



PUTUSAN

Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT Abadi Prima Inti Karya, berkedudukan di Jl. Raya Pasar Minggu No.

17A, Pancoran, Jakarta Selatan, 12780, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AGREEYA N.T. PAKPAHAN, S.H., dan CHARLES AJI SETYADHI, S.H.**, para advokat pada Kantor Hukum **EGA AGREEYA**, yang beralamat di Gedung Setiabudi 2, Lantai 6, Unit 603 J, Jakarta 12920, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Januari 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai----- **Penggugat;**

Lawan :

PT Graha Rayhan Triputra, bertempat tinggal di Jalan Pengadegan Timur I, No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780, yang untuk selanjutnya disebut sebagai-----**Tergugat;**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta c.q. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang beralamat di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Jl. H.Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, RT.2/RW.1, Tj. Bar., Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12150 yang untuk selanjutnya disebut sebagai-----**Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Februari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan pada tanggal 15 Februari 2019 dalam Register Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. LATAR BELAKANG PENGAJUAN GUGATAN PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT

I. TERGUGAT memiliki Utang kepada PENGGUGAT

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki piutang kepada TERGUGAT dan TERGUGAT memiliki Utang kepada PENGGUGAT sebesar Rp 32.209.100.959,- (tiga puluh dua milyar dua ratus Sembilan juta seratus ribu Sembilan ratus lima puluh Sembilan Rupiah) sehubungan dengan pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh PENGGUGAT selaku penerima pekerjaan konstruksi yang diberikan oleh TERGUGAT atas proyek pembangunan Apartemen Pancoran Riverside Tower I, II, dan III yang berlokasi di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta berdasarkan:

- i) Surat Perjanjian Kerja Nomor 068/SPK/GRTP/XI/2010 antara PT Graha Rayhan Triputra dengan PT Abadi Prima Inti Karya perihal pengerjaan proyek Tower I, Tower II, dan Tower III Apartemen Pancoran Riverside ("SPK No. 068/2010");
- ii) Surat Perjanjian Kerja Nomor: 001/SPP-PRS/GRTP-APIK/III/2011 tanggal 8 Maret 2011 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dan PT Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan Pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal, dan Plumbing Proyek Apartemen Pancoran Riverside Jakarta, beserta segala perubahannya yang tercantum pada:
 - a) Addendum I Nomor 002/SPP-PRS/GRTP-APIK/II/2013 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal, dan Plumbing Proyek Apartemen Pancoran Riverside;
 - b) Addendum I Nomor 002/SPP-PRS/GRTP-APIK/11/2014 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal, dan Plumbing Proyek Apartemen Pancoran Riverside; dan
 - c) Addendum II Nomor 003/SPP-PRS/GRTP-APIK/10/2015 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan pekerjaan Struktur, Arsitektur,

Halaman 2 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/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)



Mekanikal Elektrikal, dan Plumbing Proyek Apartemen Pancoran Riverside.

(“SPK No. 001/2011 Beserta Seluruh Perubahannya”)

Atas pekerjaan tersebut, PENGGUGAT telah melakukan serah terima atas pekerjaan pembangunan Apartemen Pancoran Riverside Tower I, Tower II, dan Tower III kepada TERGUGAT berdasarkan seluruh Berita Acara yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT. Oleh karena itu, TERGUGAT mengakui memiliki utang kepada PENGGUGAT berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang tertanggal 14 Desember 2016 yang dibuat antara PENGGUGAT selaku Pihak Kedua dan TERGUGAT selaku Pihak Pertama (“Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016”) sebesar Rp Rp 32.209.100.959,- (tiga puluh dua milyar dua ratus Sembilan juta seratus ribu Sembilan ratus lima puluh Sembilan Rupiah);

