



PUTUSAN

NO. 570/Pdt.G/2011/PN.JKT SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

IRMA RACHMAWATI ROZY beralamat di Jalan Sawo XI No. 258 . Rt.01/RW.05
Kelurahan Cibodasari, Kec. Cibodas, Tangerang
berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 12 September
2011 memberikan kuasa kepada **Bayu Adji Hernawan,
SH.MH, Ananto Kusumowardhono, SH, Herry
Dermawan, SH, Syarif Hidayat,SH, Sonny
Purnomo,SH.**, Advokat & Penasehat hukum pada kantor
Hukum Aryudha & Partners di Jalan Kemang Dalam VII
No. G. 11 Jakarta 12730, selanjutnya di sebut sebagai
PENGGUGAT ;

MELAWAN

PT. TITAN PROPERTY, beralamat di The Bellagio, Residence, Jl. Kawasan Mega
Kuningan Barat Kav. E 4 No. 3 Kuningan Timur, Setiabudi Jakarta Selatan , 12950 ,
Selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan,

Setelah mendengar keterangan para pihak yang berperkara;

Setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Hal 1 dari 31 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Oktober 2011, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Oktober 2011, dengan register No. 570/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa karena tertarik pada penawaran sdri. Tanti sebagai Unit Manager Marketing pada PT Titan Property (Tergugat) dan brosur yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat serta iming-iming Keuntungan investasi yang dapat diperoleh jika Penggugat membeli unit Apartemen tersebut, maka pada tanggal 16 November 2007 Penggugat membeli 1 (satu) unit apartemen Aston Urbana beralamat di Jalan Flamboyan, Komplek Harapan kita, Karawaci, Tangerang, Tower Berkeley, Lantai 2, Biok E 03, type single + (plus), seluas 33.92 M2 sebagaimana dimaksud di dalam Surat pesanan No. 0240/SP/URB/11/07 tertanggal 16 November 2007
- 2 Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Booking fee sebesar = Rp. 5.000.000,-;
 - b. Angsuran 1 s/d 20 : Rp. 4.608.867,- X 20 = Rp. 92.177 340-Total pembayaran = Rp. 97.177.340,-
(sembilan puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tujuh tiga ratus empat puluh rupiah);
- 3 Bahwa hal tersebut menunjukkan Penggugat beritikad baik dalam pelaksanaan jual beli sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 5 huruf b dan huruf c Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen.
- 4 Bahwa walaupun Penggugat telah menunjukkan itikad baik yaitu dengan melunasi uang muka sebesar 30 % dihitung dari Harga Unit Apartemen Rp. 281.531.998 X 30% = Rp. 84,459.599,4 sebagaimana dimaksud di dalam point 2 tersebut diatas, menurut hukum seharusnya Tergugat telah memberikan dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB) sebagaimana dimaksud di dalam Surat Pesanan No. 0240/SP/URB/11/07 tertanggal 16 November 2007 Akan tetapi ternyata Tergugat hingga diajukannya gugatan ini belum pernah memberikan kepada Penggugat untuk dibaca dan ditanda tangani PPJB tersebut sebagai bukti kesepakatan kedua belah pihak.
Bahwa hal tersebut telah membuktikan bahwa sejak semula Tergugat telah memiliki itikad tidak baik dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam



- Jual Beli tersebut yang merupakan pelanggaran atas ketentuan Pasal 7 huruf a Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen.
- 5 Bahwa disamping itu secara faktual bangunan tower tersebut ternyata belum selesai pembangunannya padahal telah berjalan sangat lama yaitu hampir 4 (empat) tahun sejak dilakukannya pembayarannya oleh Penggugat sesuai dengan Surat Pesanan No. 0240/SP/URB/11/07 tertanggal 16 November 2007. Bahwa Tergugat menjanjikan kepada Penggugat bangunan tower tersebut akan selesai pembangunannya dalam jangka waktu 2 tahun yaitu pada bulan November 2009, sehingga hal tersebut mengakibatkan terjadinya keterlambatan jadwal penyerahan unit apartemen tersebut serta adanya perubahan-perubahan yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat, antara lain terhadap gambar arsitektur, spesifikasi teknik bangunan serta fasilitas-fasilitas lain seperti kolam renang, jumlah bangunan bertingkat yang semula 2 (dua) lantai menjadi 3 (tiga) lantai yang notabene tidak sesuai dengan brosur dan perubahan tersebut dilakukan oleh Tergugat tanpa pemberitahuan dan persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat selaku konsumen.
 - 6 Bahwa hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur yang merupakan pelanggaran atas ketentuan Pasal 7 huruf b, Pasal 8 ayat 1 huruf f Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen.
 - 7 Bahwa Penggugat telah berulang kali mempertanyakan dan mengingatkan kepada Tergugat atas kewajibannya selaku Pengembang yaitu sebagai berikut:
 - a) Lamanya proses penyelesaian pembangunan apartemen yang telah memakan waktu hampir 4 (empat) tahun akan tetapi hingga saat ini belum juga selesai;
 - b) Perubahan sepihak terhadap spesifikasi teknis bangunan yang tidak diberitahukan dan persetujuan terlebih dahulu kepada Penggugat;
 - c) Keterlambatan jadwal serah-terima unit apartemen dan belum diberikan dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Tergugat; Akan tetapi ternyata hal-hal tersebut sama sekali tidak ditanggapi oleh Tergugat. Dengan demikian terbukti bahwa Tergugat selaku Pengembang/Pelaku Usaha telah melalaikan kewajibannya sebagaimana ditentukan di dalam ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
 - 8 Berdasarkan surat Tergugat Nomor. 0323/TP/COMM-1 -a-003/IV/2010 Tanggal 1 April 2010 perihal informasi serah terima TOWER BERKELEY yang pada pokoknya menyatakan telah terjadi penundaan waktu penyelesaian dan serah



terima kepada konsumen, sehingga hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat tidak memiliki itikad baik dan lalai didalam melakukan kegiatan usahanya tepat waktu. Oleh karena itu Penggugat mempunyai kekhawatiran yang wajar dan beralasan akan kelangsungan penyelesaian pembangunan apartemen tersebut oleh Tergugat.

- 9 Bahwa oleh karena itu, Penggugat menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebagaimana dimaksud didalam point 2 tersebut diatas, akan tetapi oleh Tergugat yang nyata-nyata telah lalai melaksanakan kewajibannya selaku pengembang malah membebani potongan sebesar 20 % dari total kewajiban biaya administrasi (DP), Pajak, Booking Fee serta DP yang telah disetorkan menjadi hangus. Bahwa hal tersebut merupakan pelanggaran atas ketentuan Bab V tentang Ketentuan Pencantuman Klausula Baku, Pasal 18 ayat 1 butir c dan Pasal 18 ayat 3 Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sehingga pemotongan dimaksud haruslah dibatalkan.
- 10 Bahwa Penggugat tidak dapat menerima tindakan Tergugat yang melakukan pemotongan secara sepihak uang DP tersebut, oleh karena nyata-nyata Tergugatlah yang telah lalai dan tidak memiliki itikad baik di dalam menjalankan kegiatan usahanya yang mengakibatkan terjadinya keterlambatan penyelesaian pembangunan apartemen (hampir 4 tahun), terjadinya keterlambatan serah terima dan tidak memberikan PPJB dll
- 11 Bahwa Penggugat memiliki itikad baik untuk melakukan upaya penyelesaian sebagaimana yang ditentukan pasal 45 ayat 4 dan pasal 47 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di luar pengadilan, akan tetapi Tergugat sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah.
- 12 Berdasarkan ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban Tergugat selaku Pengembang (Pelaku Usaha) yang meliputi:
 - a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
 - b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
 - c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bahwa Tergugat sebagai Pengembang (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, dikenakan pula larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen- Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Bahwa Tanggung jawab Tergugat sebagai pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur khusus dalam BAB VI, mulai dari pasal 19 sampai dengan Pasal 28 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Memperhatikan substansi Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Halaman 4 dari 8 Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat diketahui bahwa tanggung jawab Tergugat sebagai pelaku usaha meliputi :

