



PUTUSAN

Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ng Tiong Kie, bertempat tinggal di Jl. Murni I No.5 Rt.007/rw.001, Kelurahan Ciateul, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Ciateul, Regol, Kota Bandung, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Angga Wiesya Nurseno, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Saluyu Xiiic No 314 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Penggugat**

Lawan;

PT. Sirius Surya Sentosa, tempat kedudukan Jl. Daan Mogot Km.13 No.88 Rt.12/rw.13 Cengkareng Timur, Cengkareng, Jakarta Barat 11730, Cengkareng Timur, Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, Dki Jakarta, sebagai **Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 8 Mei 2023 dalam Register Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat.

1. Bahwa Penggugat adalah konsumen yang telah melakukan pemesanan/pembelian atas 1 (satu) unit Apartement di kawasan Vasanta Innopark yang terletak di Jl. Kalimantan Kavling CB2, Kawasan Komersial, Kota Industri MM2100, Cikarang Barat, Jawa Barat 17530 ("Apartement") dan Tergugat merupakan pihak Pengembang/Developer yang melaksanakan pembangunan dan pemasaran atas unit-unit Apartement ;
2. Bahwa telah terjadi hubungan hukum jual-beli Apartemen antara Penggugat dan Tergugat yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian berupa Surat Pesanan Apartemen ("SPA") sebagaimana tertera pada SPA Nomor

Hal. 1 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

APT01170576 tertanggal 18 November 2017 ;Adapun Penggugat memesan 1 (satu) unit Apartemen dengan rincian ,informasi dan cara pembayaran sebagai berikut :

UNIT : A#A17-21
Nomor SPU : APT01170576
Type : STD
Luas semigross : 26,19 M2
Harga Jual beli : Rp. 418,049,013,-(empat ratus delapan belas empat puluh sembilan tiga belas rupiah).
Cara bayar : Installment 36X
(selanjutnya Unit disebut dengan “ Apartement”)

B. Kronologis Perkara A Quo

3. Bahwa Penggugat tertarik untuk memesan Apartemen yang telah dipasarkan oleh Tergugat dan memutuskan untuk memesan 1 (satu) Apartemen. Sebagai bentuk keseriusan Penggugat dalam memesan Apartemen tersebut, Penggugat membayar tanda jadi/booking fee kepada Tergugat pada tanggal 18 November 2017 sebesar Rp. 15,000,000,- (lima belas juta rupiah);
4. Bahwa atas pesanan tersebut, selanjutnya pada tanggal 18 November 2017 Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan perbuatan hukum jual-beli Apartemen dengan mengikatkan diri ke dalam perjanjian sebagaimana tertuang di dalam SPA Apartemen, yang mana di dalamnya terdapat Syarat-Syarat & Ketentuan-Ketentuan (“SSKK”) pemesanan yang telah ditentukan oleh Tergugat.
5. Bahwa di dalam syarat – syarat dan ketentuan pemesanan unit apartemen tersebut diatur mengenai pembatalan pada butir 2.2. yaitu apabila pembatalan terjadi dikarenakan salah satu dari butir 2.1.a, 2.1.b, 2.1.c dan 2.1.d, maka pembayaran dibawah atau sama dengan 50% (lima puluh persen) dari harga jual beli yang telah dibayar oleh pemesan tidak dapat dikembalikan karena sebab atau alasan apapun dan menjadi hak penerima pesanan sepenuhnya. Dalam hal pembayaran telah melewati 50% (lima puluh persen) dari harga jual beli, maka selisih dari 50% (lima puluh persen) tersebut setelah terlebih dahulu dikurangi biaya administrasi 5% dari harga jual-beli, pajak-pajak yang berlaku, dan biaya-biaya lain yang terkait dengan pembatalan akan dikembalikan kepada pemesan setelah penerima pesanan menerima permintaan pengembalian dana secara tertulis yang melampirkan rekening atas nama pemesan untuk kepentingan pengembalian dan atas unit yang telah batal tersebut, serta penerima pesanan telah menjual kembali unit yang bersangkutan ;

Hal. 2 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penggugat pada saat penandatanganan Surat Pesanan Apartemen tidak membaca karena tulisannya kecil-kecil dan tidak diberitahukan isi dari syarat-syarat dan Ketentuan- ketentuan yang ada dalam SPA oleh Tergugat;
7. Bahwa atas pemesana unit Apartemen tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran Booking Fee, seluruh cicilan Down Payment dan sebagian cicilan Installment kepada Tergugat sebagaimana diatur pada SPA dengan rincian pembayaran yang diuraikan sebagai berikut :

Booking Fee 1/1	8-Nov-2017	15,000,000,-
Down Payment	02-Des-2017	3,502,955,-
Down Payment 2	02-Jan -2018	3,502,955,-
Down Payment 3	02-Feb-2018	3,502,955,-
Down Payment 4	02-Mar-2018	3,502,955,-
Down Payment 5	02-Apr-2018	3,502,955,-
Down Payment 6	02-May-2018	3,502,955,-
Down Payment 7	02-Jun-2018	3,502,955,-
Down Payment 8	02-Jul-2018	3,502,955,-
Down Payment 9	02-Aug-2018	3,502,955,-
Down Payment 10	02-Sep-2018	3,502,955,-
Down Payment 11	02-Oct-2018	3,502,955,-
Down Payment 12	02-Nov-2018	3,502,955,-
Installment 1	09-May-2019	10,028,154,-
Installment 2	09-Jun-2019	10,028,154,-
Installment 3	09-Jul-2019	10,028,154,-
Installment 4	09-Aug-2019	10,028,154,-
Installment 5	09-Sep-2019	10,028,154,-
Installment 6	09-Oct-2019	10,028,154,-
Installment 7	09-Nov-2019	10,028,154,-
Installment 8	09-Jan-2020	10,028,154,-
Installment 9	09-Feb-2020	10,028,154,-
Installment 10	09-Mar-2020	10,028,154,-
Instalment 11	09-Apr-2020	10,028,154,-
Installment 12	09-May-2020	10,028,154,-
Installment 13	09-Jun-2020	10,028,154,-
Installment 14	09-Jul-2020	10,028,154,-
Instalment 15	12-Feb-2021	5,000,000,-
Instalment 16	12-Mar-2021	5,000,000,-
Installment 17	12-Apr-2021	5,000,000,-
Installment 18	12-May-2021	7,500,000,-

Hal. 3 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



Installment 19	12-Jun-2021	7,500,000,-
Installment 20	12-Jul-2021	7,500,000,-
Instalment 21	12-Aug-2021	10,030,000,-
Installment 22	12-Sep-2021	10,030,000,-
Installment 23	12-Oct-2021	10,030,000,-

Total yang telah dibayarkan **265,019,616,-**

Bahwa berdasarkan uraian pada tabel diatas, pada faktanya Penggugat selaku Pemesan/Konsumen telah melaksanakan kewajibannya dengan membayarkan Booking Fee, Down Payment dan sebagian cicilan Installment kepada Tergugat dengan total keseluruhan sebesar **Rp. 265,019,616,- (dua ratus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas).**

Bahwa Penggugat tidak bisa melanjutkan cicilan Installment mulai bulan November 2021 dikarenakan Pandemi Covid C-19 ;

7. Bahwa Penggugat menerima Surat Pesanan Apartemen dari tergugat tertanggal 26 Februari 2021 yang harus ditandatangani oleh Penggugat tetapi Penggugat keberatan dan tidak menandatangani dikarenakan kenaikan harga jual beli menjadi Rp.449,909,433,- (empat ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan ribu empat retus tiga puluh tiga).

