal 7 Perjanjian tentang Jaminan Pengembalian Uang, Penggugat memilih menggunakan haknya untuk meminta mengembalikan 1 (satu) unit apartemen Tower Blue Jay, Lantai 10, Nomor 12 Apartemen Daan Mogot City yang telah dibelinya dari Tergugat seharga Rp. 870.981.430,- (delapan ratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu empat ratus tiga puluh Rupiah). Hak Penggugat secara sepihak ingin meminta mengembalikan unit apartemen tidaklah dibenarkan karena Penggugat telah terlambat dalam melakukan pembayaran/ cicilan kepada Tergugat, sejak bulan Juni 2021 sampai dengan sekarang. Dengan demikian maka Penggugat sudah tidak dapat lagi menggunakan hak tersebut dikarena ada Keterlambatan Pembayaran cicilan ;

8. Bahwa sesuai pengakuan Penggugat dalam Gugatan point 5 halaman 4, Penggugat sengaja tidak melakukan pembayaran secara penuh dikarenakan kondisi- kondisi sebagaimana dikatakan Penggugat dalam dalam gugatan. Penggugat lupa telah sepakat menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019. Dengan demikian Penggugat mempunyai kewajiban sesuai Perjanjian untuk melakukan pembayaran. Penggugat secara hukum lalai terhadap Perjanjian dan tidak mempunyai dasar hukum menggugat Tergugat. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak ;

9. Bahwa daftar tidak puas Penggugat dengan serah terima unit sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya point 8 yang mengatakan pada saat proses Berita Acara Serah Terima (BAST) unit apartement tersebut tanggal 11 Mei 2021, Penggugat membuat indikasi sendiri bahwa unit tersebut Tidak Layak Huni, masalah kurang baik pemasangan aksesoris, masalah merek peralatan sanitary dan lain-lain sebagai berikut :

a. Closet duduk pada kamar mandi rusak ;
b. Kulkas 2 (dua) pintu tidak ada ;
c. Water Heater dikamar mandi rusak ;
d. AC (Air Conditioner) mengalami kebocoran ke dinding ;
e. Masih terdapat banyak cacat/defect pada unit ;

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 kewaktu.
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)

f. Penggugat ingin merek Toto pada fasilitas-fasilitas di kamar mandi seperti: Closet duduk, Hand Shower, dan Wastafel karena Tergugat memasang merek Oulu ;
g. Bagian dapur terdapat pemasangan Grease Trap yang berkarat ;

Semua daftar tidak puas Penggugat ini sebetulnya sudah diselesaikan oleh Tergugat bahkan kualitas unit Penggugat sudah melebihi standard kualitas unit-unit yang lain. Namun karena Penggugat datang semaunya sedangkan semua peralatan memerlukan perawatan segera apabila ingin mendapatkan hasil yang sempurna ;

10. Bahwa Penggugat kembali tidak puas setelah Tergugat melakukan perbaikan unit apartemen milik Penggugat sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya point 10 yang mengatakan pada saat proses serah terima kedua unit apartement tersebut tanggal 23 Oktober 2021, Penggugat kembali membuat indikasi sendiri bahwa unit tersebut Tidak Layak Huni, masalahnya kurang lebih sama tetapi berpindah tempat kurang baik pemasangan aksesoris, masalah merek peralatan sanitary dan lain-lain sebagai berikut :

a. Closet duduk pada kamar mandi masih rusak ;
b. Closet duduk, Hand Shower, dan Wastafel yang diberikan masih merek Oulu dan tidak diganti oleh Tergugat menjadi merek Toto ;
c. Grease Trap pada dapur juga masih dipasang oleh Tergugat yang mana Grease Trap tersebut berada dalam kondisi berkarat sehingga mengotori cat dinding lainnya ;
d. Water Heater yang diberikan oleh Tergugat masih dalam kondisi rusak ;
e. AC (Air Conditioner) masih mengalami kerusakan dan terdapat kebocoran ;
f. Kulkas 2 (dua) pintu yang dijanjikan diawal pemesanan unit apartement sama sekali tidak pernah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat ;
g. Serta masih terdapat banyak cacat / defect pada unit apartement tersebut ;

Pernyataan Penggugat unit Tidak Layak Huni adalah tidak benar dan berlebihan. Tuntuan Penggugat mengada-ada dan berlebihan karena kebutuhan Penggugat bukan unit apartemennya lagi melainkan pengembalian uang tunai. Unit