2. Bahwa berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang tersebut, TERGUGAT melaksanakan pembayaran cicilan utang sebagaimana diatur pada angka 2 romawi I halaman 2 Pengakuan Hutang Piutang untuk bulan Desember 2016 sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta Rupiah) dan bulan Januari 2017 sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah) kepada PENGGUGAT;
3. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2017, PENGGUGAT mengirimkan Surat kepada TERGUGAT dengan Nomor 02-17/APIK-Direktur/142 perihal Pemberitahuan Pembayaran Hutang (“Surat PENGGUGAT 27 Februari 2017”). Surat PENGGUGAT 27 Februari 2017 diterima oleh TERGUGAT pada tanggal 28 Februari 2017, pada pokoknya Surat PENGGUGAT 27 Februari 2017 meminta TERGUGAT untuk memenuhi kewajiban pembayaran cicilan utang TERGUGAT pada bulan Februari 2017 sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah) berdasarkan Angka 2 romawi I, halaman 2 Pengakuan Hutang Piutang. Atas Surat 27 Februari 2017, TERGUGAT tidak menanggapi dan tidak melakukan pembayaran cicilan utang TERGUGAT berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang;
4. Bahwa pada tanggal 2 Juni 2017, PENGGUGAT mengirimkan Surat kepada TERGUGAT dengan nomor 06-17/APIK-Dir/198 perihal Permohonan Pembayaran (“Surat PENGGUGAT 2 Juni 2017”) yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- i) TERGUGAT tidak menjalankan kewajiban pembayaran cicilan utang dari bulan Februari 2017 s.d. Juni 2017 berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang, yang mana seluruh jumlahnya adalah Rp 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta Rupiah);
 - ii) TERGUGAT meminta seluruh sisa kewajiban utang TERGUGAT berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang yaitu pada saat itu sejumlah Rp 28.509.100.959 (dua puluh delapan milyar lima ratus Sembilan juta seratus ribu Sembilan ratus lima puluh Sembilan Rupiah) dikompensasi dengan jual beli Unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780;
5. Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2017, TERGUGAT membalas Surat PENGGUGAT 2 Juni 2017 kepada PENGGUGAT dengan nomor 066/SEK/PT-GRTP/VIII/2017 perihal Balasan Surat Pembayaran Hutang ("Surat Tergugat 8 Agustus 2017"). Pada pokoknya Surat Tergugat 8 Agustus 2017 menyampaikan kepada PENGGUGAT sebagaimana PENGGUGAT kutip sebagai berikut:
- "1. Mengenai penyelesaian hutang PT Graha Rayhan Tri Putra ke PT Abadi Prima Inti Karya, Kami akan membayarkan kurang lebih sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar) beberapa unit Apartemen. Dengan perhitungan harga Rp 18.000.000,-/m².*
- 2. Sisa dari hutang tersebut akan Kami bayarkan dengan dana kas setelah hitungan kedua belah pihak selesai."*
6. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2017, PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat Berita Acara Kesepakatan antara PENGGUGAT selaku Pihak Kedua dan TERGUGAT selaku Pihak Pertama tentang Penyelesaian Kewajiban Kompensasi Hutang ("Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017");
7. Bahwa pada tanggal 17 November 2017, TERGUGAT menyerahkan kepada PENGGUGAT rekap dan catatan Direktur Utama PT Graha Rayhan Tri Putra (*in casu* TERGUGAT) atas unit jaminan apartemen untuk PT Abadi Prima Inti Karya (*in casu* PENGGUGAT) dimana terdapat 65 (enam puluh lima) unit yang akan diserahkan atau senilai Rp 24.706.095.112,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus enam juta Sembilan puluh lima ribu seratus dua belas Rupiah) ("Rekap dan Catatan TERGUGAT 17 November 2017");

Halaman 4 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- II. TERGUGAT MEMBAYAR UTANG TERGUGAT DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS UNIT APARTEMEN PANCORAN RIVERSIDE YANG TERLETAK DI JALAN PENGADEGAN TIMUR I NO. 30, PENGADEGAN, PANCORAN, JAKARTA SELATAN 12780 SEBANYAK 13 UNIT KOMERSIAL DAN 31 UNIT HUNIAN
8. Bahwa pada tanggal 28 November 2017, menindaklanjuti Rekap dan Catatan TERGUGAT 17 November 2017, PENGGUGAT dan TERGUGAT menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside di Jakarta atas 11 unit komersial dan 33 unit hunian;
9. Bahwa setelah PENGGUGAT menerima dan melakukan pengecekan terhadap seluruh PPJB Lunas 28 November 2017, pada tanggal 12 Desember 2017, PENGGUGAT mengirimkan Surat kepada TERGUGAT Nomor 12-17/Apik/Dirut/282 perihal Penyelesaian Kewajiban Pembayaran PT Graha Rayhan Tri Putra ("Surat PENGGUGAT 12 Desember 2017");
Bahwa atas Surat PENGGUGAT 12 Desember 2017, TERGUGAT tidak membalas dan/atau menanggapi kepada PENGGUGAT;
10. Bahwa pada tanggal 11 April 2018, PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat Kesepakatan Bersama Penyelesaian Kewajiban Pembayaran hutang PT Graha Rayhan Triputra kepada PT Abadi Prima Inti Karya dimana TERGUGAT mengakui bahwa TERGUGAT memiliki Utang kepada PENGGUGAT sebesar 24.713.600.000,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus tiga belas juta enam ratus ribu Rupiah) yang dibayarkan dengan unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT ("Kesepakatan Bersama 11 April 2018");
11. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2018, PENGGUGAT mengirimkan surat kepada TERGUGAT Nomor 07-18/APIK-DIR/319 perihal Tindak Lanjut Penyelesaian Kewajiban PT Graha Rayhan Tri Putra ("Surat PENGGUGAT 26 Juli 2018"). Surat PENGGUGAT 26 Juli 2018 pada pokoknya meminta TERGUGAT untuk melakukan penyerahan fisik seluruh unit apartemen yang telah dibeli oleh PENGGUGAT berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017 yang mana serah terima unit

Halaman 5 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



seharusnya dilaksanakan pada tanggal 5 Juni 2018 sebagaimana disebutkan pada Kesepakatan Bersama 11 April 2018;

Atas Surat PENGGUGAT 26 Juli 2018, TERGUGAT tidak membalas maupun menanggapi serta TERGUGAT tidak melakukan serah terima yang menjadi kewajiban TERGUGAT sebagaimana Kesepakatan Bersama 11 April 2018.