8. Bahwa Penggugat menerima surat dari Tergugat No : 009/DiR-LGL/sss/II/2022 Perihal: Pembatalan Pemesanan Unit Apartement A#A17-21 tertanggal 07 Februari 2022 yang di dalamnya terdapat ketentuan sebagai berikut ;

A. Penggugat tidak berhak lagi atas Pemesanan Apartemen tersebut dari Tergugat, dari dan oleh karenanya Tergugat berhak untuk memasarkan kembali unit apartemen tersebut kepada Pihak Ketiga.

B. Seluruh legalitas pemesanan Penggugat yang telah diterbitkan oleh Tergugat terkait dengan pemesanan unit apartemen tersebut termasuk di dalamnya namun tidak terbatas pada Surat Pesanan Apartemen, schedule pembayaran apartemen/payment schedule, kuitansi-kuitansi serta dokumen-dokumen maupun surat-surat lainnya menjadi BATAL dan oleh karenanya TIDAK BERLAKU LAGI untuk menyatakan suatu hak apapun yang tercantum dalam dokumen tersebut.

C. Konsekuensi dari pembatalan pemesanan, maka terhadap pembayaran dibawah atau sama dengan 50% dari harga jual beli yang telah dibayar tidak dapat dikembalikan karena sebab dan alasan apapun dan menjadi hak Tegugat seluruhnya, Dalam hal pembayaran telah melewati 50% dari

Hal. 4 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



harga jual beli, maka terhadap kelebihan dari 50% dari harga jual beli tersebut setelah terlebih dahulu di potong biaya administrasi, pajak-pajak dan biaya lain terkait pembatalan akan dikembalikan kepada pemesan setelah adanya permintaan tertulis dari pemesan.

9. Bahwa dengan adanya surat pembatalan Pemesanan Unit Apartemen Penggugat sangatlah dirugikan dikarenakan Penggugat tidak mendapatkan pengembalian uang dari Tergugat yang pada faktanya telah melebihi 50% dari harga jual beli yang telah disepakati yaitu telah mencapai 63,4%, pembayaran yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp. 265,019,616,- (dua retus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas).
10. Bahwa sampai dengan didaftarkan Gugatan ini faktanya Penggugat tidak menerima uang pengembalian dari Tergugat yang sangat merugikan hak Penggugat.

C.Upaya Hukum Penggugat Menegur Tergugat (Memberi Peringatan/Somasi) Sebagai Pemenuhan Amanat Ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta dab 1243 KUHPerduta.

11. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya yaitu mengembalikan uang pengembalian tersebut, maka sebagai upaya melindungi hak Penggugat dan pemenuhan amanat ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya hukum dengan cara mengirimkan Surat Peringatan/Somasi kepada Tergugat sebagaimana pada surat No: 009/S-Som/IV/2023 tertanggal 11 April 2023 (somasi 1) , Dalam surat tersebut pada pokoknya adalah oleh karena Tergugat tidak kunjung melaksanakan pengembalian uang pesanan yang pada faktanya telah melebihi 50% yaitu 63,4%, sesuai dengan yang telah disepakati dalam Surat Pesanan Apartemen Tergugat telah wanprestasi seharusnya Tergugat berkewajiban mengembalikan uang pengembalian kepada Penggugat. Terhadap Somasi 1 tersebut Tergugat tidak menanggapi.
12. Bahwa dengan tidak ditanggapinya Somasi 1 oleh Tergugat maka Penggugat melalui kuasa hukumnya kembali mengirimkan surat peringatan/somasi ke II kepada Tergugat. Terhadap Somasi II tersebut Tergugat tidak menaggapinya.

Berdasarkan uraian pada poin 11 dan 12 di atas, pada faktanya Tergugat memiliki itikad tidak baik untuk melakukan pengembalian dana kepada Penggugat.

Hal. 5 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



D. Penggugat Tidak Melakukan Upaya Hukum Dengan Mengajukan Permohonan Penyelesaian Sengketa Konsumen Perkara A Quo Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

13. Bahwa menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI NO. 796/K/Pdt.sus-BPSK/2018 tertanggal 27 Agustus 2018.

“ jika ada salah satu pihak tidak memenuhi isi perjanjian, maka terjadi wanprestasi, yang mana perkara wanprestasi a quo adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Bekasi dan bukan kewenangan BPSK Kota Bekasi.”

14. Bahwa Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) hanya dapat menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka (4) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia NO. 06/M.DAG/PER/2/2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yaitu sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau memanfaatkan jasa yang dihasilkan atau perdagangan.

E. Konsekuensi Hukum Atas Tidak Dilaksanakannya Kewajiban Tergugat Terhadap Penggugat.

15. Bahwa setelah diberikan teguran oleh Penggugat dengan mengirimkan surat-surat peringatan/somasi dan tidak tercapainya kesepakatan (deadlock), maka atas tidak dikembalikan dana kepada Penggugat yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebagaimana tegas diatur dalam Surat Pesanan Apartemen secara hukum Tergugat telah Wanprestasi terhadap Surat Pesanan Apartemen yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat dan melanggar ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

“ Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu “.

16. Bahwa dengan adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Surat Pesanan Apartemen, maka timbul kewajiban bagi Tergugat untuk mengganti.

17. biaya, kerugian dan bunga kepada penggugat sebagaimana telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai,

Hal. 6 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui yang telah ditentukan.”

18. Bahwa terdapat alasan yang berdasar pada fakta yang menggambarkan bahwa Tergugat merupakan Developer/Pengembang yang tidak beritikad baik untuk mengembalikan dana yang telah dibayarkan kepada Tergugat sehingga mengakibatkan Penggugat mengajukan gugatan dan tuntutan hukum kepada Tergugat.

Berdasarkan uraian di atas, pada faktanya Tergugat patut dinyatakan tidak memiliki itikad baik dalam menyikapi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana di dalam Surat Pesanan Apartemen ;

19. Bahwa akibat itikad buruk dan wanprestasi Tergugat yakni tidak melakukan pengembalian dana yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat yang ditentukan di dalam Surat Pesanan Apartemen atau hingga sampai pada gugatan ini didaftarkan, maka pada faktanya perbuatan Tergugat dimaksud telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dengan demikian, sangat beralasan apabila Majelis Hakim yang Terhormat membatalkan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat di dalam Surat Pesanan Apartemen, dengan segala konsekuensi hukumnya yakni berupa pengembalian seluruh pembayaran Booking Fee dan Down Payment Apartemen yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat beserta denda keterlambatan dan bunga.

Sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata dan Pasal 1267 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1266 KUHPerdata :

“ Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan, Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan Tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”

Pasal 1267 KUHPerdata :

Hal. 7 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



“ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

20. Bahwa sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang, Tergugat belum melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pengembalian dana kepada Penggugat, maka dengan ini atas dasar perbuatan wanprestasi Tergugat tersebut sudah sepatutnya menurut hukum Penggugat mengajukan perkara gugatan wanprestasi pembatalan perjanjian a quo ;

F. Kerugian Yang Diderita Oleh Penggugat.

21. Adapun kerugian Penggugat adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materil :

Bahwa kerugian materil yang diderita Penggugat berupa sejumlah uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebagaimana yang telah Penggugat uraikan pada Tabel yakni sebesar Rp. 265,019,616,- (dua retus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas).

b. Bunga :

Bahwa sesuai ketentuan dalam stb No. 22/1848 yang artinya bunga perbulan sebesar 0,5% (nol koma lima persen), sehingga dengan demikian maka bunga yang wajib Tergugat bayarkan sejak berakhirnya masa grace periods dikarenakan tidak dilakukannya pengembalian sejak bulan maret 2021 sebesar $0,5\% \times \text{Rp. } 265,019,616,- = \text{Rp. } 1,325,098,-$ (satu juta tiga ratus dua puluh lima sembilan puluh delapan) perbulan sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkraacht Van Gewijsde).

c. Kerugian Imateril :

Bahwa akibat tidak dilaksanakannya kewajiban pengembalian dana Tergugat kepada Penggugat, maka mengakibatkan Penggugat terus menerus memikirkan persoalan perkara a quo yang telah menyebabkan kesehatan Penggugat menurun dan kurang baik, sehingga pikiran dan konsentrasi Penggugat dalam melakukan pekerjaan dan kegiatan sehari-harinya menjadi terganggu dikarenakan memikirkan perkara a quo yang membuat moril Penggugat menjadi tertekan. Oleh karenanya, merupakan suatu yang wajar bila Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar kerugian Imateril sebesar Rp. 500,000,000,- (lima ratus juta rupiah).

G. Sita Jaminan Terhadap Aset Tergugat (Conservatoir Beslag).

Hal. 8 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



22. Bahwa untuk menghindari dan menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan tidak bernilai (illusionir), maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat berupa seluruh aset Tergugat dan barang-barang lainnya baik yang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat yang ada saat ini maupun yang akan ada kemudian ;

23. Bahwa mengenai sita jaminan ini diatur dalam ketentuan Pasal 227 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR) dan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Reglemen, yang berbunyi sebagai berikut :

“ Pasal 227 ayat (1) HIR

Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasannya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

“ Pasal 1131 KUHPperdata

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Menurut M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata (halaman 339), tujuan dari sita jaminan agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan Tergugat selama proses persidangan berlangsung sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut Penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu. Dengan demikian, tindakan penyitaan barang milik Tergugat bukan untuk diserahkan dan dimiliki Penggugat (pemohon sita), tetapi untuk melunasi pembayaran utang Tergugat kepada Penggugat.

H. Penggugat Memohon Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad)

Guna Menjamin Hak-Hak Penggugat.

24. Bahwa pada faktanya sangat terlihat jelas jika Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana diuraikan diatas, baik berupa

Hal. 9 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



dokumentasi tertulis yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat, pengakuan-pengakuan dan pernyataan-pernyataan Tergugat serta aspek-aspek lainnya yang menerangkan perbuatan wanprestasi Tergugat. Dengan demikian, guna menjamin hak-hak Penggugat sangat beralasan dan berdasar hukum, guna menjamin hak-hak Penggugat sangat beralasan dan berdasar hukum bagi Penggugat untuk memohonkan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) kepada Majelis Hakim Yang Terhormat. Bahwa berdasarkan

Pasal 180 HIR (1) mengatur bahwa syarat untuk mengabulkan suatu putusan yang bersifat serta merta adalah sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik ;
- b. Didasarkan atas akta bawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek ;
- c. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Selain itu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") No.3 Tahun 2000, Mahkamah Agung telah secara tegas memerintahkan para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 (1) HIR tersebut.

Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk kepada para Hakim untuk tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan didasarkan pada bukti otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan fisik.
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah ;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewatanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa beritikad baik.
- d. Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai Gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya Gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV.

Hal. 10 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



- f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in krach van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok Gugatan yang diajukan.
- g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
- h. Diharuskan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, Ketentuan ini ditegaskan lagi dengan dikeluarkannya SEMA no.4 Tahun 2001 bahwa tanpa ada jaminan tersebut tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

Bahwa berdasarkan Pasal 180 HIR jo SEMA N0.3 Tahun 2000 jo. SEMA No.4 Tahun 2001, gugatan a quo didasarkan pada surat-surat bukti yang mempunyai nilai pembuktian yang cukup/sepurna, sehingga cukup beralasan dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada perlawanan (verjet), banding ataupun kasasi (uit voerbaar bijcoorrad).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon ke hadapan Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pesanan Apartemen (SPA) Jual Beli Apartemen dengan Nomor: AP01170576 tertanggal 18 November 2017 antara Penggugat dan Tergugat ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (Wanprestasi);
4. Membatalkan Surat Pesanan Apartemen (SPA) Jual Beli Apartemen dengan Nomor : AP01170576 tertanggal 18 November 2017 antara Penggugat dan Tergugat ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat berupa :
 - a. Sejumlah uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat dengan total sebesar Rp. 265,019,616,- (dua ratus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas).

Hal. 11 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bunga atas tidak dilaksanakan pengembalian dana Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. Rp.1,325,098,- (satu juta tiga ratus dua puluh lima sembilan puluh delapan) perbulan sejak bulan maret 2021 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian imateril sebesar Rp500,000,000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat.
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Aset Tergugat berupa aset Tergugat dan barang-barang lainnya baik yang bergerak maupun yang akan ada kemudian.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding, atau kasasi (uit voerbaar bij voorrad) , dan
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara a quo.

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya Angga Wiesya Nurseno, S.H. Adalah Advokat / Penasehat Hukum Pada KANTOR HUKUM ANGGA WIESYA,SH DAN PARTNERS, yang berkantor di di Jalan SALUYU XIIIIC No. 314 RT.009/RW.009, Kelurahan Cipamokolan, Kecamatan Rancasari Kota Bandung 40292 Provinsi Jawa Barat berdasarkan surat Kuasa khusus tanggal 28 April 2023, Tergugat hadir Kuasanya Ibnu Ali Tindri, SH., MH., dkk., Para Advokat pada kantor Hukum Tindri Fahrizal Risyad & Partners, berkedudukan di Saint Moritz Office Tower Suites lantai 12 Unit 1201D, Puri CBD Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 30 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Rerpublik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suhadi Putra Wijaya, SH Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator pada tanggal 25 Juli 2023, upaya perdamaian yang dilaksanakan tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan/ perdamaian;

Menimbang, bahwa Penggugat di Persidangan telah membaca surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

Hal. 12 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



Dalam Eksepsi :

I. Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas atau terbukti dalam sidang Pengadilan;

II. **Gugatan Penggugat Obscur Libel (Kabur)**

Bahwa gugatan Penggugat Obscur Libel karena:

1. Mencampuradukan dalil Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam surat gugatannya;
2. Gugatan Penggugat tidaklah memiliki dasar hukum yang jelas dengan alasan-alasan berikut:

- Bahwa Gugatan Penggugat Tentang Wanprestasi atas perjanjian berdasarkan Surat Pesanan Apartment dengan No Kontrak: APT011705765 tertanggal 18 November 2017 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat, Apartemen yang dipesan terletak di kawasan Vasanta Innopark Yang berlokasi di kawasan komersial Kota Industri MM2100, Cikarang Barat Jawa Barat.
- Bahwa dalam Perjanjian Surat Pesanan Apartment diatur mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Hal-hal mengenai **PEMBAYARAN** :

1.1. Setiap pembayaran wajib dilakukan PEMESAN secara penuh (tidak kurang dan tanpa potongan apapun) sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan dalam jadwal pembayaran unit apartemen (apabila tanggal pembayaran bertepatan dengan hari libur atau hari raya nasional, maka pembayaran dilakukan 1 (satu) hari kerja sebelumnya, baik untuk pembelian secara tunai bertahap atau angsuran melalui pihak bank tanpa diperlukan surat tagihan atau pemberitahuan dari PENERIMA PESANAN ke rekening bank yang telah ditunjuk sebagaimana tercantum dalam surat pesanan ini. Untuk penandatanganan surat pesanan di hari Minggu/hari libur, pembayaran booking fee atau uang tanda jadi dapat dibayarkan pada hari berikutnya.

