



PUTUSAN

NOMOR.286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara a n t a r a :

- **DARNINGSIH**, beralamat di Apartemen Bellezza, Tower Albergo, Lantai 28, Unit 18, Jl. Letjen Soepeno No 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta 12210, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**.
- **JUSTINA PANGKAT**, beralamat di Apartemen Bellezza, Tower Albergo, Lantai 19, Unit 05, Jl. Letjen Soepeno No 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta 12210, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**.
- **LIE LIES SUHAETJI**, beralamat di Apartemen Bellezza, Tower Louvre, Lantai 9, Unit 02, Jl. Letjen Soepeno No 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta 12210 , selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III**.
- **YVONNE RUSDI**, beralamat di Apartemen Bellezza, Tower Versailles, Lantai 12, Unit 07, Jl. Letjen Soepeno No 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta 12210, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV**.
- **ADE MUSHAPUTRA**, beralamat di Jl. Apartemen Bellezza, Tower Versailles, lantai 21, Unit 02, Jl. Letjen Soepeno No 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta 12210, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT V**.
- **CHARLES WIDIASURYA**, beralamat di Apartemen Bellezza Tower Louvre, lantai 11, Unit 03, Jl. Letjen Soepeno No 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta 12210, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT VI**.
- **WILLIAM SURYA**, beralamat di Apartemen Bellezza, Tower Louvre, lantai 16, Unit 01, Jl. Letjen Soepeno No 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta 12210, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT VII**.

yang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 April 2012, memilih domisili hukumnya di kantor Kuasa Hukum **Ario Widi Prasetyo, SH., MH.**, dan **Amos HZ**.

Hal.1 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Taka, SH., masing-masing advokat yang berkantor pada **Prasetyo & Taka Law Firm**, berkedudukan di Jl. Pemuda No. 65 C, Depok 16431, yang selanjutnya disebut sebagai-----**PARA PENGGUGAT**;

M e l a w a n

PT. SUMBER DAYA NUSAPHALA, berkedudukan di Jl. Letjen Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta 12210, dalam hal ini memberi kuasa kepada dan memilih domisili hukumnya di kantor Kuasa Hukum **Anantha Budiartika, SH, Subastian Syamsu, SH, Hasymim Nahumarury, SH, Ratu Vita, SH, Kuwatno, SH**, Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Law Office ANANTHA BUDIARTIKA, SH & ASSOCIATES berkantor di Gedung Ikatan Advokat Indonesia Jl. Panglima Polim Raya No. 46-47 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa tertanggal 08 Juni 2012, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT**.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat dan keterangan saksi di persidangan;

Telah membaca Berita Acara Persidangan;

Telah mendengar para pihak berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Mei 2012 dan pada tanggal yang sama telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Register Perkara Perdata No.286/Pdt.G/2012/PN .Jkt.Sel. tanggal 8 Mei 2012 telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut

TENTANG HUBUNGAN ANTARA PENGGUGAT I DENGAN

I. TERGUGAT

- 1 Bahwa antara PENGGUGAT I dan TERGUGAT terdapat hubungan hukum sebagaimana hal-hal 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 ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1). Surat Pesanan No. COL.S00143 tertanggal 22 Juli 2008 (**Bukti P I - 1**), dengan spesifikasi sebagai berikut::

- Lantai : 28TH
- Blok : AT
- Unit nomor : 18
- Type : ALEXANDRIA
- Luas : 64, 6 M2 (enam puluh empat koma enam meter persegi)

2). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13 tertanggal 20 Oktober 2008, yang dibuat dihadapan Aliya S. Azhar, SH., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. (**Bukti P I - 2**)

3). Akta Jual Beli No.234/2011 tertanggal 7 Juli 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. (**Bukti P I - 3**)

1 Bahwa PENGGUGAT I telah melunasi harga unit apartemen sebesar **Rp. 679.098.000,- (enam ratus tujuh puluh sembilan juta sembilan puluh delapan ribu Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

- Pembayaran ke-1 (pertama) sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah), dilakukan secara tunai pada tanggal 22 Juli 2008. (**Bukti P I - 4**)
- Pembayaran ke-2 (kedua) sebesar Rp. 203.729.400,- (dua ratus tiga juta tujuh ratus dua puluh sembilan ribu empat ratus Rupiah), dilakukan secara tunai pada tanggal 23 Juli 2008. (**Bukti P I - 5**)
- Pembayaran ke-3 (ketiga) sebesar Rp. 450.368.600,- (empat ratus lima puluh juta tiga ratus enam puluh delapan ribu enam ratus Rupiah), dilakukan secara tunai pada tanggal 26 September 2008. (**Bukti P I - 6**)

1 Bahwa terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT I meliputi hal-hal sebagai berikut:

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN UNIT APARTEMEN

Hal.3 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13 tertanggal 20 Oktober 2008, TERGUGAT akan menyerahkan unit apartemen pada tanggal **31 Desember 2008**.
- b. Bahwa terbukti TERGUGAT baru menyerahkan unit apartemen kepada PENGUGAT I pada tanggal **21 April 2009**. (Bukti P I - 7). Karenanya, **tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 6 ayat 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13 tertanggal 20 Oktober 2008. Dan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 ayat 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13 tertanggal 20 Oktober 2008, yang pada intinya berbunyi:**

Pasal 6 ayat 3:

“Dalam hal TERGUGAT karena sebab apapun belum menyerahkan unit apartemen, maka TERGUGAT dikenakan denda sebesar 1%0 (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progres pembangunan yang belum selesai dibangun.....”

TERGUGAT berkewajiban untuk membayar denda keterlambatan maksimal kepada PENGUGAT I.

- c. Bahwa dikarenakan pada tanggal 31 Desember 2008 TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk memberitahukan kepada PENGUGAT I karena belum dapat menyerahkan unit apartemen serta tidak juga memberikan laporan tentang sisa progres, maka perhitungan denda didasarkan kepada harga unit apartemen dan bukan sisa progres pembangunan yang belum selesai dibangun.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) karena terlambat menyerahkan unit apartemen kepada PENGUGAT I.

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN SERTIPIKAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa terbukti PENGGUGAT I baru menerima sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18, Kelurahan Grogol Utara **pada tanggal 20 Oktober 2011**. Karenanya, TERGUGAT telah terlambat menyerahkan sertifikat kepada PENGGUGAT I selama **292 hari** (terhitung sejak tanggal 31 Desember 2010 – 20 Oktober 2011). **Sehingga tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan Surat TERGUGAT tertanggal 8 Juni 2010.**
(vide Bukti P I - 9)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) karena terlambat menyerahkan sertifikat kepada PENGGUGAT I.

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PERBEDAAN LUAS UNIT APARTEMEN

- e. Bahwa berdasarkan Surat Pesanan No. COL.S00143 tertanggal 22 Juli 2008 (vide. **Bukti P I - 1**) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13 tertanggal 20 Oktober 2008 (vide. **Bukti P I - 2**), PENGGUGAT I membeli unit apartemen dengan luas **64.6 M2 (enam puluh empat koma enam meter persegi)**.
- f. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13 tertanggal 20 Oktober 2008, secara tegas diatur bahwa **luas unit adalah luas yang diperhitungkan berdasarkan perhitungan arsitektur pada saat perencanaan, ditambah dengan koridor, lift, ruangan service, tangga darurat yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing unit tersebut pada lantai yang bersangkutan (semigross)**.
- g. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13 tertanggal 20 Oktober 2008, maka PENGGUGAT I membeli unit apartemen **seluas 64.6 M2 (enam puluh empat koma enam meter persegi)** adalah termasuk bagian perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- h. Bahwa setelah PENGGUGAT I menerima sertifikat unit apartemen, ternyata luas unit apartemen yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah

Hal.5 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susun No.4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas **55 M2 (lima puluh lima meter persegi). (Bukti P I - 10)**

- i. Bahwa **Pasal 8 ayat 3 Jo. Pasal 9 ayat 1 & 2 berikut penjelasannya UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun**, mengandung maksud bahwa: Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dan sebagai tanda bukti adanya hak milik atas rumah susun tersebut, diterbitkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- j. Bahwa secara yuridis, luas unit dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18, Kelurahan Grogol Utara adalah terdiri dari milik perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Namun faktanya luas unit dalam sertipikat tersebut berbeda dengan harga luas unit apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT I sebagaimana Surat Pesanan No. COL.S00143 tertanggal 22 Juli 2008 (vide. **Bukti P I - 1**) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13 tertanggal 20 Oktober 2008 (vide. **Bukti P I - 2**).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT I karena menyerahkan unit dengan luas yang berbeda antara unit yang dibeli sebagaimana Surat Pesanan No. COL.S00143 tertanggal 22 Juli 2008 (vide. Bukti P I - 1) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13 tertanggal 20 Oktober 2008 (vide. Bukti P I - 2), dengan luas unit sebagaimana sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18, Kelurahan Grogol Utara.

- 1 Bahwa PENGGUGAT I telah meminta agar TERGUGAT memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT I, namun sampai dengan saat ini tidak pernah mendapat tanggapan yang positif dari TERGUGAT.
- 2 Bahwa selain somasi (peringatan) di atas, antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT juga pernah melakukan pertemuan guna membicarakan upaya penyelesaian kewajiban TERGUGAT tersebut, ternyata dari upaya pertemuan tersebut TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajiban kepada PENGGUGAT I.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan secara yuridis untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT I.
- 4 Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH.Perdata, maka PENGGUGAT memiliki hak untuk mengajukan gugatan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) serta menuntut penggantian biaya dan bunga.

Pasal 1243 KUH. Perdata:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

KERUGIAN-KERUGIAN PENGGUGAT I

- 5 Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT I, maka PENGGUGAT I mengalami kerugian yang keseluruhannya sebesar **Rp. 239.468.529,- (dua ratus tiga puluh sembilan juta empat ratus enam puluh delapan ribu lima ratus dua puluh sembilan Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

- Denda keterlambatan penyerahan unit Apartemen sebesar **Rp. 679.098.000 x 5% (angka maksimal) = Rp. 33.954.900,- (tiga puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh empat ribu sembilan ratus Rupiah)**.
- Denda keterlambatan penyerahan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18 selama 292 hari (terhitung sejak tanggal 31 Desember 2010 – 20 Oktober 2011) sebesar **Rp.**

Hal.7 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS

Disclaimer

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



19.829.661,- (sembilan belas juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh satu Rupiah).

- Kerugian sebagai akibat dari luas unit Apartemen yang diterima lebih kecil daripada luas harga unit Apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT I sebesar **Rp. 185.683.968,- (seratus delapan puluh lima juta enam ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus enam puluh delapan Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

- Selisih luas unit:	
6 M2 – 55 M2 = 9.6 M2	
9.6M2 x Rp. 10.512.000,- (harga /M2)	Rp. 100.915.200,-
- Bunga 2%/bulan terhitung sejak tanggal	
26 September 2008 – tanggal 31 Maret 2012	
(42 bulan) = 2% x 42 bln x Rp. 100.915.200,-	Rp. 84.768.768,-
- Total	Rp. 185.683.968,-

II. TENTANG HUBUNGAN ANTARA PENGGUGAT II HUKUM DENGAN TERGUGAT.

1 .Bahwa antara PENGGUGAT II dan TERGUGAT terdapat hubungan hukum sebagaimana hal-hal sebagai berikut:

1). Surat Pesanan No. COL.AS00246 tertanggal 25 November 2009 (**Bukti P II - 11**), dengan spesifikasi sebagai berikut:

- Lantai : 19
- Blok : ALBERGO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Unit nomor : A19-05
- Type : MAXIMA
- Luas : 145,5 M2 (seratus empat puluh lima koma lima meter persegi)

2). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment The Bellezza Permata Hijau No. 35 tertanggal 26 November 2009, yang dibuat dihadapan Kurnia Ariyani, SH., Notaris di Tangerang. (**Bukti P II - 12**)

3). Akta Jual Beli No.272/2011 tertanggal 18 Juli 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. (**Bukti P II - 13**)

1 Bahwa PENGGUGAT II telah melunasi harga unit apartemen sebesar **Rp. 1.475.000.000,- (satu milyar empat ratus tujuh puluh lima juta Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

- Pembayaran ke-1 (pertama) sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah) sebagai *Booking Fee* Apartemen, dilakukan secara tunai pada tanggal 25 November 2009. (**Bukti P II - 14**)
- Pembayaran ke-2 (kedua) sebesar Rp. 417.500.000,- (empat ratus tujuh belas juta lima ratus ribu Rupiah) sebagai *Down Payment* Apartemen, dilakukan secara tunai pada tanggal 26 November 2009. (**Bukti P II - 15**)
- Pembayaran ke-3 (ketiga) sebesar Rp. 1.032.500.000,- (satu milyar tiga puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah), dilakukan secara tunai pada tanggal 12 Desember 2009. (**Bukti P II - 16**)

1 Bahwa terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT II meliputi hal-hal sebagai berikut:

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN SERTIPIKAT

a. Bahwa berdasarkan surat TERGUGAT tertanggal 19 Mei 2010, perihal: Denda keterlambatan penyerahan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Hal.9 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHMSRS) Unit Nomor 19 AT 05, **TERGUGAT** berjanji akan menyerahkan **sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2010**. Dan apabila TERGUGAT belum menyerahkan sertipikat pada tanggal tersebut, maka TERGUGAT sebagai Pengembang bersedia **membayar denda keterlambatan penyerahan sertipikat sebesar 1%0 (satu permil) x (nilai keterlambatan sertipikat (10%) x nilai jual) x hari keterlambatan. (Bukti P II - 17)**

- b. Bahwa terbukti PENGGUGAT II menerima sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4428/ALBERGO/XVII/19.AT-5, Kelurahan Grogol Utara **pada tanggal 21 Oktober 2011**. Karenanya, TERGUGAT terlambat menyerahkan sertipikat kepada PENGGUGAT II **selama 293 hari (dua ratus sembilan puluh tiga hari)** (terhitung sejak tanggal 31 Desember 2010 – 20 Oktober 2011). **Sehingga tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan Surat TERGUGAT tertanggal 19 Mei 2010. (vide. Bukti P II - 18);**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT II karena terlambat menyerahkan sertipikat.

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PERBEDAAN LUAS APARTEMEN

- c. Bahwa berdasarkan Surat Pesanan No. COL.AS00246 tertanggal 25 November 2009 (vide. **Bukti P II - 11**) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment The Bellezza Permata Hijau No. 35 tertanggal 26 November 2009 (vide. **Bukti P II - 12**), PENGGUGAT II membeli unit apartemen dengan luas **145.5 M2 (seratus empat puluh lima koma lima meter persegi)**.
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment The Bellezza Permata Hijau No. 35 tertanggal 26 November 2009, secara tegas diatur bahwa **luas unit adalah luas yang diperhitungkan berdasarkan perhitungan arsitektur pada saat perencanaan, ditambah dengan koridor, lift, ruangan service, tangga**



darurat yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing unit tersebut pada lantai yang bersangkutan (semigross).

- e. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment The Bellezza Permata Hijau No. 35 tertanggal 26 November 2009, maka PENGGUGAT II membeli unit apartemen **seluas 145.5 M2** (seratus empat puluh lima koma lima meter persegi) adalah termasuk bagian perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- f. Bahwa setelah PENGGUGAT II menerima sertipikat unit apartemen, ternyata luas unit yang tercantum dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4428/ALBERGO/XVII/19.AT-5, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas **122 M2 (seratus dua puluh dua meter persegi). (Bukti P II - 19)**
- g. Bahwa Pasal 8 ayat 3 *Jo.* Pasal 9 ayat 1 & 2 berikut penjelasannya UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, mengandung maksud bahwa: Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dan sebagai tanda bukti adanya hak milik atas rumah susun tersebut, diterbitkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- h. Bahwa secara yuridis luas unit dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4428/ALBERGO/XVII/19.AT-5, Kelurahan Grogol Utara adalah terdiri dari milik perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Namun faktanya luas unit dalam sertipikat tersebut berbeda dengan harga luas unit apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT II sebagaimana Surat Pesanan No. COL.AS00246 tertanggal 25 November 2009 (*vide.* **Bukti P II - 11**) *Jo.* Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment The Bellezza Permata Hijau No. 35 tertanggal 26 November 2009. (*vide.* **Bukti P II - 12**).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT II karena menyerahkan unit dengan luas yang berbeda antara unit yang dibeli sebagaimana Surat Pesanan No. COL.AS00246 tertanggal 25 November 2009 (*vide.* **Bukti P II - 11) *Jo.* Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment The Bellezza Permata Hijau No. 35 tertanggal 26**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2009. (vide. **Bukti P II - 12**), dengan luas unit sebagaimana sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4428/ALBERGO/XVII/19.AT-5, Kelurahan Grogol Utara.