- a. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan,
- b. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
- c. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

- 13 Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta tersebut diatas, ternyata Tergugat hanya mengumbar janji-janji di dalam brosurnya yang menyatakan para konsumen akan mendapatkan kualitas bangunan yang baik, fasilitas yang lengkap, uang muka,

Hal 5 dari 31 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

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)



cicilan serta bunga yang ringan. Akan tetapi ternyata di dalam pelaksanaannya tidak semua janji-janji terealisasi oleh Tergugat, sehingga hal tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

- 14 Bahwa menurut hukum perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut diatas dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 8 ayat 1 huruf F Undang- Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo Pasal 1365 KUHPerdata;
- 15 Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materiil dan kerugian moril yang diderita oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang merupakan tanggung jawab Tergugat, dan berdasarkan ketentuan Pasal 7 huruf g Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo. Pasal 1243 KUH Perdata jo. Pasal 1372 KUH Perdata maka Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi dengan perincian sebagai berikut :

A KERUGIAN MATERIIL :

1 KERUGIAN MATERIIL

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat belum dikembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat yaitu sebesar : Rp. 97.177.340,- (sembilan puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh rupiah) ditambah bunga sebesar 36% per tahun sampai dengan adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (vide pada pengenaan denda keterlambatan pembayaran yang dikenakan kepada Penggugat oleh Tergugat seperti yang tercantum dalam Surat Tagihan Tergugat).

2 KERUGIAN LAINNYA,

Bahwa Penggugat menderita kerugian sebagai berikut:

- a Kehilangan potensi keuntungan akibat belum adanya serah terima Unit Apartemen sampai saat ini sebesar @ Rp. 4.000.000,-/bulan dari sewa kepada pihak ketiga. Yang jumlahnya sebesar Rp. 4.000.000,-/bulan X 23 bulan (sejak tanggal 16 Nopember 2009 s/ d didaftarkannya gugatan ini) X bunga sebesar 3% = Rp. 27.600.000,- (dua puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah).

Bahwa jumlah ini akan bertambah sampai dengan gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.



- b Biaya yang dikeluarkan untuk operasional penagihan dan pengurusan perkara ini sejak bulan Juli 2009 sampai dengan sekarang sebesar Rp. 100.000,000,- (seratus juta rupiah).

Total kerugian Materiil : Rp. 97.177.340,- + Rp, 27.600 000 + Rp. 100.000.000,- = Rp. 224.777.340,- (dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh rupiah).

B. KERUGIAN MORIL:

Bahwa secara pasti jumlah kerugian moril tidak dapat ditentukan jumlahnya, tetapi berdasarkan kepatutan, dimana Penggugat telah mengeluarkan Waktu, Pikiran dan Tenaga untuk mendapatkan haknya selaku konsumen, oleh karena itu Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi moril yang pantas sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Pembayaran ini dilakukan seketika dan sekaligus lunas setelah Putusan dalam perkara ini.

- 16 Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (nihil) nantinya dan diduga Tergugat akan berusaha mengalihkan harta bendanya, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang-barang milik Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, khususnya atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Flamboyan, Perum Harapan Kita, Bencongan, Kelapa Dua, Karawaci - Tangerang.
- 17 Bahwa karena Undang-Undang Perlindungan Konsumen menganut Prinsip Praduga Tak bersalah Untuk Selalu Bertanggung-jawab di mana Tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (Presumption of Liability Principle), sampai Tergugat dapat membuktikan ia tidak bersalah tadi beban pembuktian ada pada si Tergugat selaku Pelaku Usaha, vide pasal 19 ayat 5 jo pasal 22 dan penjelasannya jo pasal 23 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999).
- 18 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;
- 19 Bahwa untuk menjamin Penggugat dalam perkara a quo, agar Tergugat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari jika Tergugat lalai dan/atau tidak mau melaksanakan putusan dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 Oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Tergugat telah menerima pembayaran sebesar Rp. 97.177.340,- (sembilan puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tujuh tiga ratus empat puluh rupiah) dari Penggugat;
- 3 Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum atau pelanggaran sebagai pelaku usaha terhadap Penggugat selaku konsumen sebagaimana ditetapkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo pasal 1365 KUHPerdata;
- 4 Menghukum Tergugat secara seketika dan tunai membayar kepada Penggugat ganti rugi akibat Perbuatan Melawan Hukum baik kerugian Materiil dan kerugian Moril sebagai berikut:

A. KERUGIAN MATERIIL:

1. KERUGIAN MATERIIL

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat belum dikembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat yaitu sebesar : Rp. 97.177.340,- (sembilan puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tujuh tiga ratus empat puluh rupiah) ditambah bunga sebesar 36% per tahun sampai dengan adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (vide pada pengenaan denda keterlambatan pembayaran yang dikenakan kepada Penggugat oleh Tergugat seperti yang tercantum dalam Surat TagihanTergugat).

3. KERUGIAN LAINNYA.

Bahwa Penggugat menderita kerugian sebagai berikut :

- a Kehilangan potensi keuntungan akibat belum adanya serah terima unit apartemen sampai saat ini sebesar @ Rp. 4.000.000,- /bulan dari sewa kepada pihak ketiga. Yang jumlahnya sebesar Rp. 4.000.000,- / bulan X 23 bulan (sejak tanggal 16 Nopember 2009 s/d di daftarkan gugatan ini) X bunga sebesar 3 % = Rp. 27.600.000,- (dua puluh tujuh enam ratus ribu rupiah)

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 jumlah ini akan bertambah sampai dengan gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

- b Biaya yang dikeluarkan untuk operasional penagihan dan pengurusan perkara ini sejak bulan Juli 2009 sampai dengan sekarang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Total kerugian Materiil : Rp. 97.177.340,- + Rp. 27.600.000 + Rp. 100.000.000,- = Rp 224.777.340,- (dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh rupiah).

B. KERUGIAN MORIL.

Bahwa secara pasti jumlah kerugian moril tidak dapat ditentukan jumlahnya, tetapi berdasarkan kepatutan, dimana Penggugat telah mengeluarkan Waktu, Pikiran dan Tenaga untuk mendapatkan haknya selaku konsumen, oleh karena itu Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi moril yang pantas sejumlah Rp. 2.000.000.000,- {dua milyar rupiah}. Pembayaran ini dilakukan seketika dan sekaligus lunas setelah Putusan dalam perkara ini.

- 5 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah dan bangunan di atasnya terletak di yang terletak di Jalan Flamboyan, Perum Harapan Kita, Bencong, Kelapa Dua, Karawaci- Tangerang.
- 6 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu Juta) setiap hari lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- 7 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, pihak penggugat hadir kuasa masing-masing sebagaimana tersebut di atas sedangkan pihak Tergugat datang kuasanya Lutfi Setiawan, SH, Michael Agustin, SH, M. Daffi Nasroen Rifai, SH, Imita Anggraini, SH Advokad dan konsultan hukum pada kantor hukum Setiawan & Co, Attorneys and Counsellors at Law berlatam di Wisma Nugra Santana Building Intai 14 Suite 1416 , Jalan Jenderal Sudirman Kav. 7-8 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Nopember 2011 ;

Hal 9 dari 31 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa setelah usaha mediator untuk mendamaikan para pihak tidak berhasil maka dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan gugatan Penggugat dan atas pembacaan gugatan tersebut penggugat akan mengajukan perbaikan surat gugatan sebagai berikut :

1 Bahagian Posita

Pada halaman 5 (lima) angka 15 (limabelas) gugatan Penggugat mengenai Gugatan Materiil ditambahkan dalil-dalil gugatan yang selengkapya menjadi :

A. KERUGIAN MATERIIL :

1. KERUGIAN MATERIIL

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh penggugat akibat belum dikembalikan uang yang telah dibayarkan oleh penggugat kepada Tergugat yaitu sebesar : Rp. 97.177.340,- (sembilan puluh tujuh Juta Seratus Tujuh Puluh Tujuh ribuTiga Ratus Empat puluh Rupiah).