1.2. Pembayaran dapat dilakukan melalui transfer atau bilyet giro atas nama PT SIRIUS SURYA SENTOSA.

1.3. Khusus untuk pembayaran melalui transfer, PEMESAN wajib mencantumkan nama dan no.unit pada

Hal. 13 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



aplikasi transfer dan mengirimkan copy bukti pembayaran tersebut kepada PENERIMA PESANAN.

1.4. Pembayaran yang dilakukan menggunakan bilyet giro, baru dianggap "sah" setelah bilyet giro tersebut dapat dicairkan/diuangkan ke dalam rekening PENERIMA PESANAN. Apabila bilyet giro ditolak oleh bank, maka biaya yang timbul dikarenakan penolakan tersebut akan menjadi beban dan tanggung jawab PEMESAN.

1.5. Keterlambatan pembayaran dari tanggal yang telah ditentukan akan dikenakan denda 1% (satu permil) per hari atau 3% (tiga persen) per bulan dari jumlah tagihan yang terlambat dibayarkan. PENERIMA PESANAN tidak berkewajiban untuk memberitahukan atau mengingatkan PEMESAN, apabila PEMESAN terlambat atau kurang bayar sesuai dengan jadwal dan jumlah pembayaran yang sudah disepakati.

1.6. Dalam hal pembelian unit secara kredit pemilikan apartemen (KPA), PEMESAN wajib membayar:

- a. DP dalam jumlah dan cara pembayaran sebagaimana tercantum dalam surat pesanan sekalipun PEMESAN belum memperoleh persetujuan atas permohonan fasilitas kredit dari bank.
- b. PEMESAN diberi batas waktu sampai dengan tanggal jatuh tempo yang ditetapkan untuk pelunasan (secara tunai) melalui fasilitas kredit.
- c. Pembuatan dan penandatanganan akad kredit dan akta/perjanjian lainnya yang berkaitan, harus dilaksanakan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja setelah angsuran DP terakhir.
- d. Dalam hal penggunaan fasilitas kredit bank, PEMESAN menyadari dan mengakui bahwa PENERIMA PESANAN hanya perantara PEMESAN, sehingga segala akibat dan resiko yang berkaitan dengan permohonan fasilitas pinjaman (KPA) dan atau pemesanan unit pesanan merupakan beban dan tanggung jawab PEMESAN

Hal. 14 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



sepenuhnya, serta tidak dapat dikaitkan dan dibebankan kepada PENERIMA PESANAN karena sebab atau alasan apapun. Misalnya apabila proses permohonan kredit (KPA) ditolak oleh bank karena kesalahan atau kelalaian PEMESAN atau karena sebab/alasan apapun, maka dengan lewatnya waktu tersebut PENERIMA PESANAN berhak untuk membatalkan secara sepihak unit pesanan, dengan mengesampingkan ketentuan dalam pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Hal-hal Mengenai **PEMBATALAN**

2.1. Pembatalan dilakukan oleh PENERIMA PESANAN apabila :

- a. PEMESAN terlambat melakukan pembayaran angsuran sesuai jadwal pembayaran unit apartemen yang telah ditentukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari dari tanggal jatuh tempo pembayaran. PENERIMA PESANAN akan mengirimkan surat peringatan kepada PEMESAN sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dari batas tenggang waktu yang telah ditentukan, dengan jarak waktu masing-masing 14 (empat belas) hari.
- b. PEMESAN melakukan pengalihan unit tanpa seijin atau persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PENERIMA PESANAN.
- c. PEMESAN membatalkan tanpa alasan apapun juga.
- d. PEMESAN melakukan wanprestasi terhadap syarat & ketentuan pemesanan unit apartemen yang telah disepakati dengan PENERIMA PESANAN, maka PENERIMA PESANAN berhak membatalkan secara sepihak atas unit yang dibeli oleh PEMESAN.

2.2. Apabila pembatalan terjadi dikarenakan point 2.1.a, 2.1.b, 2.1.c dan 2.1.d, maka pembayaran dibawah atau sama dengan 50% (lima puluh persen) dari harga jual beli yang telah dibayar oleh PEMESAN tidak dapat

Hal. 15 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



dikembalikan karena sebab atau alasan apapun dan menjadi hak PENERIMA PESANAN sepenuhnya. Dalam hal pembayaran telah melewati 50% (lima puluh persen) dari harga jual beli, maka akan dikembalikan selisih dari 50% (lima puluh persen) tersebut dengan dikurangi biaya administrasi 5% dari harga jual beli, pajak-pajak yang berlaku, dan biaya-biaya lain yang terkait dengan pembatalan akan dikembalikan kepada PEMESAN setelah PENERIMA PESANAN menjual kembali unit yang bersangkutan.

2.3. PENERIMA PESANAN dan PEMESAN sepakat untuk mengesampingkan ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

2.4. Pajak-pajak yang telah dibayarkan oleh PEMESAN, tidak dapat dikembalikan.

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi kepada Tergugat karena tidak melakukan Pembayaran yang tepat waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Surat Pesanan Apartment;
- Bahwa karena Penggugat telah melanggar ketentuan Pasal 1 Surat Pesanan Apartemen maka Tergugat dapat melakukan Pembatalan Pemesanan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Pesanan;
- Bahwa Pihak Penggugat sudah membayar pokok cicilan sejumlah Rp. 265.019.621,00 (dua ratus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus dua puluh satu rupiah). Maka berlaku ketentuan Pasal 2.2 "Apabila pembatalan terjadi dikarenakan point 2.1.a, 2.1.b, 2.1.c dan 2.1.d, maka pembayaran dibawah atau sama dengan 50% (lima puluh persen) dari harga jual beli yang telah dibayar oleh PEMESAN tidak dapat dikembalikan karena sebab atau alasan apapun dan menjadi hak PENERIMA PESANAN sepenuhnya. Dalam hal pembayaran telah melewati 50% (lima puluh persen) dari harga jual beli, maka akan dikembalikan selisih dari 50% (lima puluh persen) tersebut dengan dikurangi biaya administrasi 5% dari harga jual beli, pajak-pajak yang berlaku, dan biaya-biaya lain yang terkait dengan pembatalan akan dikembalikan kepada PEMESAN setelah PENERIMA PESANAN menjual kembali unit

Hal. 16 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Kkr



yang bersangkutan. Karena telah jelas pengaturan atas pembatalan Pemesanan di pasal 2.2 tersebut diatas maka berikut hasil perhitungan sebagaimana yang diatur dalam Surat Pesanan Apartemen :

Perhitungan A#A17-21 NG TIONG KIE			
Unit		A#A17-21	%
Harga Unit		449,909,433	
Pembayaran Uang Masuk		265,019,621	58.91%
Pemotongan sesuai SPA (50%)		224,954,717	
Sisa Dana Setelah Pemotongan 50%		40,064,905	
Pemotongan Biaya-Biaya :			
-Biaya Pajak	30,115,866		
-Biaya Sales	17,579,416		
-Biaya Admin 5%	22,495,472		
-Denda	13,907,147		
Total Pemotongan Biaya		84,097,901	-
Sisa Dana (Minus)		-44,032,997	

- Berdasarkan perhitungan diatas, tidak ada pengembalian uang yang dapat dikembalikan kepada Penggugat setelah perhitungan selisih yang dapat dikembalikan dikurangi dengan biaya pajak, biaya sales, biaya admin, biaya denda keterlambatan.