- 1 Bahwa PENGGUGAT II telah meminta agar TERGUGAT memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT II, namun sampai dengan saat ini tidak pernah mendapat tanggapan yang positif dari TERGUGAT.
- 2 Bahwa selain somasi (peringatan) di atas, antara PENGGUGAT II dengan TERGUGAT juga pernah melakukan pertemuan guna membicarakan upaya penyelesaian kewajiban TERGUGAT tersebut, ternyata dari upaya pertemuan tersebut TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajiban kepada PENGGUGAT II.
- 3 Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan secara yuridis untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT II;
- 4 Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH. Perdata, maka PENGGUGAT II memiliki hak untuk mengajukan gugatan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) serta menuntut penggantian biaya dan bunga.

Pasal 1243 KUH Perdata:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

KERUGIAN-KERUGIANPENGGUGATII

Bahwa sebagai akibat Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT II, maka PENGGUGAT II mengalami kerugian yang keseluruhannya sebesar **Rp. 410.092.069,- (empat ratus sepuluh juta**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan puluh dua ribu enam puluh sembilan Rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- Denda keterlambatan penyerahan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4428/ALBERGO/XVII/19.AT-5 selama **293 hari** (terhitung sejak tanggal 31 Desember 2010 – 21 Oktober 2011) sebesar **Rp. 43.217.500,- (empat puluh tiga juta dua ratus tujuh belas ribu lima ratus Rupiah).**
- Kerugian sebagai akibat dari luas unit apartemen yang diterima lebih kecil daripada luas harga unit Apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT II sebesar **Rp. 366.874.569,- (tiga ratus enam puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus enam puluh sembilan Rupiah),** dengan perincian sebagai berikut:
 - Selisih luas unit: 145.5 M2 – 122 M2 = 23.5 M2

5 M2 x Rp. 10.137.457,-	Rp. 238.230.240,-
-------------------------	-------------------
 - Bunga 2% / bulan terhitung sejak tanggal 12 Desember 2009 – tanggal 31 Maret 2012

(27 bulan)	=	2%	x	27	bln	x	Rp.
238.230.240,-		Rp.128.644.329,-					
 - Total **Rp. 366.874.569,-**

III.TENTANG HUBUNGAN ANTARA PENGGUGAT III HUKUM DENGAN TERGUGAT.

UNIT OFFICE

1 Bahwa antara PENGGUGAT III dan TERGUGAT terdapat hubungan hukum sebagaimana hal-hal sebagai berikut:

1). Surat Pesanan No. COL.S00345 tertanggal 5 Oktober 2005 (**Bukti P III - 20**), dengan spesifikasi sebagai berikut:

- Lantai : OF8
- Blok : 8 OF
- Unit nomor : 7

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Type : OFFICE TOWER
- Luas : 107.42 M2 (seratus tujuh koma empat puluh dua meter persegi)

2). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Office Tower No. 63 tertanggal 17 Mei 2006, yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, SH., Notaris di Jakarta. (**Bukti P III - 21**)

3). Akta Jual Beli No.269/2011 tertanggal 18 Juli 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. (**Bukti P III - 22**)

- 1 Bahwa pada tanggal 16 Mei 2008, PENGGUGAT III telah melunasi harga unit Office Tower sebesar **Rp. 1.056.196.000,- (satu milyar lima puluh enam juta seratus sembilan puluh enam ribu Rupiah)**. (**Bukti P III - 23**)
- 2 Bahwa terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT III meliputi hal-hal sebagai berikut:

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN UNIT OFFICE

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Office Tower No. 63 tertanggal 17 Mei 2006, TERGUGAT akan menyerahkan unit Office pada tanggal **30 September 2006**, berdasarkan Berita Acara Serah Terima dengan syarat bahwa PENGGUGAT telah membayar lunas harga unit Apartemen.
- b. Bahwa terbukti TERGUGAT baru menyerahkan unit Office kepada PENGGUGAT III pada tanggal **16 Mei 2008**. Karenanya, tindakan TERGUGAT yang terlambat menyerahkan unit Office, senyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 6 ayat 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Office Tower No. 63 tertanggal 17 Mei 2006. **Dan**

Disclaimer

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



berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 ayat 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Office Tower No. 63 tertanggal 17 Mei 2006, yang pada intinya berbunyi:

Pasal 6 ayat 3:

“Dalam hal TERGUGAT karena sebab apapun belum menyerahkan unit, maka TERGUGAT dikenakan denda sebesar 1%0 (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progres pembangunan yang belum selesai dibangun.....”

TERGUGAT berkewajiban untuk membayar denda keterlambatan maksimal kepada PENGGUGAT III.

- c. Bahwa dikarenakan pada tanggal **30 September 2006** TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk memberitahukan kepada PENGGUGAT III karena belum dapat menyerahkan unit office serta tidak juga memberikan laporan tentang sisa progres, maka perhitungan denda didasarkan kepada harga unit office dan bukan sisa progres pembangunan yang belum selesai dibangun.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) karena terlambat menyerahkan unit office kepada PENGGUGAT III.

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN SERTIPIKAT

- d. Bahwa berdasarkan surat TERGUGAT tertanggal 12 Mei 2010, perihal: Denda keterlambatan penyerahan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Unit Nomor 8 OF 7 dan Unit nomor 9 LV



- 2, **TERGUGAT** berjanji akan menyerahkan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) selambat-lambatnya pada tanggal **31 Desember 2010**. Dan apabila **TERGUGAT** belum menyerahkan sertifikat pada tanggal tersebut, maka **TERGUGAT** sebagai Pengembang bersedia **membayar denda keterlambatan penyerahan sertifikat sebesar 1%0 (satu permil) x (nilai keterlambatan sertifikat (10%) x nilai jual) x hari keterlambatan. (Bukti P III - 24)**
- e. Bahwa terbukti **PENGGUGAT III** baru menerima sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4674/OFFICE/VIII/8.OF-7, Kelurahan Grogol Utara **pada tanggal 4 Oktober 2011**. Karenanya, **TERGUGAT** terlambat menyerahkan sertifikat selama **selama 277 hari (dua ratus tujuh puluh tujuh hari)**, sehingga tindakan **TERGUGAT** telah **bertentangan dengan Surat TERGUGAT tertanggal 12 Mei 2010**.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka secara yuridis **TERGUGAT** terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) karena terlambat menyerahkan sertifikat kepada **PENGGUGAT III**.

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PERBEDAAN LUAS APARTEMEN

- f. Bahwa berdasarkan Surat Pesanan No. COL.S00345 tertanggal 5 Oktober 2005 (vide. **Bukti P III - 20**) *Jo*. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Office Tower No. 63 tertanggal 17 Mei 2006 (vide. **Bukti P III - 21**), **PENGGUGAT III** membeli unit office Bellezza dengan **luas 107.42 M2 (seratus tujuh koma empat puluh dua meter persegi)**.
- g. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Office Tower



No. 63 tertanggal 17 Mei 2006, secara tegas diatur bahwa **luas setiap unit adalah luas yang diperhitungkan berdasarkan perhitungan arsitektur pada saat perencanaan, ditambah dengan koridor, lift, ruangan service, tangga darurat yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing unit tersebut pada lantai yang bersangkutan (semigross).**

- h. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Office Tower No. 63 tertanggal 17 Mei 2006, maka PENGGUGAT III membeli unit office seluas **107.42 M2** (seratus tujuh koma empat puluh dua meter persegi) adalah termasuk bagian perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- i. Bahwa setelah PENGGUGAT III menerima sertipikat unit office, ternyata luas unit office yang tercantum dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4674/OFFICE/VIII/8.OF-7, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas **97 M2 (sembilan puluh tujuh meter persegi). (Bukti P III - 25)**
- j. Bahwa **Pasal 8 ayat 3 Jo. Pasal 9 ayat 1 & 2 berikut penjelasannya UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun**, mengandung maksud bahwa: Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dan sebagai tanda bukti adanya hak milik atas rumah susun tersebut, diterbitkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- k. Bahwa secara yuridis, luas unit dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4674/OFFICE/VIII/8.OF-7, Kelurahan Grogol Utara adalah terdiri

Hal.17 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



dari milik perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Namun faktanya luas unit dalam sertifikat tersebut berbeda dengan harga luas unit office yang dibeli oleh PENGGUGAT III sebagaimana Surat Pesanan No. COL.S00345 tertanggal 5 Oktober 2005 (vide. **Bukti P III - 20**) Jo. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Office Tower No. 63 tertanggal 17 Mei 2006 (vide. **Bukti P III - 21**).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT III karena menyerahkan unit dengan luas yang berbeda antara unit yang dibeli sebagaimana Surat Pesanan No. COL.S00345 tertanggal 5 Oktober 2005 (vide. Bukti P III - 20) Jo. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Office Tower No. 63 tertanggal 17 Mei 2006 (vide. Bukti P III - 21), dengan luas unit sebagaimana sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4674/OFFICE/VIII/8.OF-7, Kelurahan Grogol Utara.

- 3 Bahwa PENGGUGAT III telah meminta agar TERGUGAT memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT III, namun sampai dengan saat ini tidak pernah mendapat tanggapan yang positif dari TERGUGAT.
- 4 Bahwa somasi (peringatan) di atas, antara PENGGUGAT III dengan TERGUGAT juga pernah melakukan pertemuan guna membicarakan upaya penyelesaian kewajiban TERGUGAT tersebut, ternyata dari upaya pertemuan tersebut TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajiban kepada PENGGUGAT III.
- 5 Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan secara yuridis untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT III.
- 6 Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH. Perdata, maka PENGGUGAT III memiliki hak untuk mengajukan gugatan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) serta menuntut penggantian biaya dan bunga.



Pasal 1243 KUH. Perdata:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

KERUGIAN-KERUGIAN PENGGUGAT III

7 Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT III, maka PENGGUGAT III mengalami kerugian yang keseluruhannya sebesar **Rp. 278.777.275,- (dua ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh lima Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

- Denda keterlambatan penyerahan unit Office sebesar **Rp. 1.056.196.000 x 5% (angka maksimal) = Rp. 52.809.800,- (lima puluh dua juta delapan ratus sembilan ribu delapan ratus Rupiah)**.
- Denda keterlambatan penyerahan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4674/OFFICE/VIII/8.OF-7 sebesar **1%0 x (10% x Rp. 1.056.196.000) x 277 hari = Rp. 29.256.629,- (dua puluh sembilan juta dua ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh sembilan Rupiah)**.
- Kerugian sebagai akibat dari luas unit Office yang diterima lebih kecil daripada luas harga Unit Office yang dibayarkan oleh Klien Kami sebesar **Rp. 196.710.846,- (seratus sembilan puluh enam juta tujuh ratus sepuluh ribu delapan ratus empat puluh enam Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:
 - Selisih luas unit: $107.42 \text{ M}^2 - 97 \text{ M}^2 = 10.42 \text{ M}^2$
 - $42 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 9.832.396,- \text{ (harga/M}^2\text{)} = \text{Rp. } 102.453.566,-$
 - Bunga 2%/bulan terhitung sejak tanggal 16 Mei 2008 – tanggal 31 Maret 2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(46 bulan) = $2\% \times 46 \text{ bln} \times \text{Rp. } 102.453.566,-$

Rp. 94.257.280,-

• Total

Rp. 196.710.846,-

UNIT APARTEMEN

1 Bahwa antara PENGUGAT III dan TERGUGAT terdapat hubungan hukum sebagaimana hal-hal sebagai berikut:

1). Surat Pesanan No. COL.S00375 tertanggal 5 Oktober 2005 (**Bukti P III - 26**), dengan spesifikasi sebagai berikut:

- Lantai : LV9
- Blok : LOUVRE
- Unit nomor : 2
- Type : VESTA.
- Luas : 122.5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi).

2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartemen No. 61 tertanggal 17 Mei 2006, yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, SH., Notaris di Jakarta. (**Bukti P III - 27**)

3). Akta Jual Beli No.174/2011 tertanggal 20 Mei 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. (**Bukti P III - 28**)

1 Bahwa pada tanggal 29 Juni 2007, PENGUGAT III telah melunasi harga unit apartemen sebesar **Rp. 1.317.600.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta enam ratus ribu Rupiah)**. (**Bukti P III - 29**)

2 Bahwa terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap PENGUGAT III meliputi hal-hal sebagai berikut:

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN UNIT APARTEMEN

a. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartemen No. 61 tertanggal 17 Mei 2006,

Disclaimer

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



TERGUGAT akan menyerahkan Unit Apartemen pada tanggal **30 Juni 2006**, berdasarkan Berita Acara Serah Terima dengan syarat bahwa PENGGUGAT telah membayar lunas harga unit Apartemen.

- b. Bahwa terbukti TERGUGAT baru menyerahkan Unit Apartemen kepada PENGGUGAT III pada tanggal **29 Juni 2007**. (**Bukti P III - 30**), karenanya telah bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 6 ayat 2 **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartement No. 61 tertanggal 17 Mei 2006**. Dan tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 6 ayat 3 **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartement No. 61 tertanggal 17 Mei 2006**, yang pada intinya berbunyi:

Pasal 6 ayat 3:

“Dalam hal TERGUGAT karena sebab apapun belum menyerahkan unit apartemen, maka TERGUGAT dikenakan denda sebesar 1%0 (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progres pembangunan yang belum selesai dibangun.....”

TERGUGAT berkewajiban untuk membayar denda keterlambatan maksimal kepada PENGGUGAT III.

- c. Bahwa dikarenakan pada tanggal **30 Juni 2006** TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk memberitahukan kepada PENGGUGAT III karena belum dapat menyerahkan unit apartemen serta tidak juga memberikan laporan tentang sisa progres, maka perhitungan denda didasarkan kepada harga unit apartemen dan bukan sisa progres pembangunan yang belum selesai dibangun.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) karena terlambat menyerahkan unit Apartemen kepada PENGGUGAT III.



**INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN
SERTIPIKAT**

- d. Bahwa berdasarkan surat TERGUGAT tertanggal 12 Mei 2010, perihal: Denda keterlambatan penyerahan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Unit Nomor 8 OF 7 dan Unit nomor 9 LV 2, **TERGUGAT berjanji akan menyerahkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2010.** Dan apabila TERGUGAT belum menyerahkan sertipikat pada tanggal tersebut, maka TERGUGAT sebagai Pengembang bersedia **membayar denda keterlambatan penyerahan sertipikat sebesar 1%0 (satu permil) x (nilai keterlambatan sertipikat (10%) x nilai jual) x hari keterlambatan.** (Bukti P III - 31)
- e. Bahwa terbukti PENGGUGAT III baru menerima sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4110/LOUVRE/IX/9.OF-2, Kelurahan Grogol Utara **pada tanggal 22 Agustus 2011.** Karenanya TERGUGAT terlambat untuk menyerahkan sertipikat selama **234 hari (dua ratus tiga puluh empat hari), sehingga tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan Surat TERGUGAT tertanggal 12 Mei 2010.**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) karena terlambat menyerahkan sertipikat kepada PENGGUGAT III.

**INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PERBEDAAN LUAS
APARTEMEN**

- f. Bahwa berdasarkan Surat Pesanan No. COL.S00375 tertanggal 5 Oktober 2005 (vide. **Bukti P III - 26**) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartemen No. 61 tertanggal 17 Mei 2006 (vide.



Bukti P III - 27), PENGGUGAT III membeli unit apartemen Bellezza dengan luas **122.5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi)**.