2. KERUGIAN LAINNYA.

Bahwa Penggugat menderita kerugian sebagai berikut :

- a Kehilangan potensi keuntungan akibat belum adanya serah terima Unit Apartemen sampai saat ini sebesar @ Rp. 4.000.000,-/ bulan dari sewa kepada pihak ketiga. yang jumlahnya sebesar Rp. 4.000.000,-/bulan X 23 bulan (sejak tanggal 16 Nopember 2009 s/d didaftarkannya gugatan ini sebesar: Rp. 4.000.000,-x 23 bulan = Rp. 92.000.000,- (Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah)
- b Biaya yang dikeluarkan untuk operasional penagihan dan pengurusan perkara ini sejak bulan Juli 2009 sampai dengan sekarang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Seharusnya Total kerugian Materiil

Pokok:

Rp. 97.177.340,- + Rp.92.000.000,- + Rp. 100.000.000,- = Rp. 289.177-340,- (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Seratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Empat puluh Rupiah)

Bunga :

(Rp. 289.177 .340 x 3 % per bulan) x 23 Bulan = Rp. 199.532.365,- (Seratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Lima Ratu Tiga putun Dua Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Lima Rupiah)

Total Kerugian : Rp. 488.709.705,- (Empat Ratus Delapan puluh Delapan Juta Tujuh Ratus sembilan Ribu Tujuh Ratus Lima Rupiah)



(vide pada pengenaan denda keterlambatan pembayaran yang dikenakan kepada Penggugat oleh Tergugat seperti yang tercantum dalam Surat Tagihan Tergugat sebesar 3 % per bulan)

Bahwa jumlah ini akan bertambah sampai dengan gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

- 2 Bahagian Petitum Pada halaman 7 (tujuh) angka 4 (empat) petitum gugatan penggugat ditambahkan dalil-dalil yang selengkapnya menjadi :

1 KERUGIAN MATERIIL

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat belum dikembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat yaitu sebesar : Rp. 97.177.340,- (Sembilan puluh Tujuh Juta seratus Tujuh Puluh tujuh Ratus Empat puluh Rupiah)

2 KERUGIAN LAINNYA.

Bahwa Penggugat menderita kerugian sebagai berikut :

- a. Kehilangan potensi keuntungan akibat belum adanya serah terima Unit Apartemen sampai saat ini sebesar @ Rp. 4.000.000,-/ bulan dari sewa kepada pihak ketiga. yang lumlahnya sebesar Rp. 4.000.000,-/bulan X 23 bulan (sejak tanggal 16 Nopember 2009 s/d didaftarkannya gugatan ini sebesar: Rp. 4.000.000,-X 23 Rp. bulan = 92.000.000,- (Sembilan puluh Dua Juta Rupiah)

- b. Biaya yang dikeluarkan untuk operasional penagihan dan pengurusan perkara ini sejak bulan Juli 2009 sampai dengan sekarang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Seharusnya Total kerugian Materiil :

Pokok:

Rp.97.177.340,- + Rp.92.000.000,- + Rp. 100.000.000,- = Rp. 289.177,340,- (Dua Ratus Delapan Puluh Sembilan Juta Seratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Empat Puluh Rupiah)

Bunga:

(Rp. 289.177.340 x 3 % per bulan) x 23 Bulan - Rp. 199.532.365,-

(Seratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Lima Ratu Tiga Puluh Dua Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Lima Rupiah) Total Kerugian :

Rp.488.709.705,- (Empat Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Sembilan Ribu Tujuh Ratus Lima Rupiah)



(vide pada pengenaan denda keterlambatan pembayaran yang dikenakan kepada Penggugat oleh Tergugat seperti yang tercantum dalam Surat Tagihan Tergugat sebesar 3 % per bulan)

Bahwa jumlah ini akan bertambah sampai dengan gugatan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Dengan demikian perbaikan/perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat-syarat sesuai dengan HIR, oleh karena perubahan gugatan a quo tidak merubah dasar gugatan (posita) dan diajukan sebelum para Tergugat mengajukan jawabannya sehingga tidak merugikan para Tergugat dalam pembelaan kepentingannya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, perbaikan gugatan a quo diperkenankan menurut hukum, oleh karena tidak bertentangan dengan azas-azas hukum acara perdata yang berlaku.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban tertanggal 31 Januari 2011 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Berdasarkan ketentuan hukum formal seharusnya perkara A quo merupakan perkara wanprestasi bukan perkara perbuatan melawan hukum sebagaimana yang di maksud dalam dalil-dalil penggugat .

1 Bahwa terhadap gugatan perkara a quo yang telah terdaftar dan teregister dalam No. 570/Pdt.G/2011/PN.Jak.Sel tanggal 25 Oktober 2011 sesungguhnya merupakan perbuatan melawan hukum, hal tersebut di dasarkan atas :

1.1. Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan penggugat berdasarkan pada surat Pesanan atas pembelian satu unit apartemen, aston Urbana tower, Berkeley Lantai 2 Blok E 03 type single + (plus) seluas 33.92 M2 yang beralamat di Jatan Flamboyan, Komplek Harapan kita, Karawaci, Tangerang sebagaimana diterangkan dalam surat pesanan No.0240/SP/URB/11/07 16 Nopember 2007 (Bukti T-1);

1,2. Bahwa surat pesanan dimaksud merupakan kesepakatan antara penggugat dengan Tergugat, sehingga surat pesanan tersebut merupakan bentuk dari perikatan/perjanjian, yang didasarkan atas kebiasaan yang secara umum berlaku bagi siapa perumahan dan/atau apartemen, oleh karena perikatan/



perjanjian yang demikian tidak bertentangan dengan peraturan dan perundangan .

1.3. Bahwa pemahaman sebagaimana yang dimaksud dalam point 1.2 diatas, sesuai dengan doktrin hukum dan/atau.. pendapat ahli sebagaimana diterangkan oleh prof. subekti dalam bukunya hukum perjanjian (2002) yang pada intinya menyatakan : “...hal-hal yang selalu di perjanjikan nturut kebiasaan dianggap secara diam-diam dimasukkan, dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan, Oleh karena dianggap sebagai perjanjian atau sebagai bagian dari perjanjian sendiri, maka hal yang menurut kebiasaan selalu di perjanjikan itu dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap.

1.4. Bahwa pendapat yang demikian diatas, sesuai pula dengan ketentuan dalam Pasal 1342 KUHPerduta yang berbunyi : hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya di perjanjikan, di anggap secara diam-diam di masukkan dalam perjanjian , meskipun tidak dengan tegas di nyatakan .