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 kewaktu.
Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Penggugat sudah dilengkapi peralatan yang jauh sesuai permintaan dari Penggugat ;

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam BAB II point B halaman 16. Penggugat mengaku telah mengalami kerugian yang sangat banyak, baik dari segi material, psikologis, maupun dari segi immaterial ;

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Petitum Penggugat yang menyatakan batalnya Transaksi/Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 karena perjanjian sesungguhnya dibuat dan dilakukan sesuai hukum berdasarkan Pasal 1320 BurgerlijkWetboek (BW atau KUH Perdata). Alasan Penggugat ingin membatalkan perjanjian karena motif ekonomi yaitu harga pasar apartemen secara umum turun sehingga Penggugat ingin mendapatkan uang tunai, tetapi Penggugat lupa ada syarat yang dapat membatalkan perjanjian didalam Pasal 7, Perjanjian Aquo yaitu *"Dengan syarat Pihak Kedua tidak pernah terlambat dalam melakukan pembayaran/ cicilan kepada Pihak Pertama".* Tetapi sekali lagi Penggugat telag dengan sengaja tidak melakukan kewajiban hukumnya dengan tidak membayar cicilannya ;

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas petitum Penggugat yang menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar total Rp. 1.586.652.803,58 (satu milyar lima ratus delapan puluh enam juta enam ratus lima puluh dua ribu delapan ratus tiga koma lima puluh delapan Rupiah) yang terdiri dari : Biaya ganti rugi material sebesar Rp 951.400.681,- (sembilan ratus lima puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) dengan rincian sebagai berikut : Biaya Pemesanan/ Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah); Cicilan pembayaran unit apartemen yang telah dibayarkan sebesar Rp. 741.400.681,- (tujuh ratus empat puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah); Biaya tempat tinggal lain di Apartemen Taman Anggrek Residences yang telah dibayarkan untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah); Ganti rugi immaterial sebesar Rp. 135.252.122,58 (seratus tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh dua ribu seratus dua puluh dua koma lima puluh delapan Rupiah), serta Ganti kerugian psikologis sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah); karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 00406/PPJB/DMC-

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 kewaktu.
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)

BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 adalah perjanjian yang sah sesuai hukum berdasarkan Pasal 1320 Burgerlijk Wetboek (BW atau KUH Perdata) ;

14. Bahwa Penggugat sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 sesungguhnya terikat dan tanpa perkecualian harus mematuhi perjanjian yang dibuat dan dilakukan sesuai hukum berdasarkan Pasal 1320 BurgerlijkWetboek (BW atau KUH Perdata). Pasal 3 Perjanjian tentang harga dan pembayaran. Harga pengikatan jual beli unit apartemen dan tata cara pembayaran harga pengikatan yang merupakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat dirincikan dalam lampiran perjanjian tidaklah terhalang oleh karena ada tuntutan perbaikan kerusakan unit apartemen, karena perbaikan tidak pernah berhenti dan terus dikerjakan sampai Penggugat puas ;

15. Bahwa Penggugat sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 sampai saat ini tidak melakukan pembayaran sebagaimana perjanjian yang menjadi kesepakatan. Kewajiban Penggugat sudah ditagih dan tidak dilaksanakan ;

16. Bahwa sesuai pengakuan Penggugat dalam gugatan, nilai yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah total sebesar Rp. 870.981.430,- (delapan ratus tujuh puluh ribu sembilan ratus delapan puluh satu ribu satu ribu empat ratus tiga puluh rupiah) Penggugat mengaku membayar cicilan sebanyak 31 (tiga puluh satu) kali yaitu total sebesar Rp. 741.400.681,- (tujuh ratus empat puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah). Penggugat tidak mau membayar kekurangan pembayaran 5 kali cicilan @ Rp. 23.916.151,-/bulan, yaitu total sebesar Rp. 119.580.755,- (seratus Sembilan belas juta lima ratus delapan puluh ribu tujuh ratus lima puluh lima rupiah). Penggugat melanggar kesepakatan sehingga Tergugat dirugikan oleh Penggugat sebesar Rp. 119.580.755,- ;

17. Bahwa pembangunan Apartemen di Tower Blue Jay Apartemen Daan Mogot City bertepatan dengan datangnya Wabah Pandemi Covid-19 diseluruh dunia. Wabah Pandemi Covid-19 merusak hampir pada semua ekosistem dunia usaha. Semua ruang gerak manusia dan usaha dibatasi oleh kebijakan pemerintah untuk mencegah penyebaran Virus Covid-19. Pembangunan apartemen di