- g. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartement No. 61 tertanggal 17 Mei 2006, secara tegas diatur bahwa **luas unit adalah luas yang diperhitungkan berdasarkan perhitungan arsitektur pada saat perencanaan, ditambah dengan koridor, lift, ruangan service, tangga darurat yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing unit tersebut pada lantai yang bersangkutan (semigross)**.
- h. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartement No. 61 tertanggal 17 Mei 2006, maka PENGGUGAT III membeli unit apartemen **seluas 122.5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi)** adalah termasuk bagian perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- i. Bahwa setelah PENGGUGAT III menerima sertipikat unit apartemen, ternyata luas unit apartemen yang tercantum dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4110/LOUVRE/IX/9.LV-2, Kelurahan Grogol Utara hanya **seluas 101 M2 (seratus satu meter persegi)**. (**Bukti P III - 33**)
- j. Bahwa **Pasal 8 ayat 3 Jo. Pasal 9 ayat 1 & 2 berikut penjelasannya UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun**, mengandung maksud bahwa: Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dan sebagai tanda bukti adanya hak milik atas rumah susun tersebut, diterbitkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- k. Bahwa secara yuridis, luas unit dalam sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4110/LOUVRE/IX/9.LV-2, Kelurahan Grogol Utara adalah terdiri dari milik perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Namun faktanya luas unit dalam sertipikat tersebut berbeda dengan harga luas unit apartemen yang

Hal.23 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibeli oleh PENGGUGAT III sebagaimana surat pesanan No. COL.S00375 tertanggal 5 Oktober 2005 (vide. **Bukti P III - 26**) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartement No. 61 tertanggal 17 Mei 2006. (vide. **Bukti P III - 27**).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT III karena menyerahkan unit dengan luas yang berbeda antara unit yang dibeli sebagaimana surat pesanan No. COL.S00375 tertanggal 5 Oktober 2005 (vide. **Bukti P III - 26) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartement No. 61 tertanggal 17 Mei 2006. (vide. **Bukti P III - 27**), dengan luas unit sebagaimana sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4110/LOUVRE/IX/9.LV-2, Kelurahan Grogol Utara.**

12. Bahwa PENGGUGAT III telah meminta agar TERGUGAT memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT III, namun sampai dengan saat ini tidak pernah mendapat tanggapan yang positif dari TERGUGAT.
13. Bahwa somasi (peringatan) di atas, antara PENGGUGAT III dengan TERGUGAT juga pernah melakukan pertemuan guna membicarakan upaya penyelesaian kewajiban TERGUGAT tersebut, ternyata dari upaya pertemuan tersebut TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajiban kepada PENGGUGAT III.
14. Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan secara yuridis untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT III.
15. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH. Perdata, maka PENGGUGAT III memiliki hak untuk mengajukan gugatan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) serta menuntut penggantian biaya dan bunga.

Pasal 1243 KUH. Perdata:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

KERUGIAN-KERUGIAN PENGGUGAT III

16 Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT III, maka PENGGUGAT III mengalami kerugian yang keseluruhannya sebesar **Rp. 591.591.627,- (lima ratus sembilan puluh satu juta lima ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus dua puluh tujuh Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

- Denda keterlambatan penyerahan unit Apartemen sebesar **Rp. 1.317.600.000 x 5% (angka maksimal) = Rp. 65.880.000,- (enam puluh lima juta delapan ratus delapan puluh ribu Rupiah).**
- Denda keterlambatan penyerahan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4110/LOUVRE/IX/9.LV-2, Kelurahan Grogol Utara, **sebesar 1%0 x (10% x Rp. 1.317.600.000) x 234 hari = Rp. 30.831.840,- (tiga puluh juta delapan ratus tiga puluh satu ribu delapan ratus empat puluh Rupiah).**
- Kerugian sebagai akibat dari luas unit Apartemen yang diterima lebih kecil daripada luas harga unit Apartemen yang dibayarkan oleh PENGGUGAT III sebesar **Rp. 494,879,787,- (empat ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus delapan puluh tujuh Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:
 - Selisih luas unit: $122.5 \text{ M}^2 - 101 \text{ M}^2 = 21.5 \text{ M}^2$
 $21.5 \text{ M}^2 \times \text{Rp.} 10.755.918,- \text{ (harga/M}^2) \quad \text{Rp.} 231.252.237,-$
 - Bunga 2%/bulan terhitung sejak tanggal 29 Juni 2007 – tanggal 31 Maret 2012 (57 bulan) = $2\% \times 57 \text{ bln} \times \text{Rp.} 231.252.237,- \quad \text{Rp.} 263.627.550,-$
- Total **Rp. 494.879,787,-**

IV. TENTANG HUBUNGAN ANTARA PENGGUGAT IV DENGAN TERGUGAT

1 Bahwa antara PENGGUGAT IV dan TERGUGAT terdapat hubungan hukum sebagaimana hal-hal sebagai berikut:

Hal.25 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS

Disclaimer

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



1). Surat Pesanan No. COL.S00555 tertanggal 7 Juni 2007 (**Bukti P IV - 34**), dengan spesifikasi sebagai berikut:

- Lantai : 12
- Blok : VS
- Unit nomor : 7
- Type : Vesta
- Luas : 122,5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi)

2). Akta Perjanjian Pengikatan Exclusive Apartment No. 23 tertanggal 24 Februari 2009, yang dibuat dihadapan Kurnia Ariyani, SH., Notaris di Tangerang. (**Bukti P IV - 35**)

1. Akta Jual Beli No.305/2011 tertanggal 1 Agustus 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. (**Bukti P IV - 36**)

2 Bahwa pada tanggal 6 Oktober 2008, PENGGUGAT IV telah melunasi harga unit apartemen sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) (**Bukti P IV - 37**)

3 Bahwa terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT IV meliputi hal-hal sebagai berikut:

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN SERTIPIKAT

- a. Bahwa berdasarkan hasil pertemuan yang diadakan oleh PENGGUGAT IV dengan PT. Perdana Gapuraprima pada tanggal 13 Nopember 2008 dan pertemuan pada tanggal 20 Oktober 2009, **TERGUGAT berjanji akan menyerahkan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2009.** Dan apabila TERGUGAT belum menyerahkan sertifikat pada tanggal tersebut, maka TERGUGAT sebagai Pengembang bersedia **membayar**



denda keterlambatan penyerahan sertipikat sebesar 1%0 (satu permil) x (nilai keterlambatan sertipikat (10%) x nilai jual) x hari keterlambatan. (Bukti P IV - 38 & 39)

- b. Bahwa terbukti PENGGUGAT IV baru menerima sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3923/Versailles/XI/12.VS-7, Kelurahan Grogol Utara pada tanggal **26 Oktober 2011**. Karenanya terbukti TERGUGAT terlambat menyerahkan sertipikat selama **663 hari (enam ratus enam puluh tiga hari)**, sehingga **tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan hasil pertemuan tertanggal 13 Nopember 2008 dan pertemuan pada tanggal 20 Oktober 2009.** (Bukti P IV - 40).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) karena terlambat menyerahkan sertipikat kepada PENGGUGAT IV.

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PERBEDAAN LUAS APARTEMEN

- c. Bahwa berdasarkan surat pesanan No. COL.S00555 tertanggal 7 Juni 2007 (vide. **Bukti P IV - 34**) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Exclusive Apartment No. 23 tertanggal 24 Februari 2009. (vide. **Bukti P IV - 35**), PENGGUGAT IV membeli unit apartemen dengan luas **122,5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi)**.
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Perjanjian Pengikatan Exclusive Apartment No. 23 tertanggal 24 Februari 2009, secara tegas diatur bahwa **luas unit adalah luas yang diperhitungkan berdasarkan perhitungan arsitektur pada saat perencanaan, ditambah dengan koridor, lift, ruangan service, tangga darurat yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing unit tersebut pada lantai yang bersangkutan (semigross)**.
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Perjanjian Pengikatan Exclusive Apartment No. 23 tertanggal 24 Februari 2009, maka PENGGUGAT IV membeli unit apartemen **seluas 122,5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi)** adalah termasuk

Hal.27 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



bagian perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

- f. Bahwa setelah PENGGUGAT IV menerima sertipikat unit apartemen, ternyata luas unit apartemen yang tercantum dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3923/Versailles/XI/12.VS-7, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas **101 M2** (seratus **satu meter persegi**). (**Bukti P IV - 41**)
- g. Bahwa **Pasal 8 ayat 3 Jo. Pasal 9 ayat 1 & 2 berikut penjelasannya UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun**, mengandung maksud bahwa: Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dan sebagai tanda bukti adanya hak milik atas rumah susun tersebut, diterbitkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- h. Bahwa secara yuridis, luas unit dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3923/Versailles/XI/12.VS-7, Kelurahan Grogol Utara adalah terdiri dari milik perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Namun faktanya luas unit dalam sertipikat tersebut berbeda dengan harga luas unit apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT IV sebagaimana surat pesanan No. COL.S00555 tertanggal 7 Juni 2007 (vide. **Bukti P IV - 34**) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Exclusive Apartment No. 23 tertanggal 24 Februari 2009. (vide. **Bukti P IV - 35**).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT IV karena menyerahkan unit dengan luas yang berbeda antara unit yang dibeli sebagaimana surat pesanan No. COL.S00555 tertanggal 7 Juni 2007 (vide. Bukti P IV - 34) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Exclusive Apartment No. 23 tertanggal 24 Februari 2009. (vide. Bukti P IV - 35), dengan luas unit sebagaimana sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3923/Versailles/XI/12.VS-7, Kelurahan Grogol Utara.



- 4 Bahwa PENGGUGAT IV telah meminta agar TERGUGAT memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT IV, namun sampai dengan saat ini tidak pernah mendapat tanggapan yang positif dari TERGUGAT.
- 5 Bahwa selain somasi (peringatan) di atas, antara PENGGUGAT IV dengan TERGUGAT juga pernah melakukan pertemuan guna membicarakan upaya penyelesaian kewajiban TERGUGAT tersebut, ternyata dari upaya pertemuan tersebut TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajiban kepada PENGGUGAT IV.
- 6 Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan secara yuridis untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT IV.
- 7 Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH. Perdata, maka PENGGUGAT IV memiliki hak untuk mengajukan gugatan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) serta menuntut penggantian biaya dan bunga.

Pasal 1243 KUH. Perdata:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

KERUGIAN-KERUGIAN PENGGUGAT IV

- 8 Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT IV, maka PENGGUGAT IV mengalami kerugian yang keseluruhannya sebesar **Rp. 486.548.443,- (empat ratus delapan puluh enam juta lima ratus empat puluh delapan ribu empat ratus empat puluh tiga Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

Hal.29 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Denda keterlambatan penyerahan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3923/Versailles/XI/12.VS-7, Kelurahan Grogol Utara selama **663 hari** sebesar **Rp. 82.875.000,- (delapan puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah).**
 - Kerugian sebagai akibat dari luas unit Apartemen yang diterima lebih kecil daripada luas harga unit Apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT IV sebagaimana surat pesanan No. COL.S00555 tertanggal 7 Juni 2007 (vide. **Bukti P IV - 34**) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Exclusive Apartment No. 23 tertanggal 24 Februari 2009. (vide. **Bukti P IV - 35**), sebesar **Rp. 403.673.443,- (empat ratus tiga juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu empat ratus empat puluh tiga Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:
 - Selisih luas unit: $122.5 \text{ M}^2 - 101 \text{ M}^2 = 21.5 \text{ M}^2$

5 M ² x Rp. 10.204.081,- (harga/M ²)	Rp. 219.387.741,-
---	-------------------
 - Bunga 2%/bulan terhitung sejak tanggal 6 Oktober 2008 – tanggal 31 Maret 2012 (42 bulan) = $2\% \times 42 \text{ bln} \times \text{Rp. 219.387.741,-}$ Rp. 184.285.702,-
-
- Total **Rp. 403.673.443,-**

V. TENTANG HUBUNGAN ANTARA PENGGUGAT V DENGAN TERGUGAT.

1 Bahwa antara PENGGUGAT V dan TERGUGAT terdapat hubungan hukum sebagaimana hal-hal sebagai berikut:

1) Surat Pesanan No. COL.S00246 tertanggal 19 Oktober 2004 (**Bukti P V - 42**), dengan spesifikasi sebagai berikut:

- Lantai : 21
- Blok : VS
- Unit nomor : 2
- Type : VESTA
- Luas : 122,5 M² (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi)

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment No. 12 tertanggal 18 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Ati Mulyati, SH., MKn., Notaris di Jakarta. (**Bukti P V - 43**)

3). Akta Jual Beli No.266/2011 tertanggal 14 Juli 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. (**Bukti P V - 44**)

1 Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2006, PENGGUGAT V telah melunasi harga unit apartemen sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta Rupiah).

(**Bukti P V - 45**)

2 Bahwa terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT V meliputi hal-hal sebagai berikut:

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN UNIT APARTEMEN

a. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment No. 12 tertanggal 18 Desember 2006, **TERGUGAT akan menyerahkan unit Apartemen pada tanggal 31 Januari 2007**, berdasarkan Berita Acara Serah Terima dengan syarat bahwa PENGGUGAT V telah membayar lunas harga unit apartemen.

b. Bahwa terbukti TERGUGAT baru menyerahkan unit apartemen kepada PENGGUGAT V pada tanggal **21 Januari 2008**. (**Bukti P V - 46**).
Karenanya, **tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 6 ayat 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment No. 12 tertanggal 18 Desember 2006**. Dan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 ayat 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment No. 12 tertanggal 18 Desember 2006, yang pada intinya berbunyi:

Pasal 6 ayat 3:

“Dalam hal TERGUGAT karena sebab apapun belum menyerahkan unit apartemen, maka TERGUGAT dikenakan denda sebesar 1%0 (satu permil)

Hal.31 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progres pembangunan yang belum selesai dibangun.....”

TERGUGAT berkewajiban untuk membayar denda keterlambatan maksimal kepada PENGGUGAT V.

- c. Bahwa dikarenakan pada tanggal **21 Januari 2008** TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk memberitahukan kepada PENGGUGAT V karena belum dapat menyerahkan unit apartemen serta tidak juga memberikan laporan tentang sisa progres, maka perhitungan denda didasarkan kepada harga unit apartemen dan bukan sisa progres pembangunan yang belum selesai dibangun.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) karena terlambat menyerahkan unit Apartemen kepada PENGGUGAT V.

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN SERTIPIKAT

- d. Bahwa berdasarkan surat TERGUGAT, perihal: Denda keterlambatan penyerahan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS), **TERGUGAT berjanji akan menyerahkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2010.** Dan apabila TERGUGAT belum menyerahkan sertipikat pada tanggal tersebut, maka TERGUGAT sebagai Pengembang bersedia **membayar denda keterlambatan penyerahan sertipikat sebesar 1%0 (satu permil) x (nilai keterlambatan sertipikat (10%) x nilai jual) x hari keterlambatan.**
- e. Bahwa terbukti PENGGUGAT V baru menerima sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.3975/VERSAILLES/XVIII/21.VS-2, pada tanggal **1 Februari 2012.** Karenanya TERGUGAT terlambat menyerahkan sertipikat selama **396 hari (tiga ratus sembilan puluh**



enam hari), sehingga tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan Surat TERGUGAT kepada penghuni.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) karena telah terlambat menyerahkan sertipikat kepada PENGGUGAT V.

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PERBEDAAN LUAS APARTEMEN

Bahwa berdasarkan Surat Pesanan No. COL.S00246 tertanggal 19 Oktober 2004 (vide. **Bukti P V - 40**) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment No. 12 tertanggal 18 Desember 2006 (vide. **Bukti P V - 41**), PENGGUGAT V membeli unit apartemen Bellezza dengan luas **122,5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi)**.

- f. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment No. 12 tertanggal 18 Desember 2006, secara tegas diatur bahwa **luas unit adalah luas yang diperhitungkan berdasarkan perhitungan arsitektur pada saat perencanaan, ditambah dengan koridor, lift, ruangan service, tangga darurat yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing unit tersebut pada lantai yang bersangkutan (semigross)**.
- g. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment No. 12 tertanggal 18 Desember 2006, maka PENGGUGAT V membeli unit apartemen **seluas 122,5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi)** adalah termasuk bagian perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- h. Bahwa setelah PENGGUGAT V menerima sertipikat unit apartemen, ternyata luas unit apartemen yang tercantum dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.3975/VERSAILLES/XVIII/21.VS-2, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas **101 M2 (seratus satu meter persegi)**.

Hal.33 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



- i. Bahwa **Pasal 8 ayat 3 Jo. Pasal 9 ayat 1 & 2 berikut penjelasannya UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun**, mengandung maksud bahwa: Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dan sebagai tanda bukti adanya hak milik atas rumah susun tersebut, diterbitkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- j. Bahwa secara yuridis, luas unit dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.3975/VERSAILLES/XVIII/21.VS-2, Kelurahan Grogol Utara adalah terdiri dari milik perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Namun faktanya luas unit dalam sertipikat tersebut berbeda dengan harga luas unit apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT V sebagaimana Surat Pesanan No. COL.S00246 tertanggal 19 Oktober 2004 (vide. **Bukti P V - 40**) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment No. 12 tertanggal 18 Desember 2006 (vide. **Bukti P V - 41**).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT V karena menyerahkan unit dengan luas yang berbeda antara unit yang dibeli sebagaimana Surat Pesanan No. COL.S00246 tertanggal 19 Oktober 2004 (vide. Bukti P V - 40) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment No. 12 tertanggal 18 Desember 2006 (vide. Bukti P V - 41), dengan luas unit sebagaimana sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.3975/VERSAILLES/XVIII/21.VS-2, Kelurahan Grogol Utara.

- 3 Bahwa PENGGUGAT V telah meminta agar TERGUGAT memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT V, namun sampai dengan saat ini tidak pernah mendapat tanggapan yang positif dari TERGUGAT.
- 4 Bahwa selain somasi (peringatan) di atas, antara PENGGUGAT V dengan TERGUGAT juga pernah melakukan pertemuan guna membicarakan upaya penyelesaian kewajiban TERGUGAT tersebut, ternyata dari upaya pertemuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajiban kepada PENGGUGAT V.