2 Bahwa disamping hal yang diuraikan tersebut diatas, secara esensi terhadap perbuatan hukum antara Tergugat dengan Penggugat sebagaimana di terangkan dalam surat pesanan dalam perkara a quo, merupakan kehendak bebas dan sendiri, untuk saling mengikatkan diri terhadap pembelian satu unit apartemen di maksud, dengan demikian terhadap perbuatan Tergugat dan penggugat di kualifikasikan sebagai perikatan karena persetujuan, sesuai dengan ketentuan dalam :

2.1 Pasal 1233 KUHPerduta yang berbunyi:.”Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang ; jo 2.2. Pasal 1313 KUHPerduta yang berbunyi: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap atau orang lain atau lebih”; jo

2.3. Dengan demikian terhadap Surat Pesanan yang dimaksud dalam perkara a quo berlaku ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerduta yang berbunyi “ semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang-bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak”

3 Bahwa selain itu pula, sesungguhnya penggugat mengakui apabila perkara a quo berdasarkan pada Perjanjian sebagaimana diterangkan dalam Surat pesanan diatas. Terhadap pengakuan Penggugat tersebut dapat dijelaskan dalam gugatan a quo sebagai berikut:

Hal 13 dari 31 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



- 3.1. Dalam angka 1 halaman 2 yang pada berbunyi: “Bahwa karena tertarik pada penawaran sdr. Tanti sebagai Unit Manager Marketing pada PT Titan property dan maka pada tanggal 16 November 2007 Penggugat membeli 1 (satu) unit Apartemen Aston Urbana sebagaimana dimaksud didalam Surat pesanan No.0240/SP/URB/11/07 tertanggal 16 Nopember 2007 ; jo
- 3.2. Dalam angka 4 halaman 2 yang berbunyi : “...seharusnya Tergugat telah memberikan dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah (PPJB) sebagaimana dimaksud di dalam Surat Pesanan No.0240/Sp/URB/11/07 tertanggal 16 Nopember 2007 ; jo
- 3.3. Dalam angka 5 halaman 2 yang berbunyi : bahwa disamping itu secara faktual bangunan tower tersebut ternyata belum sesuai pembangunannya padahal telah berjalan sangat lama yaitu hampir 4 (empat) tahun sejak dilaksanakannya pembayaran oleh Penggugat sesuai dengan Surat pesanan No.0240/Sp/URB/11/07 tertanggal 16 Nopember 2007 ;

Penggugat tidak cermat dalam memahami subtansi perkara, sehingga ketidak cermatan tersebut menyebabkan perkara a quo tidak jelas dan kabur (Obscur Libel)

- 4 Bahwa berdasarkan uraian angka 1 sampai dengan angka 3 di atas, jelas dan terang apabila surat pesanan No.0240/SP/URB/11/07 tanggal 16 Nopember 2007 merupakan salah satu bentuk perjanjian yang seuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, dengan demikian terhadap perkara a quo merupakan perkara sengketa yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata tentang wanprestasi, BUKAN perkara/sengketa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata (tentang perbuatan Melawan Hukum) jo No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen ;
- 5 Bahwa dengan demikian Penggugat tidak cermat tidak teliti dalam memahami subtansi persoalan antara Tergugat dengan penggugat, sehingga perkara a quo tidak memenuhi unsur formal yang disyaratkan pada Hukum Acara yang berlaku, terkait dengan dasar hukum dalam perkara a quo, hal tersebut jelas dan terang apabila persoalan-percoalan yang berdasarkan perjanjian merupakan perkara wanprestasi;
- 6 Bahwa memahami gugatan perkara a quo, yang mana penggugat mendalilkan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata jo uu No. 8/1999 tentang Perlindungan konsumen,



merupakan dalil gugatan yang TIDAK TEPAT, sehingga perkara a quo tidak jelas dan kabur (obscuur libel)

7 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, gugatan a quo harus ditolak setidaknya-tidaknya atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) tersebut dikarenakan :

7.1. Bahwa dasar hukum perkara a quo ber-basic atau berdasarkan pada perjanjian sebagaimana dimakud dalam surat pesanan No.0240/SP/URB/11/07 tanggal 16 Nopember 2007, akan tetapi dasar gugatan perkara a quo (fundamentum petendi) merupakan perbuatan melawan hukum ;

7.2. Bahwa dasar hukum Penggugat sebagaimana dimakud dalam perkara a quo tidak sesuai dengan prinsip hukum acara (tertib hukum) yang berlaku dengan demikian gugatan a quo menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

8 Bahwa mempertimbangkan eksepsi yang Tergugat ajukan tersebut, tidak berlebihan apabila Tergugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan memeriksa terlebih dahulu pada bagian Eksepsi pada Jawaban dalam perkara a quo, hal tersebut didasarkan pula atas pengakuan yang tak terbantahkan yang didukung dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana dimaksud dalam jawaban perkara a quo.

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa segala sesuatu yang disampaikan pada bagian eksepsi tersebut di atas, sepanjang ada relevansinya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan pada bagian pokok perkara ini ;

TERGUGAT MEMILIKI ITIKAD BAIK DALAM PENYELESAIAN (PPJB) SERTA MEMILIKI KOMITMEN DALAM PENYELESAIAN PEMBANGUNAN DAN SERAH TERIMA APARTEMEN KEPADA PENGGUGAT

1 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Gugatan perkara a quo kecuali yang secara nyata-nyata diakui oleh Tergugat.

2 Bahwa Tergugat menolak dan keberatan terhadap dalil Penggugat dalam angka 4 (empat) halaman 2 gugatan a quo yang pada intinya : "... Tergugat telah memiliki itikad tidak baik dalam pemenuhan PPJB "... hal tersebut dikarenakan :

2.1. Bahwa Tergugat telah memberitahukan kepada Penggugat atas penandatanganan PPJB sebagaimana telah disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat dalam Surat No. 0954/TP- BDEV-2-b-197//2010 perihal : jawaban surat No.002/AP-IPR//tgpt/08- 2010 tanggal 4 Agustus 2010 yang



pada intinya menyatakan "... penandatanganan Perjanjian Jual Beli (PPJB)..., kami menjadwalkan pada hari Senin, tanggal 6 September 2010" (Bukti T-2) ;

2.2. Bahwa akan tetapi Pengugat-lah yang tidak penandatanganan PPJB tersebut setidak-tidaknya sampai dengan jawaban a quo disampaikan, oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya merupakan dalil yang mengada-ada, kabur dan tidak sesuai dengan fakta yang ada

3 Bahwa Tergugat menolak dan keberatan terhadap dalil penggugat sebagaimana diterangkan pada angka 5, angka 6, angka 7 dan angka 8 halaman 2 dan halaman 3 gugatan a quo yang pada intinya : 'Tergugat memiliki itikad tidak baik karena tidak memperhatikan komplain Penggugat terkait keterlambatan pembangunan dan jadwal penyerahan unit apartemen' dan "... Tergugat tidak memiliki itikad baik dalam penyelesaian pembangunan apartemen...". Dalil yang demikian tidak tepat dan mengada-ada karena Tergugat telah memberitahukan dan menyampaikan kepada penggugat terkait dengan serah terima apartemen dimaksud sebagaimana diterangkan :

3.1 Surat No.0323/TP/COMM-1-a-003/IV/2010 tanggal 1 April 2010 tentang Informasi serah terima apartemen (bukti T - 2) ;

3.2 Surat Nomor :0954/TP-BDEV-2-h-197/IX/2010 perihal : jawaban surat No.002/Ap/IPR/tgp1/08-2010 tanggal 4 Agustus 2010. Dalam surat tersebut Tergugat secara tegas menyampaikan : "... kami tetap berkomitmen untuk menyelesaikan pembangunan Unit Apartemen dimaksud dan menyerahkannya kepada penggugat ... waktu serah terima unit apartemen tersebut di perkirakan pada bulan november 2010";

3.3 Bahwa Tergugat tidak melakukan perubahan atas satu unit Apartemen yang telah dipesan dan/atau dibeli oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam perkara aquo baik dalam struktur, gambar ataupun layout interior atas unit Apartemen tersebut