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 kewaktu.
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)

Tower Blue Jay Apartemen Daan Mogot City ikut terdampak dengan wabah pandemi covid-19. Selama masa pandemi virus covid-19 sudah menjadi pengetahuan umum semua aktivitas pembangunan dan ketersediaan sumber daya manusia dan barang menjadi terganggu. Kalau perusahaan lain terganggu Pandemi Virus Covid-19, maka akan berdampak juga kepada Tergugat (Tower Blue Jay Apartemen Daan Mogot City) ;

18. Bahwa pandemi Covid-19 adalah keadaan kahar yang terjadi diluar kehendak Tergugat dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya oleh Tergugat sehingga kewajiban yang sudah diperjanjikan dalam Perjanjian menjadi tidak bisa dipenuhi tepat waktu. Pandemi Covid-19 dan kebijakan – kebijakan pemerintah dalam rangka kesehatan masyarakat adalah kejadian diluar kehendak dan tidak bisa dikendalikan atau direncakan sebelumnya oleh Tergugat ;

19. Bahwa sebagai bukti pernyataan Presiden RI secara resmi menetapkan Covid-19 sebagai bencana nasional. Penetapan itu dinyatakan melalui Keputusan Presiden (Keppres) Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional. Presiden menetapkan bahwa penanggulangan bencana nasional yang diakibatkan oleh penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid -19) dilaksanakan oleh Gugus Tugas Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (Covid -19) sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 2020 tentang Gugus Tugas Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (Covid -19), sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 9 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 2020 tentang Gugus Tugas Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (Covid -19) melalui sinergi antar kementerian/lembaga dan pemerintah daerah. Presiden memberi perintah kepada Gubernur, Bupati dan Walikota sebagai Ketua Gugus Tugas Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (Covid -19) di daerah, dalam menetapkan kebijakan di daerah masing-masing harus memperhatikan kebijakan Pemerintah Pusat ;

20. Bahwa Tergugat sesuai surat ref No : Damoci/CHJRED/Sales/01-2020/045 tanggal 27 Januari 2021 telah memberitahukan kepada seluruh pemesan apartemen bahwa akan terjadi keterlambatan serah terima karena situasi keadaan kahar (force majeure) yang merupakan kejadian diluar kendali

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 kewaktu.
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)

Tergugat. Tergugat telah berusaha mengambil tindakan-tindakan yang meliputi banyak biaya tambahan untuk meminimalkan keterlambatan mengingat komitmen Tergugat untuk memberikan layanan terbaik kepada semua pelanggan Tergugat ;

21. Bahwa dengan demikian Tergugat, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini untuk menolak seluruh gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO), dikarenakan gugatan aquo tidak memiliki dasar hukum / tidak ada legal standingnya ;

22. Bahwa hal – hal yang luput dari tanggapan Tergugat atau tidak dibantah, tidak berarti hal tersebut kemudian diakui kebenarannya, namun menurut Tergugat, hal tersebut sama sekali tidak relevan dan signifikan dalam gugatan ini, sehingga tidak perlu ditanggapi ;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Konpensi mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan bagian dalam Rekonpensi ini, demikian sebaliknya ;

2. Bahwa Tergugat sekarang dalam kedudukannya sebagai Tergugat mengajukan gugatan balik (Rekonpensi) terhadap Penggugat dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonpensi ;

3. Bahwa Tergugat Rekonpensi sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 sesungguhnya terikat dan tanpa perkecualian harus mematuhi perjanjian yang dibuat dan dilakukan sesuai hukum berdasarkan Pasal 1320 BurgerlijkWetboek (BW atau KUH.Perdata). Pasal 3 Perjanjian tentang harga dan pembayaran. Harga pengikatan jual beli unit apartemen dan tata cara pembayaran harga pengikatan yang merupakan kewajiban Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi ;

4. Bahwa Tergugat Rekonpensi sampai saat ini tidak melakukan pembayaran sebagaimana perjanjian yang menjadi kesepakatan. Kewajiban Tergugat

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 kewaktu.
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)

Rekonpensi sudah ditagih dan tidak dilaksanakan, hal tersebut dilakukan sejak bulan Juni 2021 sampai saat ini ;