Dalam Pokok Perkara :

- I. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas atau terbukti dalam sidang Pengadilan;
- II. Bahwa hal-hal yang telah diutarakan dalam eksepsi Tergugat berlaku juga dalam pokok perkara ini;
- III. Bahwa dalam Pokok Perkara Tergugat akan menyampaikan hal-hal sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat telah melakukan Pesanan dengan Tergugat namun Pemesanan tersebut lalai dilaksanakan oleh Penggugat mengenai kewajiban Penggugat selaku Pemesan untuk melakukan Pembayaran yang tepat waktu dan tepat jumlah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Surat Pesanan Apartment, keterlambatan kewajiban Penggugat dapat dibuktikan oleh Statement of Account dimana sejak awal Penggugat sering lalai dalam Pembayaran kewajiban selain itu Pemesan (Penggugat) juga telah berulang kali diingatkan oleh Tergugat sebagaimana surat-surat berikut:

Hal. 17 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Kkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Surat Peringatan Ke-1 No.114/SP/III/2020 tertanggal 5 Maret 2020.
 - B. Surat Peringatan Ke-2 No.154/SP/III/2020 tertanggal 27 Maret 2020.
 - C. Surat Peringatan Ke-3 No. 211/SP/IV/2020 tertanggal 14 April 2020
 - D. Pemberitahuan dan Himbauan Penyelesaian Kewajiban No. 009/TFRP-SP/VII/2020 tertanggal 9 Juli 2020.
 - E. Pemberitahuan dan Himbauan Penyelesaian Kewajiban (Kedua) No. 022/TFRP/XI/20 tertanggal 30 November 2020.
 - F. Pemberitahuan dan Himbauan Penyelesaian Kewajiban (Terakhir) No. 007/TFRP/II/21 tertanggal 5 Februari 2021.
 - G. Surat Peringatan I No. 154/SP/XI/2021 tertanggal 4 November 2021.
 - H. Surat Peringatan II No. 160/SP/XI/2021 tertanggal 18 November 2021.
 - I. Surat Peringatan III No. 168/SP/XII/2021 tertanggal 15 Desember 2021.
 - J. Surat Peringatan Terakhir Sebelum Pembatalan dengan Nomor 004/DIR-LGL/SSS/II/2021 tertanggal 18 Januari 2022.
 - K. Surat Pembatalan Pemesanan Unit Apartemen A#A17-21 dengan Nomor 009/DIR-LGL/SSS/II/2022 tertanggal 7 Februari 2022.
- Bahwa atas hal tersebut adalah bukti dari Wanprestasinya Penggugat dalam melaksanakan kewajiban Penggugat terkait dengan kewajiban Pembayaran yang tepat waktu yang diatur dalam Pasal 1 Surat Pesanan Apartment;
 - Bahwa karena Penggugat telah lalai dalam melakukan kewajiban Pembayaran, maka Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 2 Surat Pesanan Apartment berhak untuk melakukan Pembatalan atas Pesanan Penggugat;
 - Bahwa Tergugat menolak dalil point 6 dalam surat gugatan Penggugat dengan alasan bahwa faktanya surat pesanan sudah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat sehingga mengikat untuk Penggugat dengan Tergugat, yang harus Penggugat ketahui bahwa syarat sahnya suatu Perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata meliputi:
 - a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Hal. 18 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr

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)



- b. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Unsur Kata Sepakat dalam perjanjian pada dasarnya adalah para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, bahwa faktanya Penggugat sepakat untuk mengikatkan dirinya secara sadar dan tanpa ada paksaan untuk melaksanakan perjanjian dan telah menyepakati seluruh syarat-syarat dan ketentuan pemesanan Unit Apartemen sebagaimana terdapat pada Surat Pesanan Apartment Nomor APT01170576 tertanggal 18 November 2017 atas nama Ng Tiong Kie ("Surat Pesanan") yang telah ditandatangani oleh Pemesan sebagai bentuk kesepakatan;

- Bahwa Tergugat menolak Point 7 Halaman 2 surat gugatan Penggugat dimana faktanya pembayaran dalam dalil gugatan Penggugat tidak pernah tepat waktu sebagaimana bukti Statement of Account yang dimiliki oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat menolak Point 7 halaman 4 surat gugatan Penggugat dengan alasan perjanjian tersebut atas permintaan dari reschedule pembayaran kewajiban cicilan yang dimintakan oleh Penggugat dengan konsekuensi berubahnya harga unit yang dipesan;
- Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat point 8 surat gugatan Penggugat dengan alasan pembatalan yang dilakukan oleh Tergugat telah dilakukan dengan itikad baik setelah beberapa kali diberikan surat oleh Tergugat kepada Penggugat untuk melakukan kewajibannya namun Penggugat tetap mengingkari kewajiban tersebut serta pembatalan tersebut telah sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Perjanjian Surat Pesanan Apartment;
- Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat poin 9 dan poin 10

Perhitungan A#A17-21 NG TIONG KIE			
Unit	A#A17-21	%	
Harga Unit	449,909,433		
Pembayaran Uang Masuk	265,019,621	58.91%	
Pemotongan sesuai SPA (50%)	224,954,717		
Sisa Dana Setelah Pemotongan 50%	40,064,905		
Pemotongan Biaya-Biaya :			
-Biaya Pajak	30,115,866		
-Biaya Sales	17,579,416		
-Biaya Admin 5%	22,495,472		
-Denda	13,907,147		
Total Pemotongan Biaya	84,097,901	-	
Sisa Dana (Minus)	-44,032,997		



Berdasarkan perhitungan diatas, tidak ada pengembalian uang yang dapat dikembalikan kepada Penggugat setelah perhitungan selisih yang dapat dikembalikan dikurangi dengan biaya pajak, biaya sales, biaya admin, biaya denda keterlambatan.