3.4 Selaku pemegang saham dan pengelota yang baru, Tergugat hanya melakukan perubahan yang terkait dengan utilitas fasos-fasum. yang lebih memadai, disesuaikan dengan adanya penambahan lantai, yang semula bertantai 2 selanjutnya menjadi berlantai 3 bangunan gedung dimaksud ;



- 3.5 Bahwa atas perubahan yang dilakukan tersebut, tidak mengurangi luas, volume bangunan, dan/atau hak Penggugat yang telah disepakati dalam surat pesanan No. 0240/SP/URB/ 11/07 tanggal 16 Nopember 2007 ;
- 4 Bahwa Tergugat menolak dan keberatan terhadap dalil penggugat sebagaimana diterangkan pada angka 6 gugatan a quo yang pada intinya :“...Tergugat tidak memberikan Informasi yang benar jelas dan jujur...”. Dalil yang demikian berlebihan dan mengada ada, hal tersebut dikarenakan Tergugat selaku Pelaku Usaha dalam menjalankan bisnisnya telah mematuhi kaidah - kaidah informasi yang benar, jelas dan jujur sebagaimana diatur dalam pasal 7 huruf b, pasal I ayat I huruf f undang- undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- 5 Bahwa hal tersebut yang dimaksud dalam angka 4 diatas, dapat dibuktikan apabila Tergugat telah memberikan informasi kepada Penggugat! sebagaimana diterangkan dalam Surat No.0954/TP-BDEV-2-b-197/IX/2010 perihal : jawaban surat No.002/AP-IPR/tgp1/08-2010 tanggal 4 Agustus 2010 jo surat No.0323/TP/COMM-1-a-003/IV12010 tanggal 1 April 2010 tentang Informasi serah terima apartemen, dengan demikian Tergugat memiliki itikad baik kepada Penggugat;
- 6 Bahwa sekalipun adanya keterlambatan dalam pembangunan bukan karena apartemen, sesungguhnya kesalahan Tergugat, mengingat kedudukan Tergugat a quo adalah melanjutkan pembangunan Apartemen aston urbana dari pemilik sebelumnya. Tergugat adalah pemegang saham baru yang melakukan pengambil alihan saham dari pemegang saham lama berdasarkan Akta notaris No 45 tanggal 17 Oktober 2008 tentang pernyataan Keputusan para pemegang saham PT Titan Property (buktiT - 3). selaku pengelola dan pemegang saham yang baru, Tergugat melanjutkan dan menyempurnakan pekerjaan dan pengelolaan yang telah dilakukan pemilik lama termasuk .melakukan pengkajian ulang terhadap pembangunan yang telah dilakukan dengan maksud agar lebih memuaskan keinginan konsumen-konsumen yang telah membeli apartemen serta lebih dapat menarik calon-calon konsumen untuk membeli apartemen ;

TIDAK TERDAPAT KLAUSULA BAKU ATAU KLAUSULA EKSONERASI DALAM SURAT PESANAN UNIT APARTEMEN SEBAGAIMANA DI MAKSUD PENGGUGAT DALAM PERKARA .

- 7 Bahwa Tergugat menolak dan terhadap dalil penggugat sebagaimana diterangkan pada angka 9 dan angka 10, hal tersebut dikarenakan Surat pesanan a quo bukan termasuk perjanjian baku atau adanya klausula eksonerasi klausula yang mana

Hal 17 dari 31 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



terhadap klausula tersebut secara substantif meniadakan dan/atau menghilangkan tanggungjawab seseorang atas suatu akibat dari persetujuan ;

- 8 Bahwa-pemotongan 20 % dari total kewajiban biaya administrasi (Dp), pajak, booking fee serta DP yang telah disetorkan bukan perbuatan melawan hukum atau setidaknya tidaknya terhadap pemotongan tersebut bukan merupakan penerapan dari klausula eksonerasi, oleh karena Tergugat masih mengakui hak penggugat dalam Pembetulan atas pemberian unit apartemen yang dimohonkan oleh penggugat.
- 9 Bahwa terhadap ketentuan pemotongan apabila ada pembatalan terhadap surat pesanan sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo merupakan hal yang lazim, dan terhadap kondisi tersebut sesungguhnya secara umum Penggugat telah mengetahuinya, disamping hal tersebut sebelum Penggugat menandatangani surat pesanan dimaksud dalam perkara aquo Penggugat telah membaca, memahami dan mengerti maksud isi surat pesanan tersebut sehingga terhadap surat pesanan dimaksud berlaku asas konsensualisme, dan selanjutnya mengikat kedua belah pihak;
- 10 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat atas pembatalan Surat pesanan dalam perkara a quo sebagaimana dimaksud oleh Penggugat, hal tersebut dikarenakan :
 - 10.1. Tergugat tidak melakukan pelanggaran apapun terkait dengan ketentuan dalam Pasal 7, Pasal I dan Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang perlindungan Konsumen, baik terkait dengan penerapan perjanjian baku dalam-surat perjanjian baku dalam surat pemesanan maupun janji-janji dan/atau informasi-informasi yang telah disampaikan kepada penggugat.
 - 10.2. Bahwa Tergugat tidak menghilangkan hak penggugat terkait dengan pengembalian uang yang telah disetorkan kepada Tergugat potongan atas, pembatalan sebesar 20 % dari total kewajiban yang telah dilaksanakan akibat dari pembatalan tersebut, secara hukum tidak dapat dikategorikan sebagai penerapan atas perjanjian baku, karena Tergugat masih tetap mengakui hak Penggugat;
- 11 Bahwa Tergugat menolak dalil sebagaimana disampaikan oleh Tergugat dalam angka 11 yang menyatakan :” Tergugat sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah. Tergugat memiliki itikad baik dalam menyelesaikan masalah tersebut melalui musyawarah, hal ini setidaknya telah dicapainya kata mufakat oleh Para Pihak yang dituangkan dalam Berita Acara Pertemuan pada tanggal 10 November 2010. (BUKTI T - 6) ;



- 12 Bahwa Penggugat telah menyampaikan pembatalan pemesanan atas pembelian apartemen sebagaimana disampaikan Kuasa Hukum Penggugat dari Kantor Hukum Aryudha & Partner melalui surat No.003/AP-IRR/tgg2/08-2010 tanggal 29 oktober 2010. Terkait dengan pembatalan pemesanan tersebut Tergugat mengundang Penggugat untuk menandatangani Formulir Perhitungan Pembatalan unit Apartemen melalui Surat No.1030/TP/BDEV-2-b-243/XI/2010 Tanggal 03 November 2010. (BUKTI T - 4)
- 13 Bahwa Penggugat telah menandatangani Formulir Perhitungan Pembatalan Unit Apartemen pada tanggal 22 Oktober 2010 yang intinya setuju untuk menerima pembayaran pengembalian atas biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat. Adapun rinciannya sebagai berikut :
 - 13.1. Penggugat menyetujui pembayaran booking fee yang telah dilunasi sebesar Rp. 5.000.000,- dinyatakan hangus ;
 - 13.2. Penggugat menyetujui biaya administrasi (20%) dari total kewajiban DP) sebesar Rp.16.759.516,- juga dinyatakan hangus. (BUKTI T-5)

TERGUGAT MENOLAK PERMOHOHAN PENGGUGAT ATAS GANTI RUGI MATERIAL, MORIL DAN DWANGSOM DALAM PERKARA A QUO DIKARENAKAN TIDAK MEMILKI ALASAN YURIDIS YANG KUAT DAN RASIONAL