12. Bahwa pada tanggal 5 September 2018, PENGGUGAT mengirimkan Surat kepada TERGUGAT Nomor 09-18/APIK-DIR/355 perihal Tindak Lanjut Penyelesaian Kewajiban PT Graha Rayhan Triputra ("Surat PENGGUGAT 5 September 2018"). Pada pokoknya Surat PENGGUGAT 5 September 2018 menegaskan Surat 26 Juli 2018 serta memberitahukan bahwa batas akhir pembelian kembali yang menjadi hak dari TERGUGAT berdasarkan Kesepakatan Bersama 11 April 2018 TELAH BERAKHIR, sehingga PENGGUGAT memiliki hak untuk melakukan penjualan terhadap seluruh unit apartemen berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017; Terhadap Surat PENGGUGAT 5 September 2018, TERGUGAT tidak membalas maupun menanggapi serta TERGUGAT tidak juga melakukan serah terima yang menjadi kewajiban TERGUGAT sebagaimana Kesepakatan Bersama 11 April 2018;
13. Bahwa pada tanggal 13 September 2018, PENGGUGAT mengirimkan Surat kepada TERGUGAT Nomor 09-18/APIK-DIR/370 perihal Penyelesaian Kewajiban Serah Terima Unit Apartemen Pancoran Riverside ("Surat PENGGUGAT 13 September 2018"). Pada pokoknya Surat PENGGUGAT 13 September 2018 meminta kepada TERGUGAT untuk melakukan serah terima atas unit-unit berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017 selambat-lambatnya tanggal 18 September 2018;
14. Bahwa pada tanggal 19 September 2018, telah diadakan Rapat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang pada pokoknya melakukan dan/atau membahas hal-hal sebagai berikut:
 - a) Melakukan serah terima Dokumen PPJB Lunas 28 November 2017;
 - b) Janji TERGUGAT untuk memberikan Berita Acara dan serah terima kunci seluruh unit berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017 pada tanggal 3 Oktober 2018;

Halaman 6 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



15. Bahwa pada tanggal 23 September 2018, TERGUGAT mengirimkan Surat kepada PENGGUGAT Nomor 016/PR-GRTP/DPTLGLHR/IX/2018 perihal Tanggapan Atas Penyelesaian Kewajiban Serah Terima Unit.

B. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT ADALAH BERDASARKAN PERJANJIAN

I. PENGGUGAT DAN TERGUGAT TERIKAT PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG

1. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan PENGGUGAT pada bagian di atas, TERGUGAT mengakui memiliki utang terhadap PENGGUGAT atas pekerjaan yang telah dilakukan PENGGUGAT berdasarkan SPK No. 068/2010 dan SPK No. 001/2011 Beserta Seluruh Perubahannya yang telah dilakukan serah terima oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT. Utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana Pengakuan Hutang Piutang, yang menimbulkan hak dan kewajiban pada PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan ketentuan-ketentuan pokok sebagai berikut:

"1. Pihak Pertama dengan ini mengikatkan diri kepada Pihak Kedua mengakui adanya Hutang sebesar:

Hutang atas Progres per Tgl 24 Oktober 2016 Rp 36.009.100.959,-

Pembayaran setelah Tgl 24 Oktober 2016 Rp 3.800.000.000,-

Total Hutang Rp 32.209.100.959,-

2. Para Pihak setuju dan sepakat, atas kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, Pihak Pertama akan melakukan tahapan pembayaran dengan rincian sebagai berikut:

I. Pihak Pertama akan melakukan pembayaran secara bertahap dengan rincian sebagai berikut:

1. Desember 2016 Rp 1.200.000.000,-

2. Januari 2017 Rp 2.500.000.000,-

3. Pebruari 2017 Rp 2.500.000.000,-

4. Maret 2017 Rp 2.500.000.000,-

5. April 2017 Rp 2.500.000.000,-

6. Mei 2017 Rp 2.500.000.000,-

7. Juni 2017 Rp 2.500.000.000,-

TOTAL Rp 16.200.000.000,-

II. Sisa Tagihan sejumlah Rp 16.009.100.959,- akan dibayarkan pada bulan Juni 2017 apabila tidak terbayar maka akan dikompensasi dalam bentuk unit apartemen dengan harga Rp 350.000.000,-/Unit (Terbilang :

Halaman 7 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



-) setara dengan Unit. Kunci unit-unit tersebut dipegang oleh PT Abadi Intikarya dan akan diserahkan apabila telah dilakukan pelunasan”
2. Bahwa berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang, pada pokoknya TERGUGAT mengakui dan menyetujui hal-hal sebagai berikut:
 - i) TERGUGAT MENGAKUI MEMILIKI UTANG TERHADAP PENGGUGAT DENGAN TOTAL HUTANG SEBESAR RP 32.209.100.959,- (TIGA PULUH DUA MILYAR DUA RATUS SEMBILAN JUTA SERATUS RIBU SEMBILAN RATUS LIMA PULUH SEMBILAN) (vide angka 1 halaman 2 Pengakuan Hutang Piutang);
 - ii) TERGUGAT SETUJU DAN BERSEDIA MEMBAYAR UTANG TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT DIATAS DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT:
 - a) Sebesar Rp 16.200.000.000,- (enam belas milyar dua ratus juta Rupiah) yang dicicil dimulai dari bulan Desember 2016 sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta Rupiah) dan dari bulan Januari 2017 s.d. Juni 2017, setiap bulannya sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah); dan
 - b) Sebesar Rp 16.009.100.959 (enam belas milyar Sembilan juta seratus ribu Sembilan ratus lima puluh Sembilan Rupiah) dibayarkan pada bulan Juni 2017.
 3. Bahwa Berdasarkan kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT pada Pengakuan Hutang Piutang, TERGUGAT melakukan pembayaran cicilan utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu pada bulan Desember 2016 sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus Rupiah) dan bulan Januari 2017 sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah). Sedangkan cicilan utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT dari bulan Maret 2017 s.d. bulan Juni 2017 serta pembayaran Sebesar Rp 16.009.100.959 (enam belas milyar Sembilan juta seratus ribu Sembilan ratus lima puluh Sembilan Rupiah) TIDAK DILAKUKAN OLEH TERGUGAT. Atas pembayaran utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang telah dilakukan, maka sisa utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah Rp 28.509.100.959,- (dua puluh delapan milyar lima ratus Sembilan juta seratus ribu Sembilan ratus lima puluh Sembilan Rupiah);
 4. Oleh karena TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya

Halaman 8 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang, PENGGUGAT mengirimkan Surat 27 Februari 2017 dan Surat 2 Juni 2017. TERGUGAT menanggapi Surat 2 Juni 2017 dengan mengirimkan Surat TERGUGAT 8 Agustus 2017;

5. Bahwa setelah melakukan surat menyurat diatas, untuk menyelesaikan kewajiban Utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT, PENGGUGAT dan TERGUGAT kembali mengikatkan diri pada Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017 yang pada pokoknya berisi kesepakatan sebagai berikut:

- i) PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat dan menyetujui bahwa TERGUGAT akan membayar kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT sebesar Rp 24.706.095.112 (dua puluh empat milyar tujuh ratus enam juta Sembilan puluh lima ribu seratus dua belas Rupiah) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - TERGUGAT membayar dengan unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 dengan nilai sebesar Rp 15.305.400.000,- (lima belas milyar tiga ratus lima juta empat ratus ribu Rupiah);
 - Sisa utang TERGUGAT sebesar Rp 9.400.695.112,- (Sembilan milyar empat ratus juta enam ratus Sembilan puluh lima ribu seratus dua belas Rupiah) dibayar secara tunai kepada PENGGUGAT;
- ii) PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat dengan catatan-catatan sebagai berikut:
 - Disesuaikan dengan perhitungan terakhir;
 - Harga per m2 unit Apartemen Rp 18.000.000,-/unit;
 - Per 30 September 2017, Kantor Proyek PENGGUGAT harus sudah dibongkar dan seluruh aset perusahaan dikeluarkan dari lokasi.
- iii) PENGGUGAT akan menerima penyerahan keseluruhan unit apartemen yang akan diserahkan paling lambat tanggal 30 September 2017 dan TERGUGAT akan melakukan pembayaran tunai paling lambat pada 31 Maret 2018;
- iv) PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat mengenai unit-unit Apartemen yang dijadikan sebagai bagian pembayaran kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagai berikut:

Halaman 9 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- a) perjanjian pengikatan jual beli atas unit-unit Apartemen diadakan paling lambat 7 hari setelah penandatanganan Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017;
 - b) TERGUGAT tidak akan mengalihkan dan menjaminkan unit Apartemen kepada pihak lain;
 - c) PENGGUGAT dan TERGUGAT akan melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan TERGUGAT akan menyerahkan Sertifikat atas unit Apartemen yang sudah dibalik nama PENGGUGAT selambat-lambatnya 30 September 2017; dan
 - d) TERGUGAT bertanggung jawab atas permasalahan yang terjadi dikemudian hari berkaitan dengan proses peralihan unit Apartemen kepada PENGGUGAT;
6. Bahwa sebagai tindak lanjut dari kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT pada Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017, TERGUGAT membuat Rekap dan Catatan TERGUGAT 17 November 2017 yang pada pokoknya TERGUGAT menyiapkan 65 (enam puluh lima) unit Apartemen atau senilai Rp 24.706.095.112,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus enam juta Sembilan puluh lima ribu seratus dua belas Rupiah).

II. PENGGUGAT DAN TERGUGAT TERIKAT PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS ATAS UNIT APARTEMEN PANCORAN RIVERSIDE YANG TERLETAK DI JALAN PENGADEGAN TIMUR I NO. 30, PENGADEGAN, PANCORAN, JAKARTA SELATAN 12780

7. Bahwa untuk menjalankan kesepakatan pada Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017, PENGGUGAT dan TERGUGAT mengikatkan diri pada Perjanjian yang sah dan mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT atas unit komersial sebanyak 13 unit dan unit hunian sebanyak 31 unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 dengan nomor perjanjian dan keterangan unit sebagai berikut:
- a) Unit Komersial



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NO	NOMOR PPJB	TOWER /LANTAI /BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02811/PR- GRTP/PPJB/X I/2017	1/G/A	1/AG/ 08	54	1.080.000.000
2.	02812/PR- GRTP/PPJB/X I/2017	1/G/A	1/AG/ 01	52	1.040.000.000
3.	02813/PR- GRTP/PPJB/X I/2017	1/G/A	1/AG/ 02	35,7	714.000.000
4.	02814/PR- GRTP/PPJB/X I/2017	1/G/A	1/AG/ 03	36,7	734.000.000
5.	02815/PR- GRTP/PPJB/X I/2017	1/G/A	1/AG/ 05	35,7	714.000.000
6.	02816/PR- GRTP/PPJB/X I/2017	1/G/A	1/AG/ 06	36,7	734.000.000
7.	02817/PR- GRTP/PPJB/X I/2017	1/G/A	1/AG/ 09	42,4	848.000.000
8.	02818/PR- GRTP/PPJB/X I/2017	1/G/A	1/AG/ 10	36,7	734.000.000
9.	02819/PR- GRTP/PPJB/X I/2017	1/G/A	1/AG/ 11	54	1.080.000.000
10	02820/PR- GRTP/PPJB/X I/2017	1/G/B	1/BG/ 01	53,6	1.072.000.000
11	02821/PR- GRTP/PPJB/X I/2017	1/G/B	1/BG/ 02	41,7	834.000.000