- 5 Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan secara yuridis untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT V.
- 6 Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH. Perdata, maka PENGGUGAT V memiliki hak untuk mengajukan gugatan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) serta menuntut penggantian biaya dan bunga.

Pasal 1243 KUH. Perdata:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

KERUGIAN-KERUGIAN PENGGUGAT V

- 7 Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT V, maka PENGGUGAT V mengalami kerugian yang keseluruhannya sebesar **Rp. 690.582.834,- (enam ratus sembilan puluh juta lima ratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tiga puluh empat Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

- Denda keterlambatan penyerahan unit Apartemen sebesar **Rp. 1.400.000.000 x 5 (angka maksimal) = Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta Rupiah).**
- Denda keterlambatan penyerahan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.3975/VERSAILLES/XVIII/21.VS-2, Kelurahan Grogol Utara selama **396 hari** (terhitung sejak tanggal **31 Desember 2010 – 1 Februari 2012**) sebesar **Rp. 55.440.000,- (lima puluh lima juta empat ratus empat puluh ribu Rupiah).**
- Kerugian sebagai akibat dari luas unit Apartemen yang diterima lebih kecil daripada harga luas unit Apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT V

Hal.35 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Pesanan No. COL.S00246 tertanggal 19 Oktober 2004 (vide. **Bukti P V - 40**) Jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment No. 12 tertanggal 18 Desember 2006 (vide. **Bukti P V - 41**) sebesar **Rp. 565.142.834,- (lima ratus enam puluh lima juta seratus empat puluh dua ribu delapan ratus tiga puluh empat Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

- Selisih luas unit: $122.5 \text{ M}^2 - 101 \text{ M}^2 = 21.5 \text{ M}^2$
- 5 M² x Rp. 11.428.571,- (harga/M²) Rp. 245.714.276,-
- Bunga 2%/bulan terhitung sejak tanggal 18 Oktober 2006 – tanggal 31 Maret 2012 (65 bulan) = $2\% \times 65 \text{ bln} \times \text{Rp. } 245.714.276,-$ Rp. 319.428.558,-
- Total **Rp. 565.142.834,-**

VI. TENTANG HUBUNGAN ANTARA PENGGUGAT VI DENGAN TERGUGAT.

Bahwa antara PENGGUGAT VI dan TERGUGAT terdapat hubungan hukum sebagaimana hal-hal sebagai berikut:

- 1) Surat Pesanan No. COL.LS00679 tertanggal 12 Agustus 2011 (**Bukti P VI - 48**), dengan spesifikasi sebagai berikut:
 - Lantai : 11
 - Blok : LV
 - Unit nomor : L.11-3
 - Type : Vesta
 - Luas : 122,5 M² (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi)
- 2). Akta Pengikatan Jual Beli Apartemen The Bellezza Permata Hijau No. 16 tanggal 19 Agustus 2011. (**Bukti P VI - 49**)
- 3). Akta Jual Beli yang dibuat oleh PENGGUGAT VI dengan TERGUGAT. (**Bukti P VI - 50**)

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2011, PENGGUGAT VI telah melunasi harga unit apartemen sebesar Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh ribu Rupiah). (**Bukti P VI - 51**)
- 2 Bahwa terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT VI meliputi hal-hal sebagai berikut:

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PERBEDAAN LUAS APARTEMEN

- a. Bahwa berdasarkan Surat Pesanan No. COL.LS00679 tertanggal 12 Agustus 2011 (vide. **Bukti P VI - 48**) Jo. Akta Pengikatan Jual Beli Apartement The Bellezza Permata Hijau No. 16 tanggal 19 Agustus 2011. (**Bukti P VI - 49**), PENGGUGAT VI membeli unit apartemen dengan luas **122,5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi)**.
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Pengikatan Jual Beli Apartement The Bellezza Permata Hijau No. 16 tanggal 19 Agustus 2011, secara tegas diatur bahwa **luas unit adalah luas yang diperhitungkan berdasarkan perhitungan arsitektur pada saat perencanaan, ditambah dengan koridor, lift, ruangan service, tangga darurat yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing unit tersebut pada lantai yang bersangkutan (semigross)**.
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Pengikatan Jual Beli Apartement The Bellezza Permata Hijau No. 16 tanggal 19 Agustus 2011, maka PENGGUGAT VI membeli unit apartemen **seluas 122,5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter persegi)** adalah termasuk bagian perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- d. Bahwa setelah PENGGUGAT VI menerima sertipikat unit apartemen, ternyata luas unit apartemen yang tercantum dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 4138/LOUVRE/XII/11 LV-3, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas **101 M2 (seratus satu meter persegi)**. (**Bukti P VI - 51**)

Hal.37 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



- e. Bahwa **Pasal 8 ayat 3 Jo. Pasal 9 ayat 1 & 2 berikut penjelasannya UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun**, mengandung maksud bahwa: Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dan sebagai tanda bukti adanya hak milik atas rumah susun tersebut, diterbitkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- f. Bahwa secara yuridis, luas unit dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 4138/LOUVRE/XII/11 LV-3, Kelurahan Grogol Utara adalah terdiri dari milik perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Namun faktanya luas unit dalam sertipikat tersebut berbeda dengan harga luas unit apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT VI sebagaimana Surat Pesanan No. COL.LS00679 tertanggal 12 Agustus 2011 (vide. **Bukti P VI - 48**) Jo. Akta Pengikatan Jual Beli Apartement The Bellezza Permata Hijau No. 16 tanggal 19 Agustus 2011. (vide. **Bukti P VI - 49**).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara yuridis TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT VI karena menyerahkan unit dengan luas yang berbeda antara unit yang dibeli sebagaimana Surat Pesanan No. COL.LS00679 tertanggal 12 Agustus 2011 (vide. Bukti P VI - 48) Jo. Akta Pengikatan Jual Beli Apartement The Bellezza Permata Hijau No. 16 tanggal 19 Agustus 2011, dengan luas unit sebagaimana sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 4138/LOUVRE/XII/11 LV-3, Kelurahan Grogol Utara.

- 3 Bahwa PENGGUGAT VI telah meminta agar TERGUGAT memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT VI, namun sampai dengan saat ini tidak pernah mendapat tanggapan yang positif dari TERGUGAT.
- 4 Bahwa selain somasi (peringatan) di atas, antara PENGGUGAT VI dengan TERGUGAT juga pernah melakukan pertemuan guna membicarakan upaya penyelesaian kewajiban TERGUGAT tersebut, ternyata dari upaya pertemuan tersebut TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajiban kepada PENGGUGAT VI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan secara yuridis untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT VI.
- 6 Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH. Perdata, maka PENGGUGAT VI memiliki hak untuk mengajukan gugatan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) serta menuntut penggantian biaya dan bunga.

Pasal 1243 KUH. Perdata:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

KERUGIAN-KERUGIAN PENGGUGAT VI :

6.8 Bahwa sebagai akibat Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT VI, maka PENGGUGAT VI mengalami kerugian yang keseluruhannya sebesar **Rp. 286.116.724,- (dua ratus delapan puluh enam juta seratus enam belas ribu tujuh ratus dua puluh empat Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian sebagai akibat dari luas Unit Apartemen yang diterima lebih kecil daripada luas harga unit Apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT VI sebagaimana Surat Pesanan No. COL.LS00679 tertanggal 12 Agustus 2011 (vide. **Bukti P VI - 48**) Jo. Akta Pengikatan Jual Beli Apartement The Bellezza Permata Hijau No. 16 tanggal 19 Agustus 2011. (vide. **Bukti P VI - 49**), sebesar **Rp. 286.116.724,- (dua ratus delapan puluh enam juta seratus enam belas ribu tujuh ratus dua puluh empat Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:
 - Selisih luas unit: $122.5 \text{ M}^2 - 101 \text{ M}^2 = 21.5 \text{ M}^2$
 $5 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 11.673.469,- \text{ (harga /M}^2\text{)} \quad \text{Rp. } 250.979.583,-$
 - Bunga 2%/bulan terhitung sejak tanggal 12 Agustus 2011 – tanggal 31 Maret 2012 (7 bulan) = $2\% \times 7 \text{ bln} \times \text{Rp. } 250.979.583,- \quad \text{Rp. } 35.137.141,-$

Hal.39 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS

Disclaimer

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



- Total **Rp. 286.116.724,-**

VII. TENTANG HUBUNGAN ANTARA PENGGUGAT VII DENGAN TERGUGAT

1 Bahwa antara PENGGUGAT VII dan TERGUGAT terdapat hubungan hukum sebagaimana hal-hal sebagai berikut:

1). Surat Pesanan No. COL.S00134 tertanggal 20 Desember 2003 (**Bukti P VII - 52**), dengan spesifikasi sebagai berikut:

- Lantai : LV 16
- Blok : LV
- Unit nomor : 1
- Type : Athena
- Luas : 152 M2 (seratus lima puluh dua meter persegi)

2). Akta Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 21 Oktober 2008, yang dibuat dihadapan Aliya S. Azhar, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta. (**Bukti P VII - 53**)

3). Akta Jual Beli yang dibuat antara PENGGUGAT VII dengan TERGUGAT. (**Bukti P VII - 54**)

1 Bahwa pada tanggal 6 Februari 2006, PENGGUGAT VII telah melunasi harga unit apartemen sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) (Bukti P VII - 55)**

2 Bahwa terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT VII meliputi hal-hal sebagai berikut:

INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN UNIT APARTEMEN

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat 1 Akta Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 21 Oktober 2008, yang dibuat dihadapan Aliya S. Azhar, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta, TERGUGAT akan menyerahkan unit apartemen pada tanggal **31 Juli 2005**, berdasarkan Berita Acara Serah Terima dengan



syarat bahwa PENGGUGAT VII telah membayar lunas harga unit Apartemen.

- b. Bahwa terbukti TERGUGAT baru menyerahkan unit Apartemen kepada PENGGUGAT VII pada tanggal **15 Oktober 2008**. (Bukti P VII - 56). Karenanya, **tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 6 ayat 2 Akta Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 21 Oktober 2008. Dan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 ayat 3 Akta Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 21 Oktober 2008, yang pada intinya berbunyi:**

Pasal 6 ayat 3:

“Dalam hal TERGUGAT karena sebab apapun belum menyerahkan unit apartemen, maka TERGUGAT dikenakan denda sebesar 1%0 (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progres pembangunan yang belum selesai dibangun.....”

TERGUGAT berkewajiban untuk membayar denda keterlambatan maksimal kepada PENGGUGAT VII.

- c. Bahwa dikarenakan pada tanggal **15 Oktober 2008** TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk memberitahukan kepada PENGGUGAT VII karena belum dapat menyerahkan unit Apartemen serta tidak juga memberikan laporan tentang sisa progres, maka perhitungan denda didasarkan kepada harga unit Apartemen dan bukan sisa progres pembangunan yang belum selesai dibangun.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT VII karena terlambat menyerahkan unit apartemen.

Hal.41 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PERBEDAAN LUAS APARTEMEN

- d. Bahwa berdasarkan Surat Pesanan No. COL.S00134 tertanggal 20 Desember 2003 (vide. **Bukti P VII - 52**) Jo. Akta Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 21 Oktober 2008 (**Bukti P VII - 53**), PENGGUGAT VII membeli unit Apartemen dengan luas **152 M2 (seratus lima puluh dua meter persegi)**.
- e. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 21 Oktober 2008, secara tegas diatur bahwa **luas unit adalah luas yang diperhitungkan berdasarkan perhitungan arsitektur pada saat perencanaan, ditambah dengan koridor, lift, ruangan service, tangga darurat yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing unit tersebut pada lantai yang bersangkutan (semigross)**.
- f. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Akta Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 21 Oktober 2008, maka PENGGUGAT VII membeli unit apartemen **seluas 152 M2 (seratus lima puluh dua meter persegi)**. adalah termasuk bagian perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- g. Bahwa setelah PENGGUGAT VII menerima sertipikat unit apartemen, ternyata luas unit apartemen yang tercantum dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 4163/LOUVRE/XV/16 LV-1, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas **140 M2 (seratus empat puluh meter persegi)**. (**Bukti P VII - 57**)



- h. Bahwa **Pasal 8 ayat 3 Jo. Pasal 9 ayat 1 & 2 berikut penjelasannya UU No. 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun**, mengandung maksud bahwa: Hak Milik atas Satuan Rumah Susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Dan sebagai tanda bukti adanya hak milik atas rumah susun tersebut, diterbitkan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- i. Bahwa secara yuridis, luas unit dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 4163/LOUVRE/XV/16 LV-1, Kelurahan Grogol Utara adalah terdiri dari milik perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Namun faktanya luas unit dalam sertipikat tersebut berbeda dengan harga luas unit apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT VII sebagaimana surat pesanan No. COL.S00134 tertanggal 20 Desember 2003 (vide. **Bukti P VII - 52**) Jo. Akta Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 21 Oktober 2008 (**Bukti P VII - 53**).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti TERGUGAT telah melakukan Perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT VII karena telah memberikan unit Apartemen yang lebih kecil dari yang dibeli oleh PENGGUGAT VII sebagaimana surat pesanan No. COL.S00134 tertanggal 20 Desember 2003 (vide. Bukti P VII - 52) Jo. Akta Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 21 Oktober 2008 (Bukti P VII - 53), dengan luas unit Apartemen sebagaimana sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 4163/LOUVRE/XV/16 LV-1, Kelurahan Grogol Utara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa PENGGUGAT VII telah meminta agar TERGUGAT memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT VII, namun sampai dengan saat ini tidak pernah mendapat tanggapan yang positif dari TERGUGAT.
- 2 Bahwa selain somasi (peringatan) di atas, antara PENGGUGAT VII dengan TERGUGAT juga pernah melakukan pertemuan guna membicarakan upaya penyelesaian kewajiban TERGUGAT tersebut, ternyata dari upaya pertemuan tersebut TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajiban kepada PENGGUGAT VII.
- 3 Bahwa dengan demikian sangatlah beralasan secara yuridis untuk menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT VII.
- 4 Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH. Perdata, maka PENGGUGAT VII memiliki hak untuk mengajukan gugatan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) serta menuntut penggantian biaya dan bunga.

Pasal 1243 KUH. Perdata:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

KERUGIAN-KERUGIAN PENGGUGAT VII

- 5 Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT VII, maka PENGGUGAT VII mengalami kerugian yang keseluruhannya sebesar **Rp. 245.789.462,- (dua ratus empat puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus enam puluh dua Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

- Denda keterlambatan penyerahan unit
Apartemen sebesar **Rp.**
1.000.000.000,- x 5% (angka



maksimal) = Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah).

- Kerugian sebagai akibat dari luas unit Apartemen yang diterima lebih kecil daripada luas harga unit Apartemen yang dibeli oleh PENGGUGAT VII sebagaimana surat pesanan No. COL.S00134 tertanggal 20 Desember 2003 (vide. **Bukti P VII - 52**) Jo. Akta Pengikatan Jual Beli No. 15 tertanggal 21 Oktober 2008 (**Bukti P VII - 53**), sebesar **Rp. 195.789.462,- (seratus sembilan puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus enam puluh dua Rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

- Selisih luas unit: 152 M2 – 140 M2 = 12 M2
12 M2 x Rp. 6.578.947,- (harga /M2) Rp. 78.947.364,-
- Bunga 2%/bulan terhitung sejak tanggal 6 Februari 2006 – tanggal 31 Maret 2012 (74 bulan) = 2% x 74 bln x Rp. 78.947.364,- Rp.116.842.098,-

- Total **Rp. 195.789.462,-**

KERUGIAN INMATERIL PARA PENGGUGAT

1. Sebagai akibat dari tindakan TERGUGAT yang terlambat menyerahkan sertipikat dan menyerahkan unit Apartemen yang lebih kecil daripada yang dibeli oleh PARA PENGGUGAT, maka secara psikologis PARA PENGGUGAT merasa tertekan, sehingga menimbulkan ketidak nyamanan dan ketidaktenangan selaku pemilik Unit Apartemen dan Unit Office. Karenanya telah menimbulkan kerugian inmateril yang sangat luar biasa besar dan kerugian inmateril dimaksud tidak dapat dan / atau sukar untuk dinilai secara materiel. Namun sangatlah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajar dan patut, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian secara inmateriel kepada PARA PENGGUGAT sebesar **Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah)**

MOHON SITA JAMINAN

2. Bahwa untuk menjamin pemenuhan isi putusan gugatan ini serta untuk mencegah tindakan-tindakan dari TERGUGAT untuk menghindari kewajiban-kewajiban yang diletakkan oleh Putusan dalam perkara ini, yang berakibat gugatan PARA PENGGUGAT menjadi sia-sia. Maka PARA PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan sita jaminan persamaan terhadap harta-harta kekayaan baik benda bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT yang berupa:

- Harta-harta kekayaan milik TERGUGAT baik bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT yang akan PARA PENGGUGAT uraikan dan sampaikan kemudian. Karenanya PARA PENGGUGAT mereservir haknya untuk mengajukan perincian-perincian atas harta-harta kekayaan milik TERGUGAT yang akan dimohonkan sita jaminan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

3. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (**uitvoerbaar bij vorraad**) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali;

Maka berdasarkan hal-hal terurai di atas, PARA PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memeriksa, mengadili serta selanjutnya memberi putusan sebagai berikut:

1. Meng
abulkan
gugatan



PARA
PENGGUG
AT untuk
seluruhnya.