- 14 Bahwa Tergugat menolak dalil permohonan ganti rugi materiil dan penambahan bunga yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 15 huruf A poin 1, dengan alasan :
 - 14.1. Bahwasanya Penggugat telah menandatangani Formulir Perhitungan Pembatalan Unit Apartemen pada tanggal 22 Oktober 2010 yang intinya setuju untuk menerima pengembalian atas pembayaran pembelian apartemen sebesar Rp.67.038.065,- ;
 - 14.2. Permintaan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat sebesar Rp.97.177.340,- adalah hal yang mengada-ada dan tanpa dasar yang jelas serta tidak didasarkan pada hubungan kausal antara wanprestasi dengan kerugian yang timbul ;
 - 14.3. Bahwa Tergugat menolak dalil permintaan penambahan bunga dari kerugian material sebesar 36 % per tahun karena didalam surat pesanan No.0240/sp/URB/11/07 tertanggal 16 November 2007 tidak pernah disebutkan adanya penambahan bunga sebesar 36%. Dengan demikian penambahan bunga sebagaimana dimaksud Penggugat dalam perkara a quo tidak relevan dan



tidak memiliki dasar hukum yang jelas sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 5 Maret 1975 No. 1078 K/Sip/1973 yang menyatakan “di dalam perjanjian jual beli sebagaimana dilakukan antara kedua pihak ini dimungkinkan adanya ketentuan pemberian pembayaran bunga apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi karena yang demikian itu tidak diperjanjikan tuntutan akan kerugian tersebut tidak dapat diterima “

- 15 Bahwa Tergugat menolak dalil ganti rugi lainnya yang meliputi potensi keuntungan dan biaya pengurusan perkara sebagaimana disampaikan oleh Penggugat pada angka 15 huruf A poin 2 dikarenakan hal tersebut bukan merupakan kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi debitur, seperti yang ditentukan dalam pasal 1248 KUHPerdara
- 16 Bahwa Tergugat menolak dalil Kerugian Moril sebagaimana disampaikan oleh penggugat pada angka 15 huruf B dikarenakan tidak ada dasar yang dijadikan acuan dalam menuntut nilai ganti rugi moril sebesar Rp.2.000.000.000,-. Berdasarkan yurisprudensi MARI No, 550K/Sip/1979 tertanggal 8 Mei 1984 dinyatakan : “petitum ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima kalau tidak ada rincian kerugian-kerugian yang diderita,,;
- 17 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil gugatan angka 16 tentang permohonan sita jaminan terhadap aset milik Tergugat. Hal tersebut dikarenakan akan mengganggu produktivitas Tergugat dalam menjalankan usahanya sehingga berakibat terhentinya proses serah terima apartemen yang sedang berjalan ;
- 18 Bahwa Penggugat menolak dalil gugatan Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam angka 19 halaman 6 mengenai pembebanan uang paksa (dwangsom) dalam pelaksanaan putusan perkara sebesar Rp.1.000.000,- per hari. Hal tersebut dikarenakan :
 - 18.1 Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam gugatannya angka 16 telah mengajukan sita jaminan sehingga dwangsom tidak dapat dimintakan bersamaan dengan pengajuan sita jaminan. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1346k / pdt/1991 dengan kaidah hukum : bahwa putusan atau amar mengenai dwangsom atau uang paksa harus ditiadakan apabila oleh pelaksanaan eksekusi dapat ditaksanakan secara eksekusi riil, dengan demikian dwangsom tidak dapat dijatuhkan bersamaan dengan pembayaran sejumlah uang, korena dalam penyerahan sejumlah uang dapat dilakukan dengan eksekusi riil atau sita jaminan.



18.2. Penggugat pada intinya bermaksud untuk meminta ganti rugi pengembalian atas sejumlah uang yang dibayarkan kepada Tergugat guna membeli apartemen sehingga permintaan dwangsom tersebut tidak diperkenankan karena terkait dengan permintaan ganti rugi. Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 791/K/Sip/1972 dengan kaidah hukum Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”.

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta - faka yang telah Tergugat sampaikan diatas, mohon kiranya kepada Ketua Majelis Hakim pada pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk dapat memberikan keputusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara, akibat gugatan ini

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 7 Pebruari 2012, selanjutnya Tergugat mengajukan Duplik tertanggal, 14 Pebruari 2012 yang secara lengkap sebagaimana tersebut dalam berita acara perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa :

- 1 Foto copy surat pesanan Apartemen Urbana , Tower Berkeley, lantai 2 Unit SOF-E3, Blok No.E-3, type Singel + tertanggal 16 November 2007 di beri tanda P-1.
- 2 Foto copy surat dari Titan Property perihal unit SOE-3 Urbana University Village yng di tanda tangani oleh Santoso Budiman Direktur Utama PT Titan Property tertanggal 18 November 2012 di beri tanda P-2.

Hal 21 dari 31 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



- 3 Foto copy surat dari Titan Property tertanggal 30 Nopember 2010 perihal jawaban surat No. 004/AP-IRR/tp3-finat/11-2010 yang di tanda tangani Abraham S. Budiman selaku Chief Operational Officer PT Titan Property di beri tanda P-3.
 - 4 Foto copy surat Titan Property tertanggal 6 Januari 2011 perihal Unit SOE-3 Urbana University Village yang di tanda tangani oleh Sentosa Budiman slaku Direktur Utama PT Titan Property di beri tanda P-4.
 - 5 Foto copy brosur Urbana Residence di beri tanda P-5.
 - 6 Foto copy lokasi denah Apartemen Urbana, Tower Berkely, Lantai 2 unit SOF-E3 Blok No. E-3 Type Singgel di beri tanda P-6
 - 7 Foto copy surat Aston Urbana Residence tertanggal 12 Januari 2009 perihal pemberitahuan pergantian manajemen di beri tanada P-7.
 - 8 Foto copy tentang perubahan-perubahan tersebut juga di akuhi oleh Tergugat dalam duplik Tergugat pada halaman 3 angka 4.1 “...Tergugat hanya menirukan pembangunan dari pemilik sebelumnya di beri tanda P-8.
 - 9 Foto copy surat Titan property tertanggal 3 Juli 2010 perihal surat pemberitahuan I yang di tandatangani oleh Fanny Setiati sutanto selaku di Direktur PT Titan Property di beri tanda P-9.
 - 10 Foto copy surat Titan property tertanggal 2 Agustus 2010 perihal surat pemberitahuan II yang di tandatangani oleh Fanny Setiati sutanto selaku di Direktur PT Titan Property di beri tanda P-10.
 - 11 Foto copy surat dari Law Firm Aryudha & Partners tertanggal 4 Agustus 2010 yang di tujukan ke PT. Titan Property perihal tanggapan di beri tanda P-11.
 - 12 Foto copy surat dari PT Titan Property tertanggal 1 September 2010 yang di tujukan ke Law Firm Aryudha & Partners perihal jawaban Surat tertanggal 4 Agustus 2010 di beri tanda P-12.
 - 13 Foto copy kwitansi – kwitansi pembayaran dari Irma Rahmawati Rozy kepada PT Titan Property di beri tanda P-13
 - 14 Foto copy surat yang di tanda tangani oleh Abrahan S Budiman selaku Direktur PT Titan Property tertanggal 1 April 2010 perihal Informasi serah terima Barkely di beri tanda P-14.
 - 15 Foto copy Brosur Aston Urbana Residence di beri tanda P-15
 - 16 Foto copy apabila Tergugat tidak mengembalikan uang milik penggugat sesuai dengan kesepakatan akan menempuh upaya hukum di beri tanda P-16.
- Bahwa bukti P-1 s/d P-3, P-5,P-7,P-9 s/d P-13,P-15 sesuai dengan asli, P-4, P-6,P-14 copy dari copy semuanya telah di beri materai yang cukup.



Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1 Foto copy surat tanda terima tertanggal 1 September 2011 perihal jawaban surat tertanggal 4 Agustus 2010 di beri tanda T-1.
- 2 Foto copy salinan akta pernyataan keputusan para pemegang saham PT Titan Property No.45 tertanggal 17 Oktober yang dibuat Notari Misahardi Wilamarta,SH Notaris di Jakarta di beri tanda T-2
- 3 Foto copy formulir perhitungan pembatalan unit apartemen yang telah tertanggal 22 Oktober 2010 di beri tanda T-3.
- 4 Foto copy surat dari Pt Titan Property yang di tanda tangani oleh Santosa Budiman sebagai Direktur di tujuan kepada Irma Rachmawati tertanggal 18 Nopember 2010 perihal unit SOE-3 Urbana University Village di beri tanda T-4
- 5 Foto copy surat tertanggal 1 April 2010 yang di tanda tangani oleh Abrhan S Budiman sebagai Chief Operational Officer di PT Titan Property yang di tujuan kepada pembeli unit Apartemen Aston Urbana perihal Informasi Rental Program Berkeley di beri tanada T-5.
- 6 Foto copy surat yang di tujuakan kepada Irma Rachmawati tertanggal 3 Nopember 2010 perihal Unit SOE-3 Urbana University Village yang di tanda tangani oleh Santoso Budiman sebagai Direktur PT Titan Property di beri tanda T-6.
- 7 Foto copy surat yang di tujuan kepada PT Titan Property perihal usulan penyelesaian APT Unit SOE-3 Urbana University Village yang di tandatangi oleh Ananto Kusumowardhono tertanggal 31 Mei 2011 di beri tanda T-7
- 8 Foto copy surat tertanggal 30 November 2010 yang di tujuan ke Irma Rachmawati perihal Jawaban surat No 004/AP-IRR/tgp-3-final/11-2010 yang di tanda tangani oleh Abrahan S Budiman sebagai Chief Operational Officer di beri tanda T-8.
- 9 Foto copy surat tertanggal 6 januari 2011 yang di tujuan kepada irma Rachmawati perihal Unit SOE-3 Urbana University Village yang di tandatangani oleh Sentosa Budiman sebagai Presiden Direktur PT Titan Property di beri tanda T-9.
- 10 Foto copy surat pesanan atas nama pembeli Irma Rachmawati Rozy diberi tanda T-10

Hal 23 dari 31 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



11 Foto copy perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun Apartemen Urbana antara Sentono Budiman , Presiden Direktur PT Titan Property dengan Irma Rachmawati Rozy di beri tanda T-11.

Bahwa bukti T-1 s/d T-4, T-7,T-10, T-11 sesuai dengan asli sedang T-5,T-6,T-8,T-9 copy dari copy semuanya telah di beri materai yang cukup.

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing untuk penggugat tertanggal 03 April 2012, sedang Tergugat tertanggal 10 April 2012

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa hal-hal yang termuat dalam berita acara, dianggap termuat pula dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

Berdasarkan ketentuan hukum formal seharusnya perkara A quo merupakan perkara wanprestasi bukan perkara perbuatan melwan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam dalil-dalil penggugat sehingga penggugat menjadi tidak jelas / kabur hal tersebut d dasarkan pada :

1 Bahwa terhadap gugatan perkara a quo yang telah terdaftar dan teregister dalam No. 570/Pdt.G/2011/PN.Jak.Sel tanggal 25 Oktober 2011 sesungguhnya merupakan perbuatan wanprestasi, hal tersebut di dasarkan atas :

1 Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan penggugat berdasarkan pada surat Pesanan atas pembelian satu unit apartemen , aston Urbana tower, Berkeley Lantai 2 Blok E 03



type single + (plus) seluas 33.92 M2 yang beralamat di Jalan Flamboyan, Komplek Harapan kita , Karawaci, Tangerang sebagaimana diterangkan dalam surat pesanan No.0240/SP/URB/11/07 16 Nopember 2007 (Bukti T-1);

2 Bahwa surat pesanan dimaksud merupakan kesepakatan antara penggugat dengan Tergugat, sehingga surat pesanan tersebut merupakan bentuk dari perikatan/perjanjian, yang didasarkan atas kebiasaan yang secara umum berlaku bagi siapa perumahan dan/atau apartemen, oleh karena perikatan/perjanjian yang demikian tidak bertentangan dengan peraturan dan perundangan.

3 Bahwa pemahaman sebagaimana yang dimasud dalam point 1.2 diatas, sesuai dengan doktrin hukum dan/atau.. pendapat ahli sebagaimana diterangkan oleh prof. subekti daram bukunya hukum perjanjian (2002) yang pada intinya menyatakan : "...hal-hal yang selalu di perjanjikan menurut kebiasaan dianggap secara diam-diam dimasukkan,dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan, Oleh karena dianggap sebagai perjanjian atau sebagai bagian dari perjanjian sendiri, maka hal yang menurut kebiasaan selalu di perjanjikan itu dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap .

4 Bahwa pendapat yang demikian diatas pasal 1342 KUHPerdara yang berbunyi : hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya di perjanjikan, di anggap secara diam-diam di masukkan dalam perjanjian , meskipun tidak dengan tegas di nyatakan .

2 Bahwa disamping hal yang diuraikan tersebut diatas, secara esensi terhadap perbuatan hukum antara Tergugat dengan Penggugat sebagaimana di terangkan dalam surat pesanan dalam perkara a quo, merupakan kehendak bebas dan mandiri, untuk saling mengikatkan diri terhadap pembelian satu unit apartemen di maksud, dengan demikian terhadap perbuatan Tergugat dan penggugat di kualifasikan sebagai perikatan karena persetujuan , sesuai dengan ketentuan dalam :

2.1 Pasal 1233 KUHPerdara yang berbunyi:."Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang ; jo 2.2. Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi: "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan



mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap aatu orang lain atau lebih”; jo

2.3. Dengan demikian terhadap Surat Pesanan yang dimaksud dalam perkara a quo berlaku ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerduta yang berbunyi “ semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang-bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak”

3 Bahwa selain itu pula, sesungguhnya penggugat mengakui apabila perkara a quo berdasarkan pada Perjanjian sebagaimana diterangkan dalam Surat pesanan diatas. Terhadap pengakuan Penggugat tersebut dapat dijelaskan dalam gugatan a quo sebagai berikut:

3.1. Dalam angka 1 halaman 2 yang pada berbunyi: “Bahwa karena tertarik pada penawaran sdri. Tanti sebagai Unit Manager Marketing pada PT Titan property dan maka pada tanggal 16 November 2007 Penggugat membeli 1 (satu)unit Apartemen Aston Urbna sebagaimana dimaksud didalam Surat pesanan No.0240/SP/URB/11/07 tertanggal 16 Nopmber 2007 ; jo

3.2. Dalam angka 4 halaman 2 yang berbunyi : “...seharusnya Tergugat telah memberikan dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah (PPJB) sebagaimana dimaksud di dalam Surat Pesanan No.0240/Sp/URB/11/07 tertingga'l 16 Nopember 2007 ; jo

3.3 Dalam angka 5 halaman 2 yang berbunyi “bahwa diamping itu secara faktual bangunan tower tersebut termpat belum sesuai pembangunannya padahal telah berjalan sangat lama yaitu hampir 4 (empat) tahun sejak dilakukannya pembayaran oleh Penggugat sesuai dengan Surat pesanan No.0240/Sp/URB/11/07 tertanggal 16 Nopember 2007 ;