Halaman 11 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12	02822/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/B	1/BG/03	39,6	792.000.000
13	02854/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/B	1/BG/05	39,9	798.000.000

b) Unit Hunian

N O	NOMOR PPJB	TOWER /LANTA I/ BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02823/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	2/7/A	2/A07/15	30,5	366.000.000
2.	02824/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	2/7/C	2/C07/07	30,5	366.000.000
3	02825/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/8/A	3/A08/06	32	384.000.000
4.	02832/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/A	3/A21/03	32	384.000.000
5.	02831/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/A	3/A21/16	32	384.000.000
6.	02838/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/A	3/A21/18	37,3	447.600.000
7	02839/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/A	3/A22/07	32	384.000.000
8	02840/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/A	3/A22/16	32	384.000.000

Halaman 12 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	17				
9	02850/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/23/A	3/A23/1 1	35,2	422.400.00 0
10	02851/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/23/A	3/A23/1 8	37,3	447.600.00 0
11	02826/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/16/B	3/B16/1 0	41,3	495.600.00 0
12	02827/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/17/B	3/B17/1 0	41,3	495.600.00 0
13	02828/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/18/B	3/B18/1 0	41,3	495.600.00 0
14	02829/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/18/B	3/B18/1 7	41,3	495.600.00 0
15	02830/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/19/B	3/B19/1 7	41,3	495.600.00 0
16	02833/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/20/B	3/B20/1 7	41,3	495.600.00 0
17	02835/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/21/B	3/B21/0 2	43,4	520.800.00 0
18	02837/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/21/B	3/B21/1 1	33	396.000.00 0
19	02836/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/21/B	3/B21/1 7	41,3	495.600.00 0
20	02841/PR- GRTP/PPJB/XI/20	3/22/B	3/B22/0 2	43,4	520.800.00 0

Halaman 13 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	17				
21	02842/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/B	3/B22/1 0	41,3	495.600.00 0
22	02843/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/B	3/B22/1 2	32	384.000.00 0
23	0284/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/B	3/B22/1 5	32	384.000.00 0
24	02852/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/23/B	3/B23/0 2	43,4	520.800.00 0
25	02834/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/21/C	3/C21/1 8	37,3	447.600.00 0
26	02846/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/C	3/C22/0 3	32	384.000.00 0
27	02847/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/C	3/C22/0 5	32	384.000.00 0
28	02849/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/C	3/C22/1 6	32	384.000.00 0
29	02848/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/C	3/C22/1 7	32	384.000.00 0
30	02845/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/C	3/C22/1 8	37,3	447.600.00 0
31	02853/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/23/C	3/C23/1 8	37,3	447.600.00 0

(Seluruh Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatas disebut "PPJB Lunas 28 November 2017")

Halaman 14 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



8. Bahwa setelah penandatanganan PPJB Lunas 28 November 2017, PENGGUGAT mengirimkan Surat PENGGUGAT 12 Desember 2017. Pada pokoknya Surat PENGGUGAT 12 Desember 2017 menjelaskan bahwa jumlah harga keseluruhan 13 (tiga belas) unit komersial dan 31 (tiga puluh satu) unit hunian Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 dibandingkan jumlah utang TERGUGAT masih terdapat selisih sebesar Rp 7.843.600.000,- (tujuh milyar delapan ratus empat puluh tiga juta enam ratus ribu Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Jumlah keseluruhan harga 13 Unit komersial Apartemen Pancoran Riverside	:	Rp 5.587.000.000,- (lima milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta Rupiah)
Jumlah keseluruhan harga 31 unit hunian Apartemen Pancoran Riverside	:	Rp 11.283.000.000,- (sebelas milyar dua ratus delapan puluh tiga juta Rupiah)
TOTAL	:	Rp 16.870.000.000,- (enam belas milyar delapan ratus tujuh puluh juta Rupiah)
Utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT	:	24.706.095.112,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus enam juta Sembilan puluh lima ribu seratus dua belas Rupiah)
SELISIH	:	Rp 7.843.600.000,- (tujuh milyar delapan ratus empat puluh tiga juta enam ratus ribu Rupiah)

Oleh karena itu, PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT melalui Surat PENGGUGAT 12 Desember 2017, PENGGUGAT meminta untuk melakukan pembayaran jumlah selisih sebesar Rp 7.843.600.000,- (tujuh milyar delapan ratus empat puluh tiga juta enam ratus ribu Rupiah) kepada PENGGUGAT;

9. Bahwa setelah dilakukan pembicaraan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, PENGGUGAT selaku Pihak Kedua dan TERGUGAT

Halaman 15 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



selaku Pihak Pertama mengikatkan diri pada Kesepakatan Bersama 11 April 2018 sebagai tindak lanjut proses jual beli berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017. Adapun TERGUGAT selaku Pihak Pertama telah sepakat dan terikat pada kesepakatan-kesepakatan berdasarkan Kesepakatan Bersama 11 April 2018 sebagai berikut:

“Atas pekerjaan pembangunan Apartemen Pancoran Riverside maka PIHAK KEDUA memiliki piutang sebesar Rp 24.713.600.000,- (terbilang : Dua Puluh Empat Milyar Tujuh Ratus Tiga Belas Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) atas hutang PIHAK KESATU. PIHAK KESATU akan melakukan pembayaran dengan unit Apartemen Pancoran Riverside berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani kedua belah pihak.