2. Menyatakan
TERGUGAT
telah
melakukan
perbuatan
ingkar janji
(wanprestas
i) yang
menimbulka
n kerugian
bagi

PENGGUG
AT I,
PENGGUG
AT II,
PENGGUG
AT III,
PENGGUG
AT IV,
PENGGUG
AT V,
PENGGUG
AT VI dan
PENGGUG
AT VII.

3. Menghukum
TERGUGAT
untuk
membayar
kerugian



baik materil
maupun
inmateril
kepada
PENGGUG
AT I,
PENGGUG
AT II,
PENGGUG
AT III,
PENGGUG
AT IV,
PENGGUG
AT V,
PENGGUG
AT VI dan
PENGGUG
AT VII,
dengan
perincian
sebagai
berikut:

KERUGIAN MATERIL

- 3.1 Kepada PENGGUGAT I sebesar **Rp. 239.468.529,- (dua ratus tiga puluh sembilan juta empat ratus enam puluh delapan ribu lima ratus dua puluh sembilan Rupiah).**
- 3.2 Kepada PENGGUGAT II sebesar **Rp. 410.092.069,- (empat ratus sepuluh juta sembilan puluh dua ribu enam puluh sembilan Rupiah).**
- 3.3 Kepada PENGGUGAT III yang terdiri dari:

UNIT OFFICE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebesar **Rp. 278.777.275,-** (dua ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh lima Rupiah).

UNIT APARTEMEN

Sebesar **Rp. 591.591.627,-** (lima ratus sembilan puluh satu juta lima ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus dua puluh tujuh Rupiah).

4. Kepada PENGGUGAT IV sebesar **Rp. 486.548.443,-** (empat ratus delapan puluh enam juta lima ratus empat puluh delapan ribu empat ratus empat puluh tiga Rupiah).
5. Kepada PENGGUGAT V sebesar **Rp. 690.582.834,-** (enam ratus sembilan puluh juta lima ratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tiga puluh empat Rupiah).
6. Kepada PENGGUGAT VI sebesar **Rp. 286.116.724,-** (dua ratus delapan puluh enam juta seratus enam belas ribu tujuh ratus dua puluh empat Rupiah).
7. Kepada PENGGUGAT VII sebesar **Rp. 245.789.462,-** (dua ratus empat puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus enam puluh dua Rupiah).

Secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini diucapkan, dengan bunga sebesar 2% (dua prosen) perbulan dari keseluruhan jumlah tersebut diatas, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

KERUGIAN INMATERIL

Sebagai akibat dari tindakan TERGUGAT yang terlambat menyerahkan sertifikat dan menyerahkan unit Apartemen yang lebih kecil daripada yang dibeli oleh PARA PENGGUGAT, maka secara psikologis PARA PENGGUGAT merasa tertekan, sehingga menimbulkan ketidaknyamanan dan ketidaktenangan selaku pemilik Unit Apartemen dan Unit Office. Karenanya telah menimbulkan kerugian immateril yang sangat luar biasa besar dan kerugian immateril dimaksud tidak dapat dan / atau

Hal.49 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sukar untuk dinilai secara materil. Namun sangatlah wajar dan patut, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian secara inmateril kepada PARA PENGGUGAT sebesar **Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah)**

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.
2. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *Verzet*, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali.
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya

Disclaimer

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



perkara
menurut
hukum.

Atau, apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, ***mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).***

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan untuk keperluan itu para Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat juga datang menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan sebagaimana termaktub dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No.1 Tahun 2008 tentang Mediasi, Pengadilan telah berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi dengan Mediator Siti Suryati, SH.MH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan tetapi upaya damai tersebut gagal atau tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membaca surat gugatan Penggugat seperti tersebut diatas yang isinya dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa pada tahap pemeriksaan para penggugat dan tergugat masih ingin melaksanakan Mediasi, ditunjuk oleh para pihak Ketua Majelis (Gusrizal, SH.MH), akan tetapi terhadap mediasi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa dengan tidak berhasilnya mediasi, maka pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan, dengan pembelaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

1. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan alasan yang jelas dan terkesan mengada-ada sehingga gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas ;
2. Bahwa Para Penggugat telah mencampuradukkan dua perkara kedalam satu gugatan yakni antara gugatan **wanprestasi** dan **gugatan perbuatan melawan**



hukum. Disatu sisi Para Penggugat dalam gugatannya menggugat mengenai INGKAR JANJI (WAN PRESTASI) BERKAITAN PENGAN PERBEDAAN LUAS UNIT APARTEMEN. Padahal secara nyata jika menggugat hal tersebut bukan merupakan perbuatan pidana janji atau ingkar janji (Wan Prestasi) seharusnya adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena Perbuatan yang bermula dari ketidaksesuaian Perikatan adalah Perbuatan Melawan Hukum bukan wanprestasi. Sementara dilain sisi, Para Penggugat juga menggugat mengenai INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN UNIT APARTEMEN dan INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN SERTIFIKAT. Untuk kedua hal di atas adalah perbuatan wanprestasi. Antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum tidak ada kaitannya satu sama lain (tidak ada korelasinya) sehingga menyebabkan gugatan Para Penggugat dalam gugatannya menjadi rancu, kabur dan tidak jelas apa maksud yang ingin disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya.

PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS SEBAGAI PENGGUGAT

1. Bahwa Para Penggugat sudah tidak dalam kapasitasnya lagi sebagai Penggugat oleh karena telah adanya kompensasi dari Tergugat kepada Para Penggugat terkait dengan denda keterlambatan serah terima unit apartemen (obyek aquo). Hal tersebut telah dilakukan oleh Tergugat dengan itikad baik sesuai dengan perhitungan dan ketentuan denda keterlambatan serah terima unit apartemen yang diatur dalam Pasal 6 ayat 3 PPJB yang telah disepakati bersama antara Tergugat dengan Para Penggugat. Sehingga, telah jelas terlihat bahwa Para Penggugat-lah yang memiliki itikad tidak baik dengan mengajukan diri sebagai pihak dalam perkara aquo sementara kompensasi telah diberikan oleh Tergugat kepada Para Penggugat.

GUGATAN KURANG PIHAK

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak menarik pihak-pihak lainnya sebagai pihak dalam perkara aquo seperti BPN (Badan Pertanahan Nasional), PEMDA DKI Jakarta sehingga gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sedangkan dalam proses penerbitan sertifikat merupakan kewenangan BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan PEMDA DKI Jakarta.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*obscuur libels*) dan mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sela terlebih dahulu mengenai eksepsi sebagai berikut ;

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya yang telah teregister dengan nomor perkara 286/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat ;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat didalam gugatannya pada pokoknya berisi mengenai 3 hal yakni ;
 - 2.1. Keterlambatan serah terima unit apartemen (obyek aquo) ;
 - 2.2. Keterlambatan penyerahan sertifikat ;
 - 2.3. Perbedaan luas unit apartemen yang tidak sesuai antara luasan pada saat pemesanan dengan luasan pada saat serah terima unit apartemen (obyek aquo).
3. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya menyangkut ke-3 (tiga) substansi tersebut sebagaimana tercantum dalam point 2 diatas adalah tidak berdasar hukum dan terkesan mengada-ada. Tergugat merupakan pengembang (*developer*) yang beritikad baik. Hal ini terbukti diantaranya ;

3.1. BERKAITAN DENGAN KETERLAMBATAN SERAH TERIMA UNIT APARTEMEN

Bahwa berkaitan dengan adanya keterlambatan serah terima unit apartemen, Tergugat mengikuti ketentuan seperti apa yang ada dalam dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Para Penggugat dengan Tergugat

Hal.53 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS

Disclaimer

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

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



sebagaimana tercantum dalam ketentuan pasal 6 ayat (3) PPJB yang pada intinya berisi "Dalam hal Tergugat belum menyerahkan Unit tepat pada waktu yang telah ditentukan dalam PPJB kepada Para Penggugat, maka Tergugat akan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progres pembangunan yang belum selesai dibangun".

Bahwa merujuk kepada pasal tersebut dalam PPJB antara Para Penggugat dengan Tergugat maka ketentuan perhitungan denda keterlambatan serah terima unit apartemen ditentukan dari sisa progress pembangunan unit apartemen yang belum selesai dibangun dan bukan berdasarkan keseluruhan harga unit sebagaimana yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya.

Perhitungan denda keterlambatan serah terima Unit sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) PPJB adalah: $1/1000$ per hari atau maksimal $5/100 \times$ Sisa Progres Pembangunan = Denda Keterlambatan Serah Terima Unit.

Untuk denda keterlambatan serah terima unit, telah terbukti Tergugat dengan itikad baik, Tergugat telah memberikan kompensasi denda keterlambatan serah terima unit apartemen kepada Para Penggugat sesuai dengan ketentuan pasal 6 ayat (3) PPJB antara Para Penggugat dengan Tergugat yang telah disepakati bersama.

3.2. BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN SERTIFIKAT

Bahwa keterlambatan penyerahan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun oleh Tergugat kepada Para Penggugat adalah tidak semata-mata kesalahan dan kelalaian dari Tergugat. Untuk persertifikatan kompleks gedung bertingkat/apartemen dimulai dari proses Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Penggunaan Bangunan (IPB) sampai dengan proses Pertelaan oleh Gubernur dan juga melibatkan instansi lain seperti Tata Kota disamping Badan Pertanahan Nasional sehingga tidaklah wajar apabila keterlambatan tersebut hanya dibebankan kepada Tergugat karena ada proses dari instansi-instansi tersebut adalah diluar kapasitas dari Tergugat.



3.3. BERKAITAN DENGAN PERBEDAAN LUAS UNIT APARTEMEN YANG TIDAK SESUAI ANTARA LUASAN PADA SAAT PEMESANAN DENGAN LUASAN PADA SAAT SERAH TERIMA UNIT APARTEMEN

Bahwa didalam PPJB antara Para Penggugat dengan Tergugat pun telah jelas mengenai **definisi luas unit yakni luas yang diperhitungkan berdasarkan perhitungan arsitektur pada saat perencanaan ditambah dengan koridor , lift, ruangan service, tangga darurat yang diperhitungkan secara proporsional untuk masing-masing unit tersebut pada lantai bersangkutan (semigross).**

Selain itu, **berdasarkan huruf (1) bagian Syarat dan Ketentuan dalam Surat Pemesanan menyebutkan bahwa luas unit dihitung herdasarkan perhitungan arsitektur (semi gross) pada saat perencanaan.** Dalam Hal terjadi perbedaan luas unit dengan tercantum dalam sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, dimana perbedaan tidak disebabkan oleh perbedaan dalam tata cara perhitungan detail maka sepanjang perubahan baik kelebihan maupun kekurangan tersebut di atas **tidak melebihi 5 (Lima) persen dari luas semula** maka kedua belah pihak dengan ini menyatakan tidak akan memperhitungkan perbedaan luas tersebut di atas."

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas bahwa Para Penggugat telah menyadari luas Unit yang dijual di dalam Surat Pemesanan dan kemudian ditindaklanjuti dengan PPJB adalah Unit yang dijual berdasarkan perhitungan semi gross dan bukanlah luas Unit berdasarkan perhitungan nett atau bersih. Sebaliknya perhitungan luas meter sebagaimana yang tercantum di dalam AJB dan SHMSRS adalah luas Unit berdasarkan perhitungan nett atau bersih. Hal tersebut karena tidak memperhitungkan koridor, lift, ruangan service, tangga darurat yang diperhitungkan secara proporsional atas Unit pada lantai yang bersangkutan. Sehingga apabila Para Penggugat mempermasalahkan perbedaan luas Unit dalam AJB dan SHMSRS dengan PPJB dan Surat Pemesanan adalah suatu yang tidak berdasar dan mengada-ada oleh karena Para Pengggugat telah mengetahui dan menyetujui pada saat pemesanan sehingga terjadilah PPJB antara Para Penggugat dengan Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terkait dengan luas unit tersebut, telah diatur pula dalam Pasal 8 ayat 3 Jo. Pasal 9 ayat 1 & 2 berikut penjelasannya Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menyatakan “Hak milik atas Satuan Rumah Susun meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan”. Dan sebagai tanda adanya hak milik atas rumah susun tersebut, diterbitkan Sertifikat atas Satuan Rumah Susun yang dihitung dari Luas nett atau bersih setelah dikurangi dengan hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah.

Dalam hal ini, Tergugat telah menyerahkan luas unit yang dibeli Para Penggugat sesuai dengan ketentuan luas semi gross yang diatur dalam Surat Pemesanan dan PPJB.

4. Bahwa mengenai ganti rugi yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata adalah tidak sesuai dengan gugatan yang diajukan Para Penggugat. Ketentuan tersebut adalah untuk pihak yang mempunyai Hutang Piutang Uang atau Pinjam Meminjam Barang, bukan untuk Perjanjian Jual Beli “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya satu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Dalam hal ini, Tergugat tidak memenuhi unsur yang termasuk dalam bunyi pasal tersebut, dengan pertimbangan ;
 - a. Perikatan sudah terpenuhi dengan telah dibuat PPJB dan Akta Jual Beli, dihadapan Notaris pejabat yang berwenang untuk itu. Hal tersebut yang berarti menurut Pasal 1320 dan 1321 KUHP sudah terpenuhi. Oleh karena itu sesuai dengan Pasal 1338 KUHP Perdata Perjanjian tersebut sudah mengikat kedua pihak dan sudah menjadi Undang-Undang bagi kedua pihak yang tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua pihak atau karena alasan2 yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu dan dilakukan dengan itikad baik. Tidak terjadi kelalaian dan tidak dinyatakan lalai apalagi sampai melalaikan atas sesuatu yang diperjanjikan. Dalam kenyataannya, Unit Apartemen (obyek aquo) yang diperjanjikan sudah diserahkan dan dimiliki oleh Para Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa PPJB yang dibuat dan ditandatangani merupakan suatu Akta Autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan karenanya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang tidak dapat dibantah oleh Para Pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUHPerdara.
5. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak memiliki itikad baik oleh karena tidak adanya tanggapan yang positif dari Tergugat mengenai somasi (surat peringatan) yang dikirimkan oleh Para Penggugat adalah suatu hal yang mengada-ada. Tergugat memberikan tanggapan terhadap somasi (surat peringatan) yang dikirimkan oleh Para Penggugat bahkan telah terjadi pertemuan antara Para Penggugat dengan Tergugat mengenai ke-3 (tiga) substansi permasalahan yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat.
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas mengenai sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat didalam gugatannya karena dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat tidak jelas, kabur (obscuur libels) dan Para Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat.