- Bahwa Penggugat menolak dalil Penggugat poin 11 dan 12 halaman 4 surat gugatan Penggugat dengan alasan somasi yang dilayangkan oleh Penggugat tidaklah memiliki dasar hukum yang jelas serta Tergugat juga sudah membalas somasi tersebut dengan surat nomor 18/TFRP-ST/V/23 tertanggal 10 Mei 2023;
- Bahwa Tergugat menolak dalil mengenai Huruf E point 15, 16, 17, 18, 19, 20 dan 21, 22 dan 23 dengan alasan bahwa Penggugatlah yang melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak melakukan kewajibannya secara tepat waktu sebagaimana diatur dalam perjanjian Surat Pesanan Apartment yang telah ditandatangani oleh Penggugat sehingga seluruh dalil Penggugat tidaklah berdasar hukum dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak;
- Bahwa dalil-dalil Penggugat di dalam surat gugatan Penggugat yang faktanya tidak terbukti kebenarannya dan sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian diatas kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini untuk memutus hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Hal. 20 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti tertulis berupa surat yaitu bukti P-1 sampai dengan P-7 telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-6 dan P-7 berupa fotokopi dari fotokopi dan Penggugat mengajukan dua orang saksi di Persidangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti :

1. Bukti P-1 : Surat Pesanan Apartemen No. APT 01170526 Tanggal 18 November 2017;
2. Bukti P-2 : Fotokopi dari fotokopi Surat Pesanan Apartemen No. APT 01170526 Tanggal 18 November 2017;
3. Bukti P-3 : Fotokopi dari fotokopi Payment Schedule atas nama NG TIONG KIE;
4. Bukti P-4 : Fotokopi dari fotokopi Bukti Transfer Bank BCA;
5. Bukti P-5 : Surat Pembatalan Pemesanan Unit Apartement A#A17-21 tanggal 7 Februari 2022;
6. Bukti P-6 : Fotokopi dari fotokopi surat Somasi I no. 009/S-Som/IV/2023 yang dibuat Angga Wiesya, SH & Partners tanggal 11 April 2023;
7. Bukti P-7 : Fotokopi dari fotokopi surat Somasi II no. 010/S-Som/IV/2023 yang dibuat Angga Wiesya, SH & Partners tanggal 26 April 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula menghadirkan saksi-saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah di Persidangan;

1. Saksi LIML, yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi pernah membeli unit apartemen kepada Tergugat namun saat itu karena saksi tidak dapat memenuhi kewajiban membayar maka ada pengembalian uang pembayaran dari Tergugat.
- Bahwa awalnya saksi membeli sebuah unit apartemen pada Tergugat, namun karena pada saat pandemi saksi tidak dapat

Hal. 21 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



memenuhi cicilan saya kepada Tergugat. Selanjutnya dari Tergugat mengirim surat pemberitahuan kepada saksi yang pada pokoknya Tergugat memberikan pilihan keringanan pembayaran atau pengembalian pembayaran;

- Bahwa saksi memilih untuk pengembalian pembayaran atau cicilan terhadap pembelian unit apartemen tersebut.
- Bahwa saksi meminta pengembalian uang tersebut tidak dengan bersurat kepada Tergugat, pada saat itu saat saksi telat membayar beberapa kali cicilan, saksi mendapat surat peringatan dari Tergugat dan tidak lama mendapat surat terkait pilihan tersebut.
- Bahwa Saksi mulai telat membayar saat terjadi pandemi covid dan mendapat surat dari Tergugat sekitar tahun 2022;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat.
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat telah mendapat surat peringatah dari Tergugat, hanya saja yang saksi alami kejadiannya saya dikirim surat peringatan oleh Tergugat saat telat membayar cicilan seperti yang dialami oleh Penggugat dan kemudian saksi ditawarkan untuk pengembalian uang pembayaran tersebut;
- Bahwa proses pengembalian uang dari Tergugat ke saksi adalah awalnya Tergugat mengirim surat peringatan kepada saksi, kemudian saya ditawarkan beberapa pilihan antara lain pengembalian uang yang sudah saksi bayarkan sebagai cicilan. Selanjutnya saksi mendatangi Tergugat dan menandatangani pengembalian pembayaran cicilan. Kemudian saksi menerima pengembalian uang cicilan tersebut dan unit apartemen tersebut ditarik kembali oleh Tergugat;
- Bahwa saksi lupa jumlah tepatnya namun sudah lebih dari 50% (lima puluh persen) dari harga belinya dan uang yang dikembalikan kepada saksi oleh Tergugat jumlahnya Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) setelah dipotong dengan administrasi dan denda;
- Bahwa saat itu unit apartemen belum saksi terima dan saksi belum tahu kapan akan diserahkan kepada saksi.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya tersebut Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa surat T-1 sampai dengan T-12 telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-1 berupa fotokopi dan telah

Hal. 22 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Kkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi materai sehingga dapat digunakan dalam perkara ini dan Tergugat tidak mengajukan saksi di Persidangan;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti :

1. Bukti T-1 : Surat Pesanan Apartment Nomor Kontrak APT 01170576 tertanggal 18 November 2017;
2. Bukti T-2 : Surat Peringatan Ke-1 No.114/SP/III/2020 tertanggal 5 Maret 2020;
3. Bukti T-3 : Surat Peringatan Ke-2 No.154/SP/III/2020 tertanggal 27 Maret 2020;
4. Bukti T-4 : Surat Peringatan Ke-3 No. 211/SP/IV/2020 tertanggal 14 April 2020;
5. Bukti T-5 : Pemberitahuan dan Himbauan Penyelesaian Kewajiban No. 009/TFRP-SP/VII/2020 tertanggal 9 Juli 2020;
6. Bukti T-6 : Pemberitahuan dan Himbauan Penyelesaian Kewajiban (Kedua) No. 022/TFRP/XI/20 tertanggal 30 November 2020;
7. Bukti T-7 : Pemberitahuan dan Himbauan Penyelesaian Kewajiban (Terakhir) No. 007/TFRP/II/21 tertanggal 5 Februari 2021;
8. Bukti T-8 : Surat Peringatan I No. 154/SP/XI/2021 tertanggal 4 November 2021;
9. Bukti T-9 : Surat Peringatan II No. 160/SP/XI/2021 tertanggal 18 November 2021;
10. Bukti T-10 : Surat Peringatan III No. 168/SP/XII/2021 tertanggal 15 Desember 2021;
11. Bukti T-11 : Surat Peringatan Terakhir Sebelum Pembatalan dengan Nomor 004/DIR-LGL/SSS/I/2021 tertanggal 18 Januari 2022;
12. Bukti T-12 : Surat Pembatalan Pemesanan Unit Apartemen A#A17-21No. 009/DIR-LGL/SSS/II/2022 tertanggal 7 Februari 2022;

Menimbang, bahwa telah pula dilaksanakan pemeriksaan setempat pada tanggal 13 November 2023 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, yang pada pokoknya terdapat fakta bahwa ;

- Bahwa unit No. A#A17-21, Apartemen di kawasan Vasanta Innopark yang terletak di Jl. Kalimantan Kavling CB2, Kawasan Komersial, Kota Industri MM2100, Cikarang Barat, Jawa Barat 17530
- Bahwa Penggugat dan Tergugat menerangkan batas – batas objek sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Unit A#5 17-65
 - Sebelah timur : Lift

Hal. 23 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



- Sebelah selatan : Balkon Apartemen
 - Sebelah barat : Unit A#5 17-22
- Bahwa luas unit apartemen/objek sengketa seluas 26 M² (dua puluh enam meter persegi) dan dalam keadaan kosong;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyerahkan kesimpulan secara tertulis di Persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, sebelum memeriksa dalil pokok Gugatan ini maka sebagaimana dalam jawaban Tergugat telah mengajukan eksepsi, oleh karenanya Majelis Hakim terlebih dahulu akan memeriksa dan mempertimbangkan eksepsi tersebut apakah patut dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya menyatakan Gugatan Penggugat *Obscuur Libel (Kabur)* sebagai berikut.