Berdasarkan hal tersebut maka kedua belah pihak melakukan kesepakatan sebagai berikut:

- 1. Bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara Cash Keras maka PIHAK KESATU akan melanjutkan dengan penyerahan Fisik/ Serah Terima yang akan dilakukan pada tanggal 5 Juni 2018 dengan menyerahkan kunci dan menandatangani Berita Acara Serah Terima Fisik Unit dari PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA.*
 - 2. ...*
 - 3. Unit uang telah diserahkan dari PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA tidak akan dijual kepada pihak lain oleh PIHAK KEDUA dengan jangka waktu 5 September 2018 Berita Acara Serah Terima ditandatangani kedua belah pihak. Hal ini dikarena Unit yang telah diserahkan dari PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA akan dibeli kembali oleh PIHAK KESATU seharga nilai piutang PIHAK KEDUA yang dibayarkan oleh PIHAK KESATU melalui Unit.*
 - 4. Apabila sesuai batas waktu yang disepakati pada point 3 di atas, maka PIHAK KEDUA dapat melakukan penjualan Unit tersebut kepada pihak lain.*
- ...”*

III. PERJANJIAN-PERJANJIAN YANG DIBUAT OLEH PENGGUGAT DAN TERGUGAT ADALAH SAH DAN MENGIKAT BERDASARKAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA

- 10. Bahwa berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT, PENGGUGAT tunduk dan berpegang**

Halaman 16 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



pada ketentuan peraturan perundang-undangan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPer**”) yang PENGGUGAT kutip sebagai berikut:

Pasal 1320

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Pasal 1338

“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, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

11. Bahwa berpegang pada ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, sejumlah ahli hukum di Indonesia menegaskan mengenai pengertian perjanjian berdasarkan hukum Indonesia yang PENGGUGAT kutip sebagai berikut:

i) Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam Bukunya “Menegal Hukum suatu Pengantar” halaman 96, diterbitkan oleh Liberty, Yogyakarta, tahun 1986:

“Perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”

ii) K.R.T.M Tirtodiningrat, dalam bukunya “Ikhtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang” halaman 83, yang diterbitkan Jakarta Pembangunan, tahun 1966:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-undang”

12. Bahwa berpegang pada ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia terutama Pasal 1320 KUHPer yang mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian, maka seluruh perjanjian yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT telah memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUHPer dengan uraian singkat sebagai berikut:

Halaman 17 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- i) Unsur Pertama: Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat dalam membuat dan mengikatkan diri pada perjanjian-perjanjian:
- a) Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016 sebagaimana PENGGUGAT kutip pada halaman 2, angka 1 dan 2 sebagai berikut:
- “1. Pihak Pertama dengan ini mengikatkan diri kepada Pihak Kedua mengakui adanya Hutang sebesar..*
2. Para Pihak setuju dan sepakat..”
- b) Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017 sebagaimana PENGGUGAT kutip pada halaman 2, paragraf ke-5 sebagai berikut:
- “Maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat dan menyetujui bahwa:...”*
- c) PPJB Lunas 28 November 2017 sebagaimana PENGGUGAT kutip pada halaman 1, paragraf terakhir sebagai berikut:
- “Maka oleh karena itu, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Para Pihak telah menyetujui untuk membuat, menandatangani, dan memberlakukan Perjanjian ini dengan persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:...”*
- d) Kesepakatan Bersama 11 April 2018 sebagaimana PENGGUGAT kutip pada halaman 2 paragraf ke-2 sebagai berikut:
- “Berdasarkan hal tersebut maka kedua belah pihak melakukan kesepakatan sebagai berikut:...”*
- ii) Unsur Kedua: Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; PENGGUGAT dan TERGUGAT memiliki kecakapan dalam membuat suatu perikatan karena baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT merupakan subyek hukum berupa badan hukum Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia;
- iii) Suatu pokok persoalan tertentu;
- Perjanjian – perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT merupakan perjanjian-perjanjian mengenai pokok persoalan tertentu sebagai berikut:
- a) Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016 menyetujui

Halaman 18 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



mengenai pengakuan utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp 32.209.100.959 (tiga puluh milyar dua ratus Sembilan juta seratus ribu Sembilan ratus lima puluh Sembilan Rupiah) beserta cara pembayaran yang dilakukan TERGUGAT kepada PENGGUGAT;

- b) Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017 merupakan kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT mengenai pembayaran utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp 24.706.095.112,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus enam juta Sembilan puluh lima ribu seratus dua belas Rupiah);
 - c) PPJB Lunas 28 November 2017 merupakan kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT untuk melakukan jual beli unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 yang merupakan milik TERGUGAT untuk dijual kepada PENGGUGAT selaku pembeli unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780;
 - d) Kesepakatan Bersama 11 April 2018 merupakan kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT mengenai:
 - penyerahan fisik/serah terima unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 dan
 - hak TERGUGAT untuk melakukan pembelian kembali pada unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 yang telah dijual kepada PENGGUGAT.
- iv) Suatu sebab yang tidak terlarang
Bahwa perjanjian-perjanjian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yaitu:
- a) Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016;
 - b) Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017;
 - c) PPJB Lunas 28 November 2017; dan
 - d) Kesepakatan Bersama 11 April 2018,



merupakan kesepakatan mengenai suatu sebab yang halal atau yang tidak terlarang sebagaimana telah dijelaskan oleh PENGGUGAT diatas;