5. Bahwa dengan Tergugat Rekonpensi tidak membayar sisa pelunasan pembayaran / cicilan apartemen, maka Tergugat Rekonpensi telah ingkar janji/ wanprestasi kepada Penggugat Rekonpensi. Penggugat Konpensi memiliki dasar dan alasan menurut hukum dan hal ini karena Tergugat Rekonpensi telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi. Menurut hukum Penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 119.580.755,- (seratus sembilan belas juta lima ratus delapan puluh ribu tujuh ratus lima puluh lima rupiah). Dengan demikian Penggugat Rekonpensi, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini untuk menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan ingkar janji/ wanprestasi kepada Penggugat Rekonpensi ;

6. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonpensi telah lalai didalam membayar cicilan apartemen, sesuai dengan pasal 4 Perjanjian aquo, tentang denda keterlambatan, yang sampai saat ini sebesar Rp. 36.256.883,-. Dengan demikian Penggugat Rekonpensi, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 36.256.883,- sampai saat ini dan terus berjalan sesuai dengan perhitungan keterlambatan yang telah disepakati sampai dengan dibayar lunas sisa pelunasan serta denda keterlambatan, sesuai dengan Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/ DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 kepada Penggugat Rekonpensi ;

7. Bahwa untuk menjamin kepentingan Penggugat Rekonpensi selain agar gugatan rekonpensi ini tidak menjadi sia-sia dan hak daripada Penggugat Rekonpensi tidak mendapatkan haknya, maka mohon kiranya agara Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk meletakan Sita Jaminan atas 1 (satu) Unit Apartemen Daan Mogot City Tower Blue Jay, Lantaì 10, Nomor 12, yang beralamat di Jalan Daan Mogot Km. 16, Semanan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, atas nama Tergugat Rekonpensi ;

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 kewaktu.
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)

8. Bahwa Penggugat Rekonpensi Khawatir Tergugat Rekonpensi tidak mau secara sukarela atau terlambat melaksanakan isi putusan Pengadilan, maka cukup beralasan apabila Para Tergugat Rekonpensi dihukum denda membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaian melaksanakan isi putusan tersebut yang dapat ditagih sekaligus dan harus dibayar secara tunai dan seketika ;

9. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada alat bukti yang sah, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini dapat melaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi (Uit Vorebaar bij Vorraad) ;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Jawaban Tergugat ;

2. Menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO) ;

DALAM REKONPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi seluruhnya ;

2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi (Lisa Konstan) telah melakukan Ingkar Janji/ Wanprestasi yang merugikan Penggugat Rekonpensi, sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/ 2019, tanggal 26 Maret 2019 ;

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 kewaktu. 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)

3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar sisa pelunasan atas pembelian 1 (satu) unit Apartemen Daan Mogot City, Tower Blue Jay, Lantai 10, Nomor 12, yang beralamat di Jalan Daan Mogot Km. 16, Semanan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat kepada Penggugat Rekonpensi total sebesar Rp 119.580.755,- (seratus Sembilan belas juta lima ratus delapan puluh ribu tujuh ratus lima puluh lima rupiah) secara tunai dan seketika itu juga sejak putusan dibacakan ;

4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda keterlambatan Rp. 36.256.883,- sampai saat ini dan terus berjalan sesuai dengan perhitungan keterlambatan yang telah disepakati sampai dengan dibayar lunas sisa pelunasan serta denda keterlambatan, sesuai dengan Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 ;

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas 1 (satu) unit Apartemen Daan Mogot City, Tower Blue Jay, Lantai 10, Nomor 12, yang beralamat di Jalan Daan Mogot Km. 16, Semanan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, atas nama Tergugat Rekonpensi ;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaian melaksanakan isi putusan tersebut yang dapat ditagih sekaligus dan harus dibayar secara tunai dan seketika ;

7. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi (Uit Vorebaar bij Vorraad) ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

Atau : apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono) ;

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 kewaktu.
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 atas Gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan Nomor : 43/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst, tanggal 28 Juli 2022 yang Amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 410.000,- (empat ratus sepuluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa setelah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 43/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst., diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 28 Juli 2022 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat di Sistem Informasi Pengadlan, selanjutnya terhadap putusan a quo tersebut, Penggugat melalui Kuasanya pada tanggal 4 Agustus 2022 mengajukan Permohonan Banding, sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 144/SRT.PDT.BDG/2022/PN.Jkt.Pst. Jo. Nomor : 43/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 7 September 2022 ;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Banding tersebut Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori Banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Kesempatan Mempelajari Berkas Perkara Nomor : 43/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst., yang dimohonkan Banding tersebut, ditujukan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat telah diberitahukan kepada Para Pihak sebagaimana Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding terlampir dalam berkas perkara ini, yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah

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 kewaktu.
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)

pemberitahuan tersebut untuk mempelajari berkas perkara a quo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang bahwa dari Akta Permohonan Banding tertanggal 4 Agustus 2022 yang diajukan oleh Pembanding, ternyata Pembanding tidak mengajukan Memori Banding ;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Perkara Nomor : 43/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst., tanggal 28 Juli 2022, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya menguraikan sebagai berikut : bahwa dari uraian dalil Penggugat tersebut Majelis menilai bahwa yang dipersoalkan oleh Penggugat tersebut adalah sikap Tergugat yang tidak memenuhi perjanjiannya yang tertuang dalam Surat Pesan Unit (SPU) Daan Mogot City No.00354/SPU/DMC-BF/8/2018 dan Surat Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No.00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 atau dengan kata lain sikap Tergugat tersebut dapat digolongkan perbuatan wanprestasi ;

Menimbang, selanjutnya dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama juga menguraikan bahwa dari uraian Gugatan dalam bagian Pemenuhan Unsur Perbuatan Melawan Hukum dan Akibat Hukum dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut Majelis menilai sangat jelas bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa dari keseluruhan uraian dalil Gugatan Penggugat (Posita) tersebut Majelis menilai Penggugat telah mencampuradukan dalil Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum yang masing-masing tentunya memiliki akibat hukum yang berbeda yang pada akhirnya akan menentukan hal-hal apa saja yang dapat dituntut /

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 kewaktu.
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)

diharapkan Penggugat dalam bagian Petitum ; Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat tersebut kabur dan tidak jelas (obscuur libel) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel), maka terhadap alat bukti yang diajukan Penggugat maupun Tergugat tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard ;

Menimbang, bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tidak dapat dibenarkan yang menyatakan Gugatan Pembanding semula Penggugat telah mencampuradukan dalil Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum yang masing-masing tentunya memiliki akibat hukum yang berbeda yang pada akhirnya akan menentukan hal-hal apa saja yang dapat dituntut / diharapkan Penggugat dalam bagian Petitum sehingga dianggap kabur dan tidak jelas (obscuur libel), oleh karenanya Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dan membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Peratma tersebut dengan pertimbangan hukum yang akan diuraikan dalam Putusan Tingkat Banding perkara a quo ;

Menimbang, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 1 Tahun 2022, dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata point 1 huruf a telah jelas diuraikan sebagai berikut : *"Posita Gugatan yang menguraikan hubungan hukum perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tetapi Petitum Gugatan meminta Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, tidak menyebabkan Gugatan Kabur".* Oleh karenanya Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama akan memeriksa Gugatan serta bukti-bukti dari Pembanding semula Penggugat dan juga Terbanding semula Tergugat ;

Menimbang, berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3 dan P-13 yang berkesesuain dengan bukti T-7 dan T-15 telah terbukti jika Pembanding telah melakukan pembelian 1 unit Apartemen Daan Mogot City, dengan total pembayaran yang telah dibayarkan sebesar Rp. 751.400.681,- (tujuh ratus lima puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13 dan T-13 tentang Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No.0046/PPJB/DMC-BF/3/2019 (PPJB) tanggal 26 Maret 2019, Terbanding semula Tergugat telah terbukti melakukan

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 kewaktu.
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)

perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) karena melanggar ketentuan Pasal 5 butir (1) dan (3) Perjanjian, seharusnya Serah Terima Unit Apartemen dilakukan maksimal 30 (tiga puluh) hari setelah penyelesaian pembangunan oleh Tergugat (selambat-lambatnya tanggal 30 April 2020). Akan tetapi, Undangan Serah Terima Unit Apartemen I (pertama) baru terlaksana tanggal 11 Mei 2021 dan Undangan Serah Terima Unit II (kedua) dilaksanakan pada tanggal 23 Oktober 2021. Terbanding semula Tergugat juga telah melanggar ketentuan Pasal 7 Perjanjian tentang Jaminan Pengembalian Uang, maka Terbanding semula Tergugat memiliki kewajiban pengembalian uang kepada Penggugat dalam hal apabila pembangunan unit apartemen tidak terlaksana dengan baik dalam jangka waktu yang telah ditentukan ;