Berdasarkan hal-hat tersebut diatas, maka Tergugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankelijck Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Para Penggugat dengan Tergugat, sah dan mengikat ;
3. Menyatakan Tergugat tidak Ingkar Janji (wanprestasi) ;
4. Menolak dan Menyatakan tidak sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat ;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi, Bantahan, dan atau Upaya Hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Hal.57 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tertanggal 28 Agustus 2012 yang selengkapnyanya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, sedangkan untuk Tergugat di persidangan mengajukan tanggapan dengan mengajukan Duplik tertanggal 04 September 2012 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat yang telah diberi materai yang cukup berupa :

1. Surat Pesanan No. COL.S00143 tertanggal 22 Juli 2008, (diberi tanda P I-1);
2. Kwitansi TERGUGAT tentang pelunasan harga unit apartemen yang dipesan oleh PENGGUGAT I sebesar Rp. 141.303.000,- (seratus empat puluh satu juta tiga ratus tiga ribu Rupiah) tanggal 26 September 2008. (diberi tanda P I-2a);
3. Kwitansi TERGUGAT tentang pelunasan harga unit apartemen yang dipesan oleh PENGGUGAT I sebesar Rp. 309.065.600,- (tiga ratus sembilan juta enam puluh lima ribu enam ratus Rupiah) tanggal 26 September 2008. (diberi tanda P I-2b);
4. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13 tertanggal 20 Oktober 2008, yang dibuat dihadapan Aliya S. Azhar, SH., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, (diberi tanda P 1-3)
5. Berita acara serah terima satuan rumah susun The Bellezza Permata Hijau tertanggal 21 April 2009. (diberi tanda P I-4);
6. Surat TERGUGAT No.310/SDN-LG/VI/2010 tertanggal 8 Juni 2010. (diberi tanda P I-5);
7. Surat tanda terima sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18, Kelurahan Grogol Utara. (diberi tanda P I-6);
8. Akta Jual Beli No.234/2011 tertanggal 7 Juli 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. (diberi tanda P I-7)
9. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18, Kelurahan Grogol Utara. (diberi tanda P I-8)

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KHUSUS PENGGUGAT II

1. Surat Pesanan No. COLAS00246 tertanggal 25 November 2009. (diberi tanda PII-1);
2. Kwitansi TERGUGAT tentang pelunasan unit apartemen yang dipesan oleh PENGGUGAT II sebesar Rp. 686.287.500,- (enam ratus delapan puluh enam juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah) tertanggal 10 Desember 2009.(diberi tanda PII-2a);
3. Kwitansi TERGUGAT tentang pelunasan unit apartemen yang dipesan oleh PENGGUGAT II sebesar Rp. 263.712.500,- (dua ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus dua belas ribu lima ratus Rupiah) tertanggal 10 Desember 2009.(diberi tanda PII-2b);
4. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment The Bellezza Permata Hijau No. 35 tertanggal 26 November 2009, yang dibuat dihadapan Kurnia Ariyani, SH., Notaris di Tangerang.(diberi tanda PII-3)
5. Surat TERGUGAT No.267/SDN-LG/V/2010 tertanggal 19 Mei 2010, perihal: Denda keterlambatan penyerahan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Unit Nomor 19 AT 05.(diberi tanda PII-4)
6. Surat tanda terima sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4428/ALBERGO/XVII/19.AT-5, Kelurahan Grogol Utara. (diberi tanda PII-5)
7. Akta Jual Beli No.272/2011 tertanggal 18 Juli 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. (diberi tanda PII-6)
8. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4428/ALBERGO/XVII/19.AT-5, Kelurahan Grogol Utara. (diberi tanda PII-7)

KHUSUS PENGGUGAT III

Hal.59 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UNIT OFFICE

9. Surat Pesanan No. COL.S00345 tertanggal 5 Oktober 2005. (diberi tanda P III-1);
10. Surat keterangan dari TERGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT III telah membayar lunas seluruh harga unit office yang dipesan dari TERGUGAT sebesar **Rp. 1.056.196.000,- (satu milyar lima puluh enam juta seratus sembilan puluh enam ribu Rupiah)** tertanggal 16 Mei 2008. (diberi tanda PIII-2);
11. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Office Tower The Bellezza Permata Hijau No. 63 tertanggal 17 Mei 2006, yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, SH., Notaris di Jakarta. (diberi tanda PIII-3)
12. Berita acara serah terima satuan rumah susun (non hunian) Gapuraprima Office Tower The Bellezza Permata Hijau tertanggal 16 Mei 2008. (diberi tanda PIII-4)
13. Surat TERGUGAT No. 255/SDN-LG/V/2010 tertanggal 12 Mei 2010, perihal: Denda keterlambatan penyerahan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Unit Nomor 8 OF 7 dan Unit Nomor 9 LV 2. (diberi tanda PIII-5);
14. Surat tanda terima sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4674/OFFICE/VIII/8.OF-7, Kelurahan Grogol Utara.(diberi tanda PIII-6);
15. Akta Jual Beli No.269/2011 tertanggal 18 Juli 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. .(diberi tanda PIII-7);
16. Sertipikat Hak Milik atas rumah susun No.4674/OFFICE/VIII/8.OF-7, Kelurahan Grogol Utara. .(diberi tanda PIII-8);

UNIT APARTEMEN

17. Surat Pesanan No. COL.S00375 tertanggal 5 Oktober. .(diberi tanda PIII-9);
18. Surat keterangan dari TERGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT III telah membayar lunas seluruh harga unit apartemen yang dipesan dari TERGUGAT sebesar **Rp. 1.317.600.000,- (satu milyar tiga ratus tujuh belas juta enam ratus ribu Rupiah)**. .(diberi tanda PIII-10);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartement No. 61 tertanggal 17 Mei 2006, yang dibuat dihadapan Imas Fatimah, SH., Notaris di Jakarta. (diberi tanda PIII-11);
20. Berita acara serah terima satuan rumah susun The Bellezza Permata Hijau. (diberi tanda PIII-12);
21. Surat TERGUGAT No.255/SDN-LG/V/2010 tertanggal 12 Mei 2010, perihal: Denda keterlambatan penyerahan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Unit Nomor 8 OF 7 dan Unit Nomor 9 LV 2. (diberi tanda PIII-13);
22. Surat tanda terima sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4110/LOUVRE/IX/9.LV-2, Kelurahan Grogol Utara.(diberi tanda PIII-14);
23. Akta Jual Beli No.174/2011 tertanggal 20 Mei 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. (diberi tanda PIII-15);
24. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.4110/LOUVRE/IX/9.LV-2, Kelurahan Grogol Utara hanya **seluas 101 M2 (seratus satu meter persegi)**. (diberi tanda PIII-16);

KHUSUS PENGGUGAT IV

25. Surat Pesanan No. COL.S00555 tertanggal 7 Juni 2007.(diberi tanda PIV-1);
26. Surat Perintah Kerja Unit VS 12-7 tertanggal 7 Juni 2007 sebesar Rp. 230.187.500,- (dua ratus tiga puluh juta seratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus Rupiah) .(diberi tanda PIV-2);
27. Kwitansi TERGUGAT tentang pelunasan harga unit Apartemen yang dipesan oleh PENGGUGAT IV sebesar Rp. 52.085.001,- (lima puluh dua juta delapan puluh lima ribu satu Rupiah) tertanggal 4 September 2008. (diberi tanda PIV-3);
28. Akta Perjanjian Pengikatan Exclusive Apartment No. 23 tertanggal 24 Februari 2009, yang dibuat dihadapan Kurnia Ariyani, SH., Notaris di Tangerang. (diberi tanda PIV-4);
29. Akta Perjanjian No. 24 tertanggal 24 Februari 2009, yang dibuat dihadapan Kurnia Ariyani, SH., Notaris di Tangerang. (diberi tanda PIV-5);
30. Surat TERGUGAT No. 266/SDN-LG/V/2010 tertanggal 19 Mei 2010. (diberi tanda PIV-6);

Hal.61 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Hasil pertemuan yang diadakan antara PENGGUGAT IV dengan PT. Perdana Gapuraprima tertanggal 13 Nopember 2008. .(diberi tanda PIV-7);
32. Hasil pertemuan tertanggal 20 Oktober 2009. .(diberi tanda PIV-8);
33. Surat tanda terima sertipikat Hak Milik atas rumah susun No. 3923/ Versailles/XI/12.VS-7, Kelurahan Grogol Utara. .(diberi tanda PIV-9);
34. Akta Pernyataan dan pengakuan, yang dibuat dihadapan Utiek Rochmuljati Abdurachman, SH., Notaris di Tangerang.(diberi tanda PIV-10);
35. Akta Jual Beli No.305/2011 tertanggal 1 Agustus 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. .(diberi tanda PIV-11);
36. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 3923/Versailles/XI/12.VS-7, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas **101 M2 (seratus satu meter persegi)** . (diberi tanda PIV-12);
37. Minute Meeting No. 037/PPM/X/2008 tertanggal 6 November 2008 bertempat di meeting room building management. .(diberi tanda PIV-13);
38. Surat Inter Office Memo TERGUGAT No.147/BLZ-IM/BM/PP/VII/11 tanggal 19 Juli 2011, perihal: usulan (kembali) Pengenaan Service Charge berdasarkan luas bersih (nett) The Bellezza Permata Hijau. .(diberi tanda PIV-14);
39. Surat tanda terima atas surat Somasi PENGGUGAT kepada PT. Sumber Daya Nusaphala No. 026/PTLF.III/AR/2012 tertanggal 7 Maret 2012. .(diberi tanda PIV-15);
40. Surat Somasi PENGGUGAT kepada PT. Sumber Daya Nusaphala No. 026/PTLF.III/AR/2012 tertanggal 7 Maret 2012.(diberi tanda PIV-16);
41. Surat tanda terima atas surat Somasi PENGGUGAT kepada PT. Sumber Daya Nusaphala No. 036/PTLF.III/AR/2012 tertanggal 22 Maret 2012. .(diberi tanda PIV-17);
42. Surat Somasi PENGGUGAT kepada PT. Sumber Daya Nusaphala No. 036/PTLF.III/AR/2012 tertanggal 22 Maret 2012. .(diberi tanda PIV-18);

KHUSUS PENGGUGAT V

43. Surat Pesanan No. COL.S00246 tertanggal 19 Oktober 2004. (diberi tanda PV-1);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Kwitansi TERGUGAT tentang pelunasan harga unit Apartemen yang dipesan oleh PENGGUGAT V sebesar Rp. 25.512.000,- (dua puluh lima juta lima ratus dua belas ribu Rupiah) pada tanggal 23 Desember 2006. (diberi tanda PV-2);
44. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartment No. 12 tertanggal 18 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Ati Mulyati, SH., MKn., Notaris di Jakarta. (diberi tanda PV-3);
45. Berita acara serah terima satuan rumah susun the bellezza Perata Hijau tertanggal 21 Januari 2008. (diberi tanda PV-4);
46. Surat TERGUGAT, perihal: Denda keterlambatan penyerahan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). (diberi tanda PV-5);
47. Surat tanda terima sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.3975/VERSAILLES/XVIII/21.VS-2, Kelurahan Grogol Utara. (diberi tanda PV-6);
48. Akta Jual Beli No.266/2011 tertanggal 14 Juli 2011, yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata, SH., PPAT di Jakarta. (diberi tanda PV-7);
49. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No.3975/VERSAILLES/XVIII/21.VS-2, Kelurahan Grogol Utara. (diberi tanda PV-8);

KHUSUS PENGGUGAT VI

50. Surat Pesanan No. COL.LS00679 tertanggal 12 Agustus 2011. (diberi tanda PVI-1);
51. Kwitansi TERGUGAT tentang sebagian pelunasan harga unit Apartemen yang dipesan oleh PENGGUGAT VI sebesar Rp. 705.000.000,- (tujuh ratus lima juta Rupiah) tertanggal 12 Agustus 2011. (diberi tanda PVI-2a);
52. Kwitansi TERGUGAT tentang pelunasan harga unit Apartemen yang dipesan oleh PENGGUGAT VI sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta Rupiah) tertanggal 12 Agustus 2011. (diberi tanda PVI-2b);
53. Akta Pengikatan Jual Beli Apartement The Bellezza Permata Hijau No. 16 tanggal 19 Agustus 2011. (diberi tanda PVI-3);
54. Akta Jual Beli No. 54/2012 tanggal 3 April 2012 yang dibuat dihadapan Irwin Komara, SH., PPAT di Jakarta. (diberi tanda PVI-4);
55. sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 4138/LOUVRE/XII/11 LV-3, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas **101 M2 (seratus satu meter persegi)** (diberi tanda PVI-5);

Hal.63 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



KHUSUS PENGGUGAT VII

56. Surat Pesanan No. COL.S00134 tertanggal 20 Desember 2003. (diberi tanda PVII-1);
57. Kwitansi pembayaran inst / cicilan ke-21 atas harga unit Apartemen sebesar Rp. 41.666.666,-(empat puluh satu juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam Rupiah) tertanggal 9 November 2005. (diberi tanda PVII-2a);
58. Kwitansi pembayaran inst / cicilan ke-22 atas harga unit Apartemen sebesar Rp. 41.666.666,-(empat puluh satu juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam Rupiah) tertanggal 2 Desember 2005. (diberi tanda PVII-2b);
59. Kwitansi pembayaran inst / cicilan ke-23 atas harga unit Apartemen sebesar Rp. 41.656.700,- (empat puluh satu juta enam ratus lima puluh enam ribu tujuh ratus Rupiah) tertanggal 3 Januari 2006. (diberi tanda PVII-2c);
60. Akta Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartemen The Bellezza Permata Hijau No. 15 tertanggal 21 Oktober 2008, yang dibuat dihadapan Aliya S. Azhar, SH., MH., M.Kn., Notaris di Jakarta. . (diberi tanda PVII-3);
61. Berita acara serah terima satuan rumah susun the Bellezza Permata Hijau tertanggal 15 Oktober 2008. (diberi tanda PVII-4);
62. Akta Jual Beli No.104/2012 tertanggal 12 Mei 2012, yang dibuat dihadapan Irwin Komara, SH., PPAT di Jakarta. (diberi tanda PVII-5);
63. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 4163/LOUVRE/XV/16 LV-1, Kelurahan Grogol Utara hanya seluas **140 M2 (seratus empat puluh meter persegi)**. (diberi tanda PVII-6);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat yang telah diberimaterai yang cukup berupa :

1. Surat PPJB Nomor 13 tertanggal 20 Oktober 2008 a.n Penggugat I.(diberi tanda T.1.1);
2. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas nama Penggugat II. .(diberi tanda T.1.2);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas nama Penggugat III. (diberi tanda T.1.3);
4. Surat PJB No. 61 tertanggal 17 Mei 2006. (diberi tanda T.1.3.1);
5. Surat PPJB Nomor 63 tertanggal 17 Mei 2006. (diberi tanda T.1.3.2);
6. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas nama Penggugat IV. (diberi tanda T.1.4);
7. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas nama Penggugat V. (diberi tanda T.1.5);
8. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas nama Penggugat VI. (diberi tanda T.1.6);
9. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas nama Penggugat VII. (diberi tanda T.1.7);
10. Berita Acara Serah Terima Unit atas nama Penggugat I. (diberi tanda T.2.1);
11. Berita Acara Serah Terima Unit atas nama Penggugat II. (diberi tanda T.2.2);
12. Berita Acara Serah Terima Unit atas nama Penggugat III. (diberi tanda T.2.3);
13. Berita Acara Serah Terima Unit atas nama Penggugat IV. (diberi tanda T.2.4);
14. Berita Acara Serah Terima Unit atas nama Penggugat V. (diberi tanda T.2.5);
15. Berita Acara Serah Terima Unit atas nama Penggugat VI. (diberi tanda T.2.6);
16. Berita Acara Serah Terima Unit atas nama Penggugat VII. (diberi tanda T.2.7);
17. Akte Jual beli atas nama Penggugat I. (diberi tanda T.3.1);
18. Akte Jual Beli atas nama Penggugat II. (diberi tanda T.3.2);
19. Akte Jual Beli atas nama Penggugat III. (diberi tanda T.3.3);
20. Akte Jual Beli 174/2011 tertanggal 20 Mei 2011. (diberi tanda T.3.3.1);
21. Akte Jual Beli Nomor 269/2011 tertanggal 11 Juli 2011. (diberi tanda T.3.3.2);
22. Akte Jual Beli atas nama Penggugat IV. (diberi tanda T.3.4);
23. Akte Jual Beli atas nama Penggugat V. (diberi tanda T.3.5);
24. Akte Jual Beli atas nama Penggugat VI. (diberi tanda T.3.6);
25. Akte Jual Beli atas nama Penggugat VII. (diberi tanda T.3.7);
26. Surat Progress Unit Tower Albergo Lantao 28 AT18 atas nama Penggugat I. (diberi tanda T.4a);
27. Surat Perhitungan denda keterlambatan serah terima unit tower Albergo lantai 28 AT-18 atas nama Penggugat I per serah terima tanggal 31 Desember 2008. (diberi tanda T.4b);