- 13. Bahwa berpegang pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama pasal 1320 dan 1338 KUHPer sebagaimana disebutkan diatas, PENGGUGAT dengan itikad baik telah memenuhi kewajiban-kewajiban yang disepakati dengan TERGUGAT melalui perjanjian-perjanjian yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT. Selain itu, PENGGUGAT juga berulang kali mengingatkan TERGUGAT untuk selalu memenuhi kewajibannya yang telah disepakati dengan PENGGUGAT;
- 14. Atas dasar penjelasan diatas, maka sudah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa:
 - a) Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016;
 - b) Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017;
 - c) PPJB Lunas 28 November 2017; dan
 - d) Kesepakatan Bersama 11 April 2018,

ADALAH MEMENUHI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN, OLEH KARENYA SAH DAN MENGIKAT BAGI PENGGUGAT DAN TERGUGAT;

IV. UNIT-UNIT APARTEMEN PANCORAN RIVERSIDE YANG TERLETAK DI JALAN PENGADEGAN TIMUR I NO. 30, PENGADEGAN, PANCORAN, JAKARTA SELATAN 12780 BERDASARKAN PPJB LUNAS 28 NOVEMBER 2017 ADALAH MILIK PENGGUGAT

- 15. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah, pemegang hak atas unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside sebagai berikut:
 - a) Unit Komersial

N O	NOMOR PPJB	TOWER /LANTAI /BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02811/PR-	1/G/A	1/AG/0	54	1.080.000.00



	GRTP/PPJB/XI/ 2017		8		0
2.	02812/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	1/G/A	1/AG/0 1	52	1.040.000.00 0
3.	02813/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	1/G/A	1/AG/0 2	35,7	714.000.000
4.	02814/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	1/G/A	1/AG/0 3	36,7	734.000.000
5.	02815/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	1/G/A	1/AG/0 5	35,7	714.000.000
6.	02816/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	1/G/A	1/AG/0 6	36,7	734.000.000
7.	02817/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	1/G/A	1/AG/0 9	42,4	848.000.000
8.	02818/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	1/G/A	1/AG/1 0	36,7	734.000.000
9.	02819/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	1/G/A	1/AG/1 1	54	1.080.000.00 0
1 0	02820/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	1/G/B	1/BG/0 1	53,6	1.072.000.00 0
1 1	02821/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	1/G/B	1/BG/0 2	41,7	834.000.000
1 2	02822/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	1/G/B	1/BG/0 3	39,6	792.000.000
1	02854/PR-	1/G/B	1/BG/0	39,9	798.000.000



3	GRTP/PPJB/XI/ 2017		5		
---	-----------------------	--	---	--	--

b) Unit Hunian

N O	NOMOR PPJB	TOWER /LANTA I/ BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROS S (M2)	HARGA (Rp)
1.	02823/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	2/7/A	2/A07/1 5	30,5	366.000.00 0
2.	02824/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	2/7/C	2/C07/0 7	30,5	366.000.00 0
3	02825/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/8/A	3/A08/0 6	32	384.000.00 0
4.	02832/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/21/A	3/A21/0 3	32	384.000.00 0
5.	02831/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/21/A	3/A21/1 6	32	384.000.00 0
6.	02838/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/21/A	3/A21/1 8	37,3	447.600.00 0
7	02839/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/A	3/A22/0 7	32	384.000.00 0
8	02840/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/A	3/A22/1 6	32	384.000.00 0
9	02850/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/23/A	3/A23/1 1	35,2	422.400.00 0



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10	02851/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/23/A	3/A23/1 8	37,3	447.600.00 0
11	02826/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/16/B	3/B16/1 0	41,3	495.600.00 0
12	02827/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/17/B	3/B17/1 0	41,3	495.600.00 0
13	02828/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/18/B	3/B18/1 0	41,3	495.600.00 0
14	02829/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/18/B	3/B18/1 7	41,3	495.600.00 0
15	02830/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/19/B	3/B19/1 7	41,3	495.600.00 0
16	02833/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/20/B	3/B20/1 7	41,3	495.600.00 0
17	02835/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/21/B	3/B21/0 2	43,4	520.800.00 0
18	02837/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/21/B	3/B21/1 1	33	396.000.00 0
19	02836/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/21/B	3/B21/1 7	41,3	495.600.00 0
20	02841/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/B	3/B22/0 2	43,4	520.800.00 0
21	02842/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/B	3/B22/1 0	41,3	495.600.00 0

Halaman 23 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



22	02843/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/B	3/B22/1 2	32	384.000.00 0
23	0284/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/B	3/B22/1 5	32	384.000.00 0
24	02852/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/23/B	3/B23/0 2	43,4	520.800.00 0
25	02834/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/C	3/C21/1 8	37,3	447.600.00 0
26	02846/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/C	3/C22/0 3	32	384.000.00 0
27	02847/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/C	3/C22/0 5	32	384.000.00 0
28	02849/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/C	3/C22/1 6	32	384.000.00 0
29	02848/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/C	3/C22/1 7	32	384.000.00 0
30	02845/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/C	3/C22/1 8	37,3	447.600.00 0
31	02853/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/23/C	3/C23/1 8	37,3	447.600.00 0

16. Bahwa kepemilikan PENGGUGAT atas unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 diatas dipertegas dengan Kesepakatan Bersama 11 April 2018. Oleh karena itu, sebagaimana PENGGUGAT jelaskan diatas, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan,

Halaman 24 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Pancoran, Jakarta Selatan 12780 sebagaimana disebutkan diatas dan Kesepakatan Bersama 11 April 2018 merupakan perjanjian yang sah serta mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT.