Menimbang, bahwa tujuan dari eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat – syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari para Tergugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa para Tergugat telah mengajukan eksepsi Gugatan Obscuur libel yang menyatakan bahwa dalam gugatan penggugat telah mencampuradukan dalil Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam surat gugatannya dan Gugatan Penggugat tidaklah memiliki dasar hukum yang jelas dengan alasan-alasan berikut:

Bahwa Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi kepada Tergugat karena tidak melakukan Pembayaran yang tepat waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Surat Pesanan Apartment, Penggugat telah melanggar ketentuan Pasal 1 Surat Pesanan Apartemen maka Tergugat dapat melakukan Pembatalan Pemesanan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Pesanan, bahwa tidak ada pengembalian uang yang dapat dikembalikan kepada Penggugat setelah perhitungan selisih yang dapat dikembalikan dikurangi dengan biaya pajak, biaya sales, biaya admin, biaya denda keterlambatan.

Hal. 24 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat dalam repliknya yang pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat tersebut bahwa mengenai eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan oleh para pihak maka terhadap eksepsi tersebut tidak beralasan dan untuk selanjutnya dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah konsumen yang telah melakukan pemesanan/pembelian atas 1 (satu) unit Apartement di kawasan Vasanta Innopark yang terletak di Jl. Kalimantan Kavling CB2, Kawasan Komersial, Kota Industri MM2100, Cikarang Barat, Jawa Barat 17530 ("Apartement") dan Tergugat merupakan pihak Pengembang/Developer yang melaksanakan pembangunan dan pemasaran atas unit-unit Apartement dan Penggugat membayar tanda jadi/booking fee kepada Tergugat pada tanggal 18 November 2017 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran Booking Fee, seluruh cicilan Down Payment dan sebagian cicilan Installment kepada Tergugat sebagaimana diatur pada Surat Pemesanan Apartemen dengan total keseluruhan sebesar Rp265.019.616,00 (dua ratus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas) dan bahwa Penggugat tidak bisa melanjutkan cicilan Installment mulai bulan November 2021 dikarenakan Pandemi Covid C-19.

Menimbang, bahwa dengan adanya surat pembatalan Pemesanan Unit Apartemen Penggugat sangatlah dirugikan dikarenakan Penggugat tidak mendapatkan pengembalian uang dari Tergugat yang pada faktanya telah melebihi 50% dari harga jual beli yang telah disepakati yaitu telah mencapai 63,4%, pembayaran yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp265.019.616,00 (dua ratus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas).

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

Hal. 25 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Kr

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 Penggugat adalah konsumen yang telah melakukan pemesanan/pembelian atas 1 (satu) unit Apartement di kawasan Vasanta Innopark yang terletak di Jl. Kalimantan Kavling CB2, Kawasan Komersial, Kota Industri MM2100, Cikarang Barat, Jawa Barat 17530 ('Apartement')
2. Bahwa Tergugat merupakan pihak Pengembang/Developer yang melaksanakan pembangunan dan pemasaran atas unit-unit Apartement;
3. Bahwa Pihak Penggugat sudah membayar pokok cicilan sejumlah Rp. 265.019.621,00 (dua ratus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus dua puluh satu rupiah);
4. Bahwa Penggugat tidak bisa melanjutkan cicilan Installment mulai bulan November 2021 dikarenakan Pandemi Covid C-19;
5. Bahwa terhadap surat pemesan tersebut telah dilakukan Surat pembatalan Pemesanan yang dikeluarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja, sedangkan terhadap bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan oleh karena sifatnya tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara maka akan dikesampingkan (vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Surat Pesanan Apartemen (SPA) Jual Beli Apartemen dengan Nomor : AP01170576 tertanggal 18 November 2017 sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Peggugat bahwa telah melakukan pemesanan/pembelian atas 1 (satu) unit Apartement di kawasan Vasanta Innopark yang terletak di jalan Kalimantan Kavling CB2, Kawasan Komersial, Kota Industri MM2100, Cikarang Barat, Jawa Barat 17530 ('Apartement') dan Tergugat merupakan pihak Pengembang/Developer yang melaksanakan pembangunan dan pemasaran atas unit-unit Apartement dan Penggugat membayar tanda jadi/booking fee kepada Tergugat pada tanggal 18 November 2017 sebesar Rp15,000,000,00 (lima belas juta rupiah).

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran Booking Fee, seluruh cicilan Down Payment dan sebagian cicilan Installment kepada Tergugat sebagaimana diatur pada Surat Pemesanan Apartemen dengan total keseluruhan sebesar Rp265.019.616,00 (dua ratus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas) dan bahwa Penggugat tidak bisa

Hal. 26 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr

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

melanjutkan cicilan Installment mulai bulan November 2021 dikarenakan Pandemi Covid C-19.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, T-1 dan P-2 berupa Surat Pemesanan Apartemen di kawasan Vasanta Innopark yang terletak di jalan Kalimantan Kayling CB2, Kawasan Komersial, Kota Industri MM2100, Cikarang Barat, Jawa Barat 17530 ('Apartement') dengan harga Jual Rp449.909.433,00 (empat ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan ribu empat ratus tiga puluh tiga rupiah);

Menimbang, terkait perjanjian tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat secara sadar dan tanpa paksaan sehingga jika menilai terkait Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah suatu perjanjian tersebut telah memenuhi sahnya suatu perjanjian sehingga mengikat kepada Penggugat dan Tergugat sebagai hukum yang mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, dan dalam Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab halal atau tidak terlarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas terhadap syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dapat dinyatakan bahwa Perjanjian pemesanan Apartemen tersebut yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah termasuk perjanjian yang sah menurut hukum, oleh karenanya Petitum ke-2 Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua dari Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (Wanprestasi) maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam positanya yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dikarenakan

Hal. 27 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menerima surat dari Tergugat No : 009/DiR-LGL/sss/II/2022 Perihal: Pembatalan Pemesanan Unit Apartement A#A17-21 tertanggal 07 Februari 2022, Bahwa dengan adanya surat pembatalan Pemesanan Unit Apartemen Penggugat sangatlah dirugikan dikarenakan Penggugat tidak mendapatkan pengembalian uang dari Tergugat yang pada faktanya telah melebihi 50% dari harga jual beli yang telah disepakati yaitu telah mencapai 63,4%, pembayaran yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp. 265,019,616,- (dua retus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas) dan sampai dengan didaftarkan Gugatan ini faktanya Penggugat tidak menerima uang pengembalian dari Tergugat yang sangat merugikan hak Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak diterimanya pengembalian uang dari Tergugat yang pada faktanya telah melebihi 50% dari harga jual beli yang telah disepakati yaitu telah mencapai 63,4%, pembayaran yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp265,019,616,00 (dua retus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas) tersebut maka Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa hal tersebut didalilkan sebagaimana bukti surat yang diajukan dalam P-5 berupa surat pembatalan pemesanan unit Apartemen A#A17-21 tertanggal 07 Februari 2022 dan dengan tidak ditandatanganinya surat pemesanan unit apartemen A#A17-21 sebagaimana P-2 adalah oleh karena adanya perbedaan nilai jual Apartemen tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat tersebut bahwa kemudian Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat sebagaimana bukti surat P-6 dan P-7;

Menimbang, bahwa terhadap pembelian Unit Apartement A#A17-21 tertanggal 07 Februari 2022 tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran Rp265,019,616,00 (dua retus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas) dari harga yang telah disepakati di surat pemesanan Unit Apartement A#A17-21 tertanggal 07 Februari 2022 yaitu sebesar Rp418,049,013,00 (empat ratus delapan belas empat puluh sembilan tiga belas rupiah) sebagaimana bukti surat Penggugat P-3 dan P-4;