Hal.65 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Surat Tergugat Nomor 235/SDN-KEU/IV/2010 tertanggal 16 April 2010. .(diberi tanda T.4b);
29. Surat dari Penggugat I. .(diberi tanda T.4d);
30. Cek BCA No. AH913807, .(diberi tanda T 4e);
31. Bukti pengeluaran Bank atas nama Penggugat I. .(diberi tanda T.4f);
32. Surat Perhitungan denda keterlambatan serah terima unit atas nama Penggugat III atas Unit Nomor 2 Type VESTA lantai LOUVRE 9 Blok LOUVRE Apartement The Belleza Permata Hijau per serah terima tanggal 30 Juni 2006. .(diberi tanda T.5.1a);
33. Surat yang dikirimkan oleh Tergugat tertanggal 16 Juli 2008 kepada Penggugat III. .(diberi tanda T.5.1.b);
34. Progress atas Unit Nomor 7 Type Office Tower Tower Office lanato 8 Apartement The Belleza Permata Hiaju atas nama Penggugat III. .(diberi tanda T.5.2a);
35. Perhitungan denda keterlambatan serah terima unit Nomor 7 Type OFFICE TOWER Tower Office lantai 8 Apartement The Belleza Permata Hijau atas nama Penggugat III per serah terima tanggal 30 september 2006. .(diberi tanda T.5.2b);
36. Surat yang dikirimkan oleh Tergugat tertanggal 15 Mei 2008 kepada Penggugat III perihal kompensasi denda keterlambatan. .(diberi tanda T.5.2c);
37. Putusan Pailit No.04/Pailit/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst. .(diberi tanda T.6);
38. Putusan Pengesahan Perdamaian No. 04/PAILIT/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 5 Mei 2011.(diberi tanda T.7a);
39. Surat Bukti Pembayaran Berita Negara tertanggal 13 Mei 2011. .(diberi tanda T.8);
40. Pengumuman pengesahan Perdamaian (Homologasi) PT. Sumber Daya Nusphala (dalam Pailit) tertanggal 11 Mei 2011. .(diberi tanda T.9);
41. Surat keterangan Nomor 25/III/CN/2011 tertanggal 25 Maret 2011 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Emi Susilowati, SH., Notaris di Jakarta. .(diberi tanda T.10);
42. Surat keterangan Nomor 04/IV/CN/2011 tertanggal 5 April 2011 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Emi Susilowati, SH., Notaris di Jakarta. .(diberi tanda T.11);
43. Jadwal AJB The Belleza Permata Hijau pada hari Kamis tanggal 24 Mei 2011. .(diberi tanda T.12a);
44. Jadwal AJB The Belleza Permata Hijau pada hari Rabu tanggal 8 Juni 2011. .(diberi tanda T.12b);
45. Jadwal AJB The Belleza Permata Hijau pada hari Jumat tanggal 10 Juni 2011. .(diberi tanda T.12c);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. Jadwal AJB The Belleza Permata Hijau pada hari Jumat tanggal 17 Juni 2011. .
(diberi tanda T.12d);
47. Jadwal AJB The Belleza Permata Hijau pada hari Kamis tanggal 23 Juni 2011. .
(diberi tanda T.12e);
48. Jadwal AJB The Belleza Permata Hijau pada hari Kamis tanggal 30 Juni 2011. .
(diberi tanda T.12f);
49. Jadwal AJB The Belleza Permata Hijau pada hari Jumat tanggal 1 Juli 2011. .(diberi
tanda T.12g);
50. List Customer yang sudah AJB per Agustus 2012. .(diberi tanda T.13);
51. Progres Unit Tower LOUVRE lantai 21 No. Unit VS-2 atas nama Penggugat V. .
(diberi tanda T.14a);
52. Perhitungan denda keterlambatan serah terima unit tower LOUVRE Lantai 21 No.
Unit VS-2 atas nama Penggugat V per serah terima tanggal 31 Januari 2007. .
(diberi tanda T.14b);
53. Progress Unit Nomor 1 Type ATHENA Lantai LV 16 Blok LV atas nama Penggugat
VII. .(diberi tanda T.15a);
54. Perhitungan denda keterlambatan serah terima Unit Nomor 1 Type ATHENA Lantai
LV 16 Blok LV atas nama Penggugat VII. .(diberi tanda T.15b);
55. Daftar NPP dan Luas Semigros The Belleza Permata Hijau (Perhitungan luas
berdasarkan perhitungan arsitek). .(diberi tanda T.16);
56. Berita Acara Laporan Kemajuan Pekerjaan Arsitek proyek The Belleza Apartement
No. 023/BAP/BLZ/VIII/2007 tertanggal 10 September 2007. .(diberi tanda T.17);
57. List Customer / Tenant Tergugat (The Belleza Permata Hijau) yang sudah
melakukan penandatanganan AJB (Akte Jual Beli) sampai dengan Nopember 2012.
(diberi tanda T.18);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat selain mengajukan bukti surat-surat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1.Saksi Alice Ratna

- Bahwa saksi adalah salah satu penghuni dari apartemen The belleza Permata Hijau di unit 8 of 8 tas nama suami saksi Richardus Handojo Wiwono;
- Bahwa saksi melakukan pembelian unit apartemen dengan pemesanan dan ditindaklanjuti dengan PPJB;

Hal.67 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa isi PPJB dibacakan dan saksi mengerti isi dari PPJB tersebut;
- Bahwa penerahan unit apartemen milik saksi tidak ada keterlambatan pada tanggal 31 Oktober 2002;
- Bahwa keterlambatan penyerahan unit apartemen diatur dalam PPJB, namun jumlah denda keterlambatan saksi tidak tahu;
- Bahwa keterlambatan penyerahan sertifikat tidak diatur dalam PPJB, namun yang menjadi acuan saksi yaitu tiga tahun dari developer;
- Bahwa saksi menerangkan mengenai luas juga diatur dalam PPJB dan apabila terdapat selisih luas juga diatur dalam PPJB, namun saksi tidak ingat bunyinya;
- Bahwa terhadap adanya denda keterlambatan penyerahan sertifikat, saksi tidak tahu;

2. Saksi Wisnu Hartanto Mulyono:

- Bahwa tergugat adalah developer apartemen The Belleza Permata Hijau dan saksi mempunyai unit apartemen di unit 27 AL 16 atas nama isteri saksi yaitu Diana Permana;
- Penyerahan unit dari developer terhadap unit milik saksi tepat waktu yaitu tanggal 30 Oktober 2009;
- Bahwa mengenai penyerahan sertifikat diatur dalam PPJB;
- Bahwa mengenai luas diatur dalam PPJB dan apabila terdapat selisih luas juga diatur dalam PPJB;

Menimbang, selain kedua orangsaksi tersebut di atas tergugat juga mengajukan seorang ahli yang memberikan keterangan sebagai berikut :

1.Drs.Chairudin,Bsc

- Bahwa saksi kenal dengan tergugat karena pernah menjadi konsultan disalah satu proyek tergugat namun saksi bukanlah karyawan tergugat;
- Bahwa pengertian luas unit diperhitungkan arsitektur yang merupakan luas sarusun. Semenara luas semigros merupakan luas net ditambah dengan bagian bersama yangn terdiri dari koridor, lift tangga darurat ruang service sehingga apabila terdapat selisih luas dan luas net sendiri merupakan luasan yang dimiliki secara perseoranganm terpisah dari bagian bersama;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai nilai perbandingan proporsional (NPP) yakni angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan dan untuk masing-masing unit memiliki nilai NPP yang berbeda;
- Bahwa luas yang ada dalam PPJB tidak akan pernah sama dengan luas yang ada dalam sertifikat, karena sertifikat luas net, sedang luas dalam PPJB merupakan luas semigros;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat dan Tergugat masing-masing menyatakan cukup, tidak ada alat bukti lagi yang akan diajukan, selanjutnya Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan akhir dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka tentang kejadian-kejadian yang selengkapnya dalam pemeriksaan perkara menunjuk pada berita acara persidangan dan dianggap telah termuat segenapnya dalam putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah seperti diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut di atas, tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan alasan yang jelas dan terkesan mengada-ada sehingga gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut majelis hakim berpendapat bahwa Para penggugat mempunyai alasan-alasan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap tergugat karena dalam uraian gugatannya telah menguraikan kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum dan juga telah menguraikan hubungan hukum antara para penggugat dan tergugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, Bahwa eksepsi selanjutnya mengemukakan bahwa Para Penggugat telah mencampuradukkan dua perkara kedalam satu gugatan yakni antara gugatan **wanprestasi** dan **gugatan perbuatan melawan hukum**. Disatu sisi Para

Hal.69 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya menggugat mengenai INGKAR JANJI (WAN PRESTASI) BERKAITAN DENGAN PERBEDAAN LUAS UNIT APARTEMEN. Padahal secara nyata jika menggugat hal tersebut bukan merupakan perbuatan cidera janji atau ingkar janji (Wan Prestasi) seharusnya adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena Perbuatan yang bermula dari ketidaksesuaian Perikatan adalah Perbuatan Melawan Hukum bukan wanprestasi. Sementara dilain sisi, Para Penggugat juga menggugat mengenai INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN UNIT APARTEMEN dan INGKAR JANJI (WANPRESTASI) BERKAITAN DENGAN PENYERAHAN SERTIFIKAT. Untuk kedua hal di atas adalah perbuatan wanprestasi. Antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum tidak ada kaitannya satu sama lain (tidak ada korelasinya) sehingga menyebabkan gugatan Para Penggugat dalam gugatannya menjadi rancu, kabur dan tidak jelas;

Menimbang, terhadap eksepsi tersebut Majelis hakim setelah mempelajari surat gugatan Para Penggugat, ternyata bahwa dalam uraian surat gugatan Para penggugat yang diuraikan adalah hubungan hukum perjanjian jual beli unit-unit apartemen yang dijual oleh tergugat kepada Para penggugat, namun dalam perjalanan pelaksanaan perjanjian tersebut pihak tergugat tidak memenuhi beberapa prestasi sebagai mana yang telah disepakati antara Para Penggugat dan tergugat, sehingga tergugat dituntut supaya dinyatakan Wanprestasi dan Menurut Majelis Hakim, tidak tampak dalam surat gugatan tersebut Para Penggugat tersebut mencampuradukan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

PARA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS SEBAGAI PENGGUGAT :

Bahwa Para Penggugat sudah tidak dalam kapasitasnya lagi sebagai Penggugat oleh karena telah adanya kompensasi dari Tergugat kepada Para Penggugat terkait dengan denda keterlambatan serah terima unit apartemen (obyek aquo). Hal tersebut telah dilakukan oleh Tergugat dengan itikad baik sesuai dengan perhitungan dan ketentuan denda keterlambatan serah terima unit apartemen yang diatur dalam Pasal 6 ayat 3 PPJB yang telah disepakati bersama antara Tergugat dengan Para Penggugat. Sehingga, telah jelas terlihat bahwa Para Penggugat-lah yang memiliki itikad tidak baik dengan mengajukan diri sebagai pihak dalam perkara aquo sementara kompensasi telah diberikan oleh Tergugat kepada Para Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis hakim berpendapat bahwa dari uraian dalam surat gugatan Para Penggugat, telah dijelaskan bagaimana hubungan hukum antara Para pengugat dan tergugat dalam perjanjian jual beli unit-unit apartemen oleh Para Penggugat kepada tergugat, namun tergugat tidak memenuhi beberapa Prestasi yang sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian tersebut;

GUGATAN KURANG PIHAK

2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak menarik pihak-pihak lainnya sebagai pihak dalam perkara aquo seperti BPN (Badan Pertanahan Nasional), PEMDA DKI Jakarta sehingga gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak sedangkan dalam proses penerbitan sertifikat merupakan kewenangan BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan PEMDA DKI Jakarta.

Menimbang, bahwa dari eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menentukan pihak-pihak yang akan ditempatkan sebagai tergugat dalam suatu perkara adalah tergantung kepada pihak penggugat. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R I No. 3909/K/Sip/1994 tanggal 7 Mei 1997 bahwa adalah hak penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam berperkara;

Menimbang, dari uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis hakim eksepsi-eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang bahwa dalil pokok gugatan para pengugat pada dasarnya adalah tentang wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh tergugat atas perjanjian jual beli atas unit-unit apartemen. Adapun ingkar janji yang dilakukan oleh tergugat terhadap para penggugat yaitu :

- Inkar janji (wanprestasi) berkaitan dengan penyerahan Unit Apartemen ;
- Inkar Janji (wanprestasi) berkaitan dengan penyerahan sertifikat;

Hal.71 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Inkar Janji (wanprestasi) berkaitan dengan perbedaan luas unit apartemen.

Menimbang bahwa atas dalil gugatan para penggugat tersebut tergugat dalam surat jawabanya tertanggal 13 Agustus 2012 telah mengemukakan yang pada pokoknya menolak gugatan penggugat dan tetap pada dalil jawabanya.

Menimbang bahwa atas dalil jawaban tergugat tersebut penggugat dengan suratnya tertanggal 27 Agustus 2012 telah mengajukan repliknya yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya dan menolak dalil sangkalan tergugat, sedangkan atas replik penggugat tersebut tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 4 September 2012 yang pada pokoknya tetap pada dalil sangkalanya.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat disangkal oleh tergugat, maka berdasarkan pasal 163 HIR atau pasal 1865 KUHPerdata menjadi kewajiban bagi penggugat untuk membuktikan atas dalil gugatannya

Menimbang bahwa setelah majelis mencermati gugatan penggugat tersebut diatas, maka terdapat adanya hal pokok yang harus dibuktikan dalam perkara a quo yaitu apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), seperti yang didalilkan oleh para penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya penggugat I telah mengajukan bukti P I-1 sampai dengan Bukti P I - 8, Penggugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P II-1 sampai dengan PII - 7, Penggugta III telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P III - 1 sampai dengan PIII - 16, Penggugat IV telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P IV -1 sampai dengan PIV- 18, Penggugat V telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P V - 1 sampai dengan P V - 8, Penggugta VI telah mengajukan bukti surat yang ddiberi tanda P - VI -1 sampai dengan P VI -5 dan Penggugat VII juga telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P VII-1 sampai dengan PVII-6.

Menimbang bahwa terhadap dalil penggugat I yang menyatakan bahwa penggugat adalah sebagai pembeli atas unit apartemen (rumah susun hunian) The Belleza Permata Hijau telah dibuktikan dengan adanya bukti berupa P - 1 berupa Surat pesanan No. COL.S00143 tertanggal 22 Juli 2008, begitu pula dengan bukti P I- 2 y dan bukti P I -3 itu berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 13 teranggal 20 Oktober 2008, bukti P I-3 berupa akta Jual beli No. 234/2011 tanggal 2011, dimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti tersebut menunjukkan bahwa telah terjadi jual beli unit apartemen antara Penggugat I dengan tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat I yaitu bukti PI-2a, PI-2b penggugat telah membayar lunas atas pembelian unit apartemen tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat I yang mengemukakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji terkait dengan terlambatnya penyerahan unit apartemen;

Menimbang, dari bukti yang diajukan oleh Penggugat I berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli No. 13 tanggal 20 Oktober 2008 dalam pasal 5 ayat 1 disepakati bahwa unit apartemen akan diserahkan pada tanggal 31 Desember 2008, sementara penyerahan unit apartemen dari tergugat kepada penggugat I diserahkan pada tanggal 21 April 2009 (bukti P I-7);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas terbukti bahwa tergugat telah terlambat melakukan penyerahan unit apartemen kepada penggugat I, oleh karena itu tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi atas keterlambatan atas penyerahan unit apartemen kepada Penggugat I;

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap dalil yang diajukan oleh Penggugat I yang mengemukakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkat janji (wanprestasi) berkaitan dengan perbedaan luas unit apartemen

Menimbang, dari bukti (bukti P I-1) yang diajukan oleh penggugat I telah diperjanjikan bahwa luas apartemen yang dibeli oleh penggugat I adalah seluas 64,6 M2 (enampuluh empat koma enam meter), namun yang diserahkan oleh tergugat kepada penggugat I luas unit apartemen ternyata luasnya hanya 55 M2 seperti yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. : 4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18 (bukti P I-10);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, terbukti bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena penyerahan unit apartemen dari tergugat kepada Penggugat I tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan;

Menimbang, terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh penggugat I terhadap tergugat yaitu tuntutan kerugian materil, terhadap keterlambatan penyerahan

Hal.73 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unit dan denda sesuai yang diperjanjikan antara penggugat I dan tergugat adalah sebesar 1‰ (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progress pembangunan yang belum selesai (bukti PI-3);

Menimbang, bahwa adapun perhitungan keterlambatan penyerahan unit adalah Rp. 679.098.000,- x 5% = Rp. 33.954.900,-, sedangkan kekurangan luas unit yaitu terjadi kekurangan luas sebanyak 9,6 M2 x Rp 10.512.000 = Rp 100.915.200,- sementara bunga sebesar 2% perbulan x 42 bulan x Rp 100.915.200 = Rp 84.768.768, dihitung sejak September 2008 sampai dengan Maret 2012 (bukti PI-6);

Menimbang, adapun jumlah kerugian materil yang diderita oleh penggugat I adalah Rp. 33.954.900 + 100.915.200 + Rp 84.768.768 = Rp 229.738.868,-

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan tersebut, maka jumlah kerugian yang harus dibayar oleh tergugat kepada penggugat I adalah sebesar Rp 229.738.868,-

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap dalil yang diajukan oleh Penggugat II yang mengemukakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berkaitan dengan perbedaan luas unit apartemen