Menimbang, selain itu Terbanding juga telah melakukan penggantian barang-barang yang tidak sesuai dengan spesifikasi dalam Perjanjian maksimal 1 (satu) bulan. Hal tersebut tertuang dalam dokumen Apartment Unit Hand Over Checklist Form Daan Mogot City Apartment yang mana hal ini berkesuaian dengan keterangan saksi Karyawan Terbanding yang bernama Situasi Wau, yang dalam keterangannya menerangkan jika isi Perjanjian termasuk dengan spesifikasi dan merek barang yang seharusnya diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat yaitu merek Toto. Akan tetapi, justru yang diberikan oleh Tergugat adalah merek Oulu yang mana menurut Saksi merek Oulu tersebut adalah setara dengan merek Toto, sehingga Terbanding telah terbukti tidak memenuhi janjinya untuk memberikan spesifikasi sesuai dengan Perjanjian, dengan demikian Petitum Pembanding semula Penggugat tentang menyatakan batalnya Transaksi / Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 sebesar Rp. 870.981.430,- (delapan ratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu empat ratus tiga puluh Rupiah) patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, dengan telah terbukti Terbanding semula Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan menyatakan batalnya Transaksi/Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019, selanjutnya Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menghukum Terbanding semula Tergugat untuk mengembalikan Biaya pemesanan/ Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) dan Cicilan pembayaran unit apartemen nomor 12 lantai 10 Tower Blue Jay Apartemen Daan Mogot City yang telah dibayarkan sebesar Rp. 741.400.681,- (tujuh ratus empat puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah); dengan total pembayaran sebesar

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 kewaktu.
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)

Rp. 751.400.681,- (tujuh ratus lima puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) kepada Pembanding semula Penggugat ;

Menimbang, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 1 Tahun 2022, dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata point 1 huruf b disebutkan sebagai berikut : *"Apabila gugatan dalam poin a dikabulkan dan Gugatan memuat Petitum pembayaran ganti rugi immateriil dan / atau tuntutan atas keuntungan yang diharapkan, Majelis Hakim harus menolak Petitum tersebut"* sehingga terhadap Petitum-Petitum dari Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya haruslah ditolak ;

Menimbang, karena terhadap gugatan konpensi dari Pembanding semula Penggugat dikabulkan dan menyatakan batal Transaksi/Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019, dengan demikian sebagai konsekuensi hukum terhadap gugatan rekonvensi dari Terbanding semula Tergugat haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 43/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst., tanggal 28 Juli 2022 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam Amar Putusan ini ;

Menimbang bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor : 1947/22723 Jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;

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 kewaktu. 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)

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 43/Pdt.G/2022/ PN.Jkt.Pst., tanggal 28 Juli 2022 yang dimohonkan Banding ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konpensi :

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian ;

- Menyatakan Terbanding semula Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;

- Menyatakan batalnya Transaksi/Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Daan Mogot City No. 00406/PPJB/DMC-BF/3/2019, tanggal 26 Maret 2019 sebesar Rp. 870.981.430,- (delapan ratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu empat ratus tiga puluh Rupiah) ;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk mengembalikan kepada Pembanding semula Penggugat uang sebesar Rp. 751.400.681,- (tujuh ratus lima puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) dengan rincian sebagai berikut : Biaya pemesanan / Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah); Cicilan pembayaran unit Apartemen Nomor 12, lantai 10, Tower Blue Jay, Apartemen Daan Mogot City yang telah dibayarkan sebesar Rp. 741.400.681,- (tujuh ratus empat puluh satu juta empat ratus ribu enam ratus delapan puluh satu Rupiah) ;

- Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Rabu.,** tanggal **8 Pebruari 2023**, oleh kami : **TJOKORDA RAI SUAMBA, SH. MH.,** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **BINSAR PAMOPO PAKPAHAN, SH.**

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 kewaktu. 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)

M.H., dan **GUNAWAN GUSMO, SH. M.Hum.,** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari itu juga oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam Sidang yang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Lisnur Fauziah, SH. MH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh Para Pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukum Para Pihak ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :	KETUA MAJELIS,
BINSAR PAMOPO PAKPAHAN, SH. MH.	**TJOKORDA RAI SUAMBA, SH. MH.**

GUNAWAN GUSMO, SH. M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

LISNUR FAUZIAH, SH. MH.

Biaya Perkara :

Proses Perkara	: Rp.	130.000,-
Redaksi	: Rp.	10.000,-
M a t e r a i	: Rp.	10.000,-
Jumlah	: Rp.	150.000,-

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 kewaktu. 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)