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat tersebut maka Tergugat telah pula membantah dalam jawabannya yang menyatakan bahwa Penggugat telah

Hal. 28 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



setelah dilakukan kesepakatan pemesanan Unit Apartement A#A17-21 tertanggal 07 Februari 2022 dan Tergugat telah menerima pembayaran dari Penggugat Rp265,019,616,00 (dua ratus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas) dari harga yang telah disepakati di surat pemesanan Unit Apartement A#A17-21 tertanggal 07 Februari 2022 yaitu sebesar Rp418,049,013,00 (empat ratus delapan belas empat puluh sembilan tiga belas rupiah) sebagaimana bukti T-1 berupa surat Pemesanan Unit Apartement A#A17-21 tertanggal 07 Februari 2022 serta Payment schedule yang telah disepakati, namun Penggugat kemudian mengalami penunggakan pembayaran sejak Februari 2020 yang kemudian diberikan surat peringatan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran sebagaimana bukti surat T-2 sampai dengan T-11;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat yang mana nilai yang disepakati diawal mengalami perubahan dengan nilai yang lebih besar maka sebagaimana jawaban dari Tergugat hal tersebut adalah berdasarkan permintaan dari Penggugat dari reschedule pembayaran kewajiban cicilan yang dimintakan oleh Penggugat dengan konsekuensi berubahnya harga unit yang dipesan;

Menimbang, bahwa Tergugat terus memberikan kesempatan dan peringatan kepada Penggugat untuk melakukan kewajibannya yang mana ternyata tidak pula dilaksanakan oleh Penggugat sehingga Tergugat kemudian melakukan pembatalan pemesanan Unit Apartement A#A17-21 sebagaimana bukti T-12 setelah sebelumnya telah dilakukan peringatan kepada Tergugat sebelum dilakukan pembatalan pemesanan oleh Tergugat sebagaimana bukti T-5 s/d T-11;

Menimbang, bahwa sebagaimana perjanjian surat pemesanan Unit Apartement A#A17-21 yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, adalah perjanjian yang sah menurut hukum, dengan demikian mengacu ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang mengatur bahwa "*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*", maka perjanjian tersebut secara langsung mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada para pihak didalamnya;

Menimbang, bahwa penghitungan nilai yang harus dikembalikan sebagaimana kesepakatan dalam surat peringatan kewajiban membayar

Hal. 29 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



sebagaimana yang telah termuat dalam kesepakatan Penggugat dan Tergugat yang mana setelah dihitung oleh Tergugat lebih nilai 50% pembayaran yang telah diterima setelah dikurangkan biaya administrasi 5%, pajak-pajak serta biaya terkait lainnya maka biaya yang harus dikembalikan menjadi minus sehingga Penggugat tidak memiliki lagi sisa biaya yang harus dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun 4 (empat) macam keadaan yang dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana hal tersebut diatas bahwa tuntutan dari Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi oleh karena tidak mengembalikan uang pembayaran yang telah diberikan kepada Penggugat menjadi tidak beralasan, oleh karenanya petitum ketiga Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat dari Penggugat yang menyatakan bahwa membatalkan Surat Pesanan Apartemen (SPA) Jual Beli Apartemen dengan Nomor : AP01170576 tertanggal 18 November 2017 antara Penggugat dan Tergugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana petitum keempat bahwa pihak Tergugat telah ternyata tidak melakukan wanprestasi atas kesepakatan yang telah disepakati oleh Tergugat dan Penggugat maka terhadap pembatalan Surat Pesanan Apartemen (SPA) Jual Beli Apartemen dengan Nomor : AP01170576 tertanggal 18 November 2017 antara Penggugat dan Tergugat menjadi tidak beralasan dan untuk selanjutnya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima Penggugat yang menyatakan bahwa Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat berupa Sejumlah uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat dengan total sebesar Rp265.019.616,00 (dua retus enam puluh lima juta sembilan belas ribu enam ratus enam belas) dan

Hal. 30 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bunga atas tidak dilaksanakan pengembalian dana Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp1.325.098,00 (satu juta tiga ratus dua puluh lima sembilan puluh delapan) perbulan sejak bulan maret 2021 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak dapat dibatalkannya Surat Pesanan Apartemen (SPA) Jual Beli Apartemen dengan Nomor : AP01170576 tertanggal 18 November 2017 antara Penggugat dan Tergugat dan setelah dipertimbangkan nilai hak dan kewajiban atas kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak maka dalil Pengugat mengenai kerugian materil menjadi tidak beralasan dan untuk selanjutnya petitum kelima Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana petitum keenam Penggugat yang menyatakan Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian imateril sebesar Rp500,000,000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, maka sebagaimana telah dipertimbangkan dalam petitum sebelumnya diatas bahwa petitum keenam menjadi tidak beralasan dan untuk selanjutnya ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana petitum ketujuh Penggugat yang menyatakan bahwa Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Aset Tergugat berupa aset Tergugat dan barang-barang lainnya baik yang bergerak maupun yang akan ada kemudian, terhadap petitum tersebut bahwa dengan tidak dinyatakannya pihak Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak pula telah diletakkan sita terhadap aset Tergugat dan barang-barang lainnya baik yang bergerak maupun yang akan ada kemudian maka terhadap petitum ketujuh Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan Penggugat yang menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding, atau kasasi (uit voerbaar bij voorrad) oleh karena dalam perkara ini tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*), maka terhadap petitum tersebut tidak cukup beralasan menurut hukum, dengan demikian petitum tersebut haruslah ditolak;

Hal. 31 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa segala bukti yang tidak dipertimbangkan secara rinci karena tidak relevan dengan perkara *a quo* dianggap telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya untuk sebagian, maka sudah tepat dan adil menurut hukum apabila Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Tergugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan sebagai pihak yang kalah, Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal-pasal dalam HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI;

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ditolak;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pesanan Apartemen (SPA) Jual Beli Apartemen dengan Nomor: AP01170576 tertanggal 18 November 2017 antara Penggugat dan Tergugat ;
3. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.505.000,00 (dua juta lima ratus lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Selasa, tanggal 12 Desember 2023 oleh kami, Yudha Dinata, S.H sebagai Hakim Ketua, Maria Krista Ulina Ginting, S.H., M.Kn. dan Tommy Febriansyah Putra, S.H., M.H masing-masing

Hal. 32 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 08 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, Vini Imanuella,SH.,MH Panitera Pengganti Pada Pengadilan Negeri Cikarang dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta dikirim melalui sistem informasi elektronik Pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Maria Krista Ulina Ginting, S.H., M.Kn

Yudha Dinata, S.H

Tommy Febriansyah Putra, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Vini Imanuella, SH.,MH,

Rincian Biaya

Biaya pendaftaran	:Rp.	30.000, 00
Biaya Alat Tulis Kantor	:Rp.	75.000, 00
PNBP Surat Kuasa	:Rp.	10.000, 00
Biaya Panggilan	:Rp.	450.000, 00
PNBP Panggilan	:Rp.	20.000, 00
Biaya Sumpah	:Rp.	50.000, 00
Materai	:Rp.	10.000, 00
Redaksi	:Rp.	10.000, 00 +
Jumlah	: Rp.	2.505.000,00 (dua juta lima ratus lima ribu rupiah)

Hal. 33 dari 33 hal. Putusan Nomor 109/Pdt.G/2023/PN Ckr