17. Bahwa dengan fakta-fakta sebagai berikut:
- i) Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 belum diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
 - ii) Proses Peralihan Kepemilikan pada Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 dilaksanakan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780;
 - iii) Bahwa seluruh unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside sebagaimana disebutkan diatas TELAH DIBAYAR PENUH OLEH PENGGUGAT MELALUI UTANG TERGUGAT TERHADAP PENGGUGAT

Maka terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa PENGGUGAT adalah pemegang hak atas unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside sebagaimana disebutkan diatas.

C. WANPRESTASI

I. DASAR HUKUM DAN UNSUR PERBUATAN WANPRESTASI BERDASARKAN HUKUM INDONESIA

1. Bahwa PENGGUGAT mendasarkan perbuatan *wanprestasi* TERGUGAT berdasarkan Pasal 1238 KUHPer sebagaimana PENGGUGAT kutip sebagai berikut:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan

Halaman 25 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan”

2. Bahwa beberapa ahli hukum di Indonesia memberikan pengertian wanprestasi sebagai berikut:

i) Yahya Harahap, halaman 60 Buku “Segi-segi Hukum Perjanjian”, cetakan 2, Bandung:Alumni, 1986, sebagai berikut:

“Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali”

ii) Prof Subekti, halaman 45 Buku “Aneka Perjanjian”, Bandung:Citra Aditya Bakti, 1995, sebagai berikut:

“wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 macam:

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

II. TERGUGAT TIDAK MENJALANKAN KEWAJIBAN YANG DIATUR DALAM PERJANJIAN YANG SAH DAN MENGIKAT PENGGUGAT DAN TERGUGAT

3. Bahwa sebagaimana telah PENGGUGAT jelaskan diatas, perjanjian-perjanjian yang disepakati dan dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT yaitu sebagai berikut:

- a) Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016;
- b) Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017;
- c) PPJB Lunas 28 November 2017; dan
- d) Kesepakatan Bersama 11 April 2018,

Menimbulkan hak dan kewajiban bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT yang mengikat. Oleh karenanya, PENGGUGAT dan TERGUGAT wajib melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana diatur pada perjanjian-perjanjian yang telah disepakati dan dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT;

4. Bahwa berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016, TERGUGAT telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan

Halaman 26 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



pembayaran cicilan utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagai berikut:

Desember 2006	:	Rp 1.200.000.000,-
Januari 2017	:	<u>Rp 2.500.000.000,-</u>
TOTAL	:	Rp 3.700.000.000,-

PADAHAL KEWAJIBAN TERGUGAT berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016, pada halaman 2, angka 2, romawi I dan II adalah sebagaimana PENGGUGAT kutip sebagai berikut:

"2. Para Pihak setuju dan sepakat, atas kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, Pihak Pertama akan melakukan tahapan pembayaran dengan rincian sebagai berikut:

I. Pihak Pertama akan melakukan pembayaran secara bertahap dengan rincian sebagai berikut:

1. Desember 2016	Rp 1.200.000.000,-
2. Januari 2017	Rp 2.500.000.000,-
3. Pebruari 2017	Rp 2.500.000.000,-
4. Maret 2017	Rp 2.500.000.000,-
5. April 2017	Rp 2.500.000.000,-
6. Mei 2017	Rp 2.500.000.000,-
7. Juni 2017	<u>Rp 2.500.000.000,-</u>
TOTAL	Rp 16.200.000.000,-

II. Sisa Tagihan sejumlah Rp 16.009.100.959,- akan dibayarkan pada bulan Juni 2017 apabila tidak terbayar maka akan dikompensasi dalam bentuk unit apartemen dengan harga Rp 350.000.000,-/Unit (Terbilang : tiga ratus lima puluh juta rupiah) setara dengan Unit. Kunci unit-unit tersebut dipegang oleh PT Abadi Intikarya dan akan diserahkan apabila telah dilakukan pelunasan"

Bahwa, kecuali terhadap pembayaran di bulan Desember 2016 dan Januari 2017, TERGUGAT tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban TERGUGAT tersebut di atas.

5. Bahwa berdasarkan Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017, TERGUGAT tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban TERGUGAT yaitu sebagai berikut:

i) TERGUGAT melakukan penyerahan keseluruhan unit Apartemen sebagai pembayaran utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT paling lambat 30 September 2017 dan akan melakukan

Halaman 27 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- pembayaran tunai paling lambat 31 Maret 2018, sebagaimana halaman 3, angka 2 Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017;
- ii) TERGUGAT akan mengadakan perjanjian pengikatan jual beli atas unit-unit apartemen sebagai pembayaran utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017, artinya selambat-lambatnya tanggal 22 Agustus 2017;
 - iii) TERGUGAT bersama dengan PENGGUGAT akan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Notaris atas unit-unit Apartemen selambat-lambatnya tanggal 30 September 2017;
 - iv) TERGUGAT akan menyerahkan sertifikat kepemilikan unit-unit Apartemen kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya tanggal 30 September 2017.
6. Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama 11 April 2018, TERGUGAT tidak menjalankan kewajiban-kewajiban yang harus dijalankan oleh TERGUGAT yaitu TERGUGAT akan melakukan penyerahan fisik / serah terima yang akan dilakukan pada