Menimbang, dari bukti (bukti P II-3) yang diajukan oleh penggugat II telah diperjanjikan bahwa luas apartemen yang dibeli oleh penggugat I adalah seluas 145,5 M2 (seratus empat puluh lima koma lima meter), namun yang diserahkan oleh tergugat kepada penggugat II luas unit apartemen ternyata luasnya hanya 122 M2 seperti yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. : 4428/ALBERGO/XVII/19.AT-5 (bukti PI I-5);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, terbukti bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena penyerahan unit apartemen dari tergugat kepada Penggugat II tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan;

Menimbang, terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh tergugat terhadap penggugat II yaitu tuntutan kerugian materil, terhadap keterlambatan penyerahan unit dan denda sesuai yang diperjanjikan antara penggugat II dan tergugat adalah sebesar 1‰ (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progress pembangunan yang belum selesai (bukti PII-3);

Disclaimer

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



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

Menimbang, bahwa adapun perhitungan kekurangan luas unit yaitu terjadi kekurangan luas sebanyak $23,5 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 10.137.457, = \text{Rp } 238.230.240,-$ sementara bunga sebesar $2\% \text{ perbulan} \times 27\text{bulan} \times \text{Rp } 238.230.240 = \text{Rp } 128.644.329,-$ dihitung sejak Desember 2009 sampai dengan Maret 2012 (Bukti P II-1b);

Menimbang, adapun jumlah kerugian materil yang diderita oleh penggugat II adalah $\text{Rp. } 238.230.240 + \text{Rp } 128.644.329 = \text{Rp. } 366.874.569,-$

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan tersebut, maka jumlah kerugian yang harus dibayar oleh tergugat kepada penggugat II adalah sebesar $\text{Rp } 366.874.569,-$

Menimbang, bahwa untuk penggugat II membeli dua unit yaitu satu unit Office dan satu unit apartemen;

Menimbang, untuk unit Office yaitu dari bukti P III-3 berupa perjanjian jual beli unit office yang luasnya tercantum $107,42 \text{ M}^2$, namun kenyataannya yang diserahkan hanya seluas 97 M^2 , sehingga terjadi kekurangan luas sebanyak $10,42 \text{ M}^2$, seperti tercantum dalam sertifikat hakmilik rumah susun No. 4676/OFFICE/VIII/8.OF.7. (bukti P III-8);

Menimbang, dari uraian pertimbangan tersebut, terbukti bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena penyerahan unit Office dari tergugat kepada penggugat III tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh penggugat III terhadap tergugat yaitu tuntutan kerugian materil terhadap keterlambatan penyerahan unit dan denda sesuai yang diperjanjikan antara penggugat III dan tergugat adalah sebesar $1\%0$ (satupermil) perhari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progress pembangunan yang belum selesai (bukti P III-3);

Menimbang, bahwa adapun perhitungan keterlambatan penyerahan unit adalah $\text{Rp } 1.056.196.000,- \times 5\% = \text{Rp } 52.809.000,-$, sedangkan kekurangan luas unit terjadi kekurangan luas sebanyak $10,42 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 9.832.396,-(\text{harga}/\text{M}^2) = \text{Rp } 102.453.566,-$ Sementara bunga sebesar $25 \times 46 \text{ bulan} \times \text{Rp } 102.453.566,- = \text{Rp } 94.257.280,-$ dihitung sejak Mei 2008 sampai dengan Maret 2012 (bukti PIII-2);

Hal.75 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun jumlah kerugian materil yang diberikan oleh penggugat III atas wanprestasi jual beli unit Office adalah Rp 52.809.000,- + Rp 102.453.566,- + Rp 94.257.280,- = Rp 249.619.846,-,-

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap dalil yang diajukan oleh Penggugat III yang mengemukakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkat janji (wanprestasi) berkaitan dengan perbedaan luas unit apartemen

Menimbang, dari bukti (bukti P III-1) yang diajukan oleh penggugat III telah diperjanjikan bahwa luas apartemen yang dibeli oleh penggugat I adalah seluas 64,6 M2 (enam puluh empat koma enam meter), namun yang diserahkan terimakan oleh tergugat kepada penggugat I luas unit apartemen ternyata luasnya hanya 55 M2 seperti yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. : 4674/OF FICE/VIII/8.OF-7 (bukti P III-8);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, terbukti bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena penyerahan unit apartemen dari tergugat kepada Penggugat III tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan;

Menimbang, terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat III terhadap tergugat yaitu tuntutan kerugian materil, terhadap keterlambatan penyerahan unit dan denda sesuai yang diperjanjikan antara penggugat I dan tergugat adalah sebesar 1%o (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progress pembangunan yang belum selesai (bukti PIII-3);

Menimbang, bahwa adapun perhitungan keterlambatan penyerahan unit adalah Rp. 1.317.600.000,- x 5% = Rp. 65.880.000,-, sedangkan kekurangan luas unit yaitu terjadi kekurangan luas sebanyak 21,5 M2 x Rp 10.755.918 = Rp 231.252.237,- sementara bunga sebesar 2% perbulan x57x Rp231.252.237,- = Rp 150.519.846,- dihitung sejak Juni 2007 sampai dengan Maret 2012 (bukti PIII-10);

Menimbang, adapun jumlah kerugian materil yang diderita oleh penggugat III adalah Rp 65.880.000. + Rp 231.252.237+ Rp 150.519.846 = Rp 456.892.024,-

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan tersebut, maka jumlah kerugian yang yang harus dibayar oleh tergugat kepada penggugat III adalah sebesar Rp 456.892.024,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, dari pertimbangan tersebut diatas maka total kerugian dari penggugat III atas pembelian unit Office dan pembelian unit apartemen sebesar Rp 249.619.846,- + Rp 456.892.024,- = Rp 611.279.833,-

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap dalil yang diajukan oleh Penggugat IV yang mengemukakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkat janji (wanprestasi) berkaitan dengan perbedaan luas unit apartemen

Menimbang, dari bukti (bukti P IV-2) yang diajukan oleh penggugat IV telah diperjanjikan bahwa luas apartemen yang dibeli oleh penggugat IV adalah seluas 122,5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter), namun yang diserahkan oleh tergugat kepada penggugat IV luas unit apartemen ternyata luasnya hanya 101 M2 (seratus satu meter) seperti yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. : 3923/Versailles/XI/12.VS-7 (bukti P IV-12);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, terbukti bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena penyerahan unit apartemen dari tergugat kepada penggugat IV tidak sesuai luas dengan yang telah diperjanjikan;

Menimbang, terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat IV terhadap tergugat yaitu tuntutan kerugian materil, terhadap keterlambatan penyerahan unit dan denda sesuai yang diperjanjikan antara penggugat IV dan tergugat adalah sebesar 1%o (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progress pembangunan yang belum selesai (bukti PIV-2);

Menimbang, bahwa adapun perhitungan kekurangan luas unit yaitu terjadi kekurangan luas sebanyak 21,5 M2 x Rp 10.204.081 = Rp 219.387.741- sementara bunga sebesar 2% perbulan x42x Rp 219.387.741 = Rp 184.285.741,-

Menimbang, adapun jumlah kerugian materil yang diderita oleh penggugat IV adalah Rp. 219.387. +Rp 184.285.741,-= Rp 403.672.482,- dihitung sejak oktober 2012 sampai dengan Maret 2012 (bukti PIV-3);

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan tersebut, maka jumlah kerugian yang harus dibayar oleh tergugat kepada penggugat IV adalah sebesar Rp 403.672.482,-

Hal.77 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap dalil yang diajukan oleh Penggugat V yang mengemukakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berkaitan dengan perbedaan luas unit apartemen

Menimbang, dari bukti (bukti P V-1) yang diajukan oleh penggugat V telah diperjanjikan bahwa luas apartemen yang dibeli oleh penggugat I adalah seluas 122,5 M2 (seratus dua puluh dua koma lima meter), namun yang diserahkan terimakan oleh tergugat kepada penggugat V luas unit apartemen ternyata luasnya hanya 101 M2 seperti yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. : 3975/VERSAILLES//XVIII/21.VS-2 (bukti P V-8);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, terbukti bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena penyerahan unit apartemen dari tergugat kepada penggugat V tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan;

Menimbang, terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh penggugat V terhadap tergugat yaitu tuntutan kerugian materil, terhadap keterlambatan penyerahan unit dan denda sesuai yang diperjanjikan antara penggugat V dan tergugat adalah sebesar 1‰ (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progress pembangunan yang belum selesai (bukti PV-3);

Menimbang, bahwa adapun perhitungan keterlambatan penyerahan unit adalah $Rp1.400.000.000,- \times 5\% = Rp. 70.000.000,-$, sedangkan kekurangan luas unit yaitu terjadi kekurangan luas sebanyak 21,5 M2 $\times Rp 11.428.571 = Rp 245.714.276,-$ sementara bunga sebesar 2% perbulan $\times 65 \text{ bulan} \times Rp245.714.276,- = Rp 319.428.558,-$ dihitung sejak Desember 2006 sampai dengan Maret 2012 (bukti PV-2);

Menimbang, adapun jumlah kerugian materil yang diderita oleh penggugat V adalah $Rp. 70.000.000 + Rp 245.714.276. +Rp39.428.558= Rp 355.142.834,-$

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan tersebut, maka jumlah kerugian yang harus dibayar oleh tergugat kepada penggugat V adalah sebesar Rp 355.142.834,-

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap dalil yang diajukan oleh Penggugat VI yang mengemukakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berkaitan dengan perbedaan luas unit apartemen

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, dari bukti (bukti P VI-3) yang diajukan oleh penggugat VI telah diperjanjikan bahwa luas apartemen yang dibeli oleh penggugat VI adalah seluas 145,5 M2 (seratus empat puluh lima koma lima meter), namun yang diserahkan terimakan oleh tergugat kepada penggugat VI luas unit apartemen ternyata luasnya hanya 122 M2 seperti yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. : 4138/LAUVRE/XII/11LV-3 (bukti PVI-5);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, terbukti bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena penyerahan unit apartemen dari tergugat kepada Penggugat VI tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan;

Menimbang, terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh penggugat VI terhadap tergugat yaitu tuntutan kerugian materil, terhadap keterlambatan penyerahan unit dan denda sesuai yang diperjanjikan antara penggugat VI dan tergugat adalah sebesar 1‰ (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progress pembangunan yang belum selesai (bukti PV-3) ;

Menimbang, bahwa adapun perhitungan kekurangan luas unit yaitu terjadi kekurangan luas sebanyak 21,5 M2 x Rp 11.673.469, = Rp 250.979.583,- sementara bunga sebesar 2% perbulan x 7bulan x Rp 250.979.583,-= Rp 35.137.141,- dihitung sejak Agustus 2011 sampai dengan Maret 2012 (bukti P VI-2b);

Menimbang, adapun jumlah kerugian materil yang diderita oleh penggugat VI adalah Rp. 250.979.583 + Rp 35.137.141 = Rp. 286.116.724,-

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan tersebut, maka jumlah kerugian yang harus dibayar oleh tergugat kepada penggugat VI adalah sebesar Rp 286.116.724,-

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap dalil yang diajukan oleh Penggugat VII yang mengemukakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkat janji (wanprestasi) berkaitan dengan perbedaan luas unit apartemen

Menimbang, dari bukti (bukti P VII-3) yang diajukan oleh penggugat VII telah diperjanjikan bahwa luas apartemen yang dibeli oleh penggugat VII adalah seluas 64,6 M2 (enam puluh empat koma enam meter), namun yang diserahkan terimakan oleh tergugat kepada penggugat VII luas unit apartemen ternyata luasnya hanya 55 M2

Hal.79 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seperti yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. : 4535/ALBERGO/XXIV/28.AT-18 (bukti P VII-6);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, terbukti bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena penyerahan unit apartemen dari tergugat kepada Penggugat VII tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan;

Menimbang, terhadap tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh penggugat VII terhadap tergugat yaitu tuntutan kerugian materil, terhadap keterlambatan penyerahan unit dan denda sesuai yang diperjanjikan antara penggugat VII dan tergugat adalah sebesar 1‰ (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progress pembangunan yang belum selesai (bukti PVII-3);

Menimbang, bahwa adapun perhitungan keterlambatan penyerahan unit adalah Rp. 1.000.000.000,- x 5% = Rp. 50.000.000,-, sedangkan kekurangan luas unit yaitu terjadi kekurangan luas sebanyak 12 M2 x Rp 6.578.947 = Rp 78.947.364,- sementara bunga sebesar 2% perbulan x 74 bulan x Rp 78.947.364 = Rp 116.842.098 dihitung sejak Februari 2006 sampai dengan Maret 2012 (bukti P VII-2c);

Menimbang, adapun jumlah kerugian materil yang diderita oleh penggugat VII adalah Rp. 50.000.000,- + Rp.78.947.364 + Rp 116.842.098 = Rp 245.789.462,-

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan tersebut, maka jumlah kerugian yang harus dibayar oleh tergugat kepada penggugat VII adalah sebesar Rp 245.789.462,-

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh tergugat baik dari bukti surat maupun saksi dan ahli, tidak satupun yang dapat menguatkan dalil bantahannya atau yang dapat melumpuhkan bukti-bukti yang diajukan oleh para penggugat;

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap dalil yang diajukan oleh para Penggugat yang mengemukakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berkaitan dengan keterlambatan penyerahan penyerahan sertifikat;

Menimbang, bahwa meskipun telah ternyata tergugat telah terlambat menyerahkan sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun (SHMSRS) kepada para penggugat, namun oleh karena proses penyelesaian terbitnya sertifikat adalah bukan semata-mata tergantung pada tergugat namun penyelesaiannya harus melibatkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak atau instansi lain yaitu Gubernur dan Badan Pertanahan Nasional, sehingga tidak lah wajar apabila keterlambatan tersebut hanya dibebankan kepada tergugat. Dengan demikian, maka petitum mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat atas keterlambatan penyerahan sertifikat haruslah ditolak;

Menimbang, terhadap tuntutan para penggugat terhadap tergugat mengenai kerugian immateril, Majelis Hakim berpendirian bahwa selama persidangan para penggugat tidak pernah membuktikan sama sekali atas dalil kerugian immateril tersebut, sehingga oleh karenanya tuntutan tentang kerugian immateril tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang terhadap tuntutan para penggugat agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan dalam perkara ini, oleh karena sampai saat ini Majelis hakim belum pernah meletakan sita jaminan atas harta benda tergugat, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa atas tuntutan penggugat pada angka 7 mengenai putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan perlawanan, karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR, sehingga karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat telah berhasil membuktikan sebagian dalil gugatannya sebagaimana yang dipertimbangkan diatas, sehingga oleh karenanya gugatan penggugat haruslah dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya;

Menimbang, oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian dan pihak tergugat sebagai pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan pasal 181 HIR biaya perkara dibebankan kepada tergugat;

Memperhatikan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini,

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal.81 dari 70 Hal. Putusan No. 286/Pdt.G./2012/PNJS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan sah perjanjian jual beli unit apartemen antara para penggugat dengan tergugat;
3. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menghukum tergugat untuk membayar kerugian secara tunai dan sekaligus kepada :
 - Penggugat I sebesar Rp 229.738.868,-
 - Penggugat II sebesar Rp 366.874.569,-
 - Penggugat III sebesar Rp 611.279.833,-
 - Penggugat IV sebesar Rp 403.672.482,-
 - Penggugat V sebesar Rp 355.142.864,-
 - Penggugat VI sebesar Rp 286.116.724,-
 - Penggugat VII sebesar Rp 245.789.462
5. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggap sebesar Rp 716.000,- (tujuh ratus enam belas ribu rupiah)
6. Menolak gugatan para penggugat untuk selebihnya

Demikian diputuskan dalam musyawarah majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **Rabu tanggal 23 Januari 2013** kami **GUSRIZAL, SH.MH** sebagai Hakim Ketua, **SYAMSUL EDY, SH.MH** dan **ARI JIWANTARA, SH.MH** masing-masing sebagai Hakim anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 30 Januari 2013, oleh ketua Majelis didampingi oleh hakim-hakim anggota tersebut dibantu oleh **SM DEVINA SANJAYANI, SE.SH.MH.** , sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat .

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

SYAMSUL EDY, SH.MH

GUSRIZAL, SH.MH



ARI JIWANTARA, SH. MH

Panitera Pengganti

SM. DEVINA S SANJAYANI, SE,SH.MH

Perincian biaya :

• Pendaftaran	Rp. 30.000,-
• Biaya ATK	Rp. 75.000,-
• Relas panggilan.....	Rp. 600.000,-
• Redaksi.....	Rp. 5.000,-
• Materai	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	Rp. 716.000,-