4 Bahwa berdasarkan uraian angka 1 sampai dengan angka 3 di atas, jelas dan terang apabila surat pesanan No.0240/SP/URB/11/07 tanggal 16 Nopember 2007 merupakan salah satu bentuk perjanjian yang seuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, dengan demikian terhadap perkara a guo merupakan perkara/sengketa yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerduta tentang wanprestasi, BUKAN perkara/sengketa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta (tentang perbuatan Melawan Hukum) jo No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen ;



- 5 Bahwa dengan demikian Penggugat tidak cermat tidak teliti dalam memahami substansi persoalan antara Tergugat dengan penggugat, sehingga perkara a quo tidak memenuhi unsur formal yang disyaratkan pada Hukum Acara yang berlaku, terkait dengan dasar hukum dalam perkara a quo, hal tersebut jelas dan terang apabila persoalan-percoalan yang berdasarkan perjanjian merupakan perkara wanprestasi;
- 6 Bahwa memahami gugatan perkara a quo, yang mana penggugat mendalilkan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata jo uu No. 8/1999 tentang Perlindungan konsumen, merupakan dalil gugatan yang TIDAK TEPAT, sehingga perkara a quo tidak jelas dan kabur (*obscur libel*).
- 7 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, gugatan a quo harus ditolak setidaknya-tidaknya atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) tersebut dikarenakan :
 - 7.1. Bahwa dasar hukum perkara a quo ber-basic atau berdasarkan pada perjanjian sebagaimana dimaksud dalam surat pesanan No.0240/SP/URB/11/07 tanggal 16 Nopember 2007, akan tetapi dasar gugatan perkara a quo (*fundamentum petendi*) merupakan perbuatan melawan hukum ;
 - 7.2. Bahwa dasar hukum Penggugat sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo tidak sesuai dengan prinsip hukum acara (tertib hukum) yang berlaku dengan demikian gugatan a quo menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
- 8 Bahwa mempertimbangkan eksepsi yang Tergugat ajukan tersebut, tidak berlebihan apabila Tergugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan memeriksa terlebih dahulu pada bagian Eksepsi pada Jawaban dalam perkara a quo, hal tersebut didasarkan pula atas pengakuan yang tak terbantahkan yang didukung dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana dimaksud dalam jawaban perkara a quo.

Menimbang bahwa atas eksepsi dari Tergugat tersebut penggugat dalam repliknya telah memberi jawaban yang pada pokoknya menolak eksepsi dari Tergugat ;



Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan replik dari penggugat tersebut tersebut majelis hakim akan memberi pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang bahwa eksepsi Tergugat pada pokok mengemukakan bahwa gugatan penggugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum tetapi merupakan wanprestasi sehingga gugatan penggugat menjadi tidak jelas / kabur ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada intinya mendalilkan sebagai berikut :

- 1 Bahwa karena tertarik pada penawaran sdri Tanti sebagai Unit Manager Marketing pada Titan Property (Tergugat) pada tanggal 16 November 2007 Penggugat membeli 1 (satu) unit apartemen Aston Urbana beraramat di Jalan Flamboyan, Komplek Harapan kita, Karawaci, Tangerang, Tower Berkeley, Lantai 2, Biok E 03, type single + (plus), seluas 33.92 M2 sebagaimana dimaksud di dalam Surat pesanan No. 0240/SP/URB/11/07 dan telah melakukan pembayaran kepada Tergugat dengan total Rp.97.177.340,-
- 2 Bahwa hingga gugatan quo di ajukan . Tergugat belum pernah memberikan perijinan pengikatan Jual beli (PPJB, kepada penggugat .
- 3 Bahwa Tergugat tidak memberikan informasi yang benar , jelas jujur kepada penggugat karena hingga saat ini pembangunan apartemen belum juga selesai , daan Tergugat secara sepihak telah melakukan perubahan terhadap gambar arsitektur, spesifikasi teknis bangunan serta fasilitas –fasilitas termasuk menambah jumlah lantai dari semula 2 menjadi 3 yang tidak sesuai dengan brosur yang di berikan penggugat.
- 4 Bahwa kemudian penggugat menuntut pengembalian uang yang telah di bayarkan kepada Tergugat tetapi Tergugat membebani penggugat dengan melakukan pemotongan 20 % dari total uang muka (DP) yang telah di bayar , pajak dan Booking Fee yang telah di setor menjadi hangus hal tersebut sangat bertentangan dengan ketentuan pasal 18 ayat (1) butir c dan ayat 3 UU No, 8 tahun 1999.
- 5 Bahwa tindakan Tergugat mengumbar janji-janji dalam brosur tidak memiliki itikad baik dalam melakukan kegiatan usaha sehingga mengakibatkan keterlambatan penyelesaian pembangunan apartemen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hampir 4 tahun, keterlambatan dalam serah terima dan tidak memberikan PPJB kepada penggugat merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana di maksud dalam pasal 7, 8 ayat 1 huruf f UU No, 8 tahun 1999 jo pasal 1365 bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut penggugat menderita kerugian.

Menimbang bahwa setelah mempelajari inti dari gugatan penggugat sebagaimana yang di dalilkan oleh penggugat pada pokoknya gugatan penggugat adalah suatu bentuk perjanjian pembelian satu unit Aston Urbana Tower Berkeley lantai 2 Blok E 03 Type Single = (plus) yang beralamat di Jln Flamboyan, Komplek Harapan Kita Karawaci Tangerang antara penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat sebagai penjual ;

Menimbang bahwa sesuai dengan dalil penggugat secara faktual bangunan tower tersebut ternyata belum selesai pembangunannya padahal telah berjalan 4 tahun sejak di lakukan pembayaran di samping itu seharusnya Tergugat telah memberikan dan menandatangani perjanjian jual beli rumah ;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil penggugat tersebut menurut mejelis hakim adalah merupakan suatu bentuk perjajian yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak akan tetapi bentuk pesanan tersebut tidak sesuai dengan apa yang di pesan sehingga hal tersebut menurut majelis hakim merupakan bentuk perbuatan wanprestasi yang di lakukan oleh Tergugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut majelis berpendapat karena gugatan penggugat merupakan suatu peristiwa perbuatan wanpretasi akan tetapi penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum maka gugatan penggugat menjadi tidak jelas/ kabur ;

Menimbang bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat dinyatakan dapat di terima ;

DALAM POKOK PERKARA.

Hal 29 dari 31 Hal Putusan No. 570/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



Menimbang bahwa maksud gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang bahwa karena eksepsi dari penggugat di kabulkan maka majelis hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara ini dan harus dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima ;

Menimbang bahwa karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat di terima maka penggugat harus di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat akan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini .

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI.

- Mengabulkan eksepsi Tergugat .

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima.
- Menghukum kepada penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara sebesar Rp 816.000,- (delapan ratus enam belas ribu rupiah)

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis pada hari **SENIN**, tanggal **16 APRIL 2012** yang terdiri dari **S U W A N T O**, SH sebagai Ketua Majelis, **Hj. SITI SURYATI, SH MH** dan **Hj. MIEN TRISNAWATI, SH, MH**, masing-masing sebagai hakim anggota, putusan mana pada hari **RABU** tanggal **2 MEI 2012** dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis tersebut, dibantu oleh **NURLELAWATI, SH, MH** sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota

Ketua Majelis



Hj. SITI SURYATI, SH, MH.

S U W A N T O, SH.

Hj. MIEN TRISNAWATI, SH, MH.

Panitera Pengganti

NURLELAWATI, SH, MH

| | | |
|-----------------|-----|-----------|
| Biaya – biaya : | | |
| Materai | Rp. | 6.000,- |
| ATK | Rp. | 75.000,- |
| Panggilan | Rp. | 700.000,- |
| Pendaftaran | Rp. | 30.000,- |
| Redaksi | Rp. | 5.000,-+ |
| Jumlah | Rp. | 816.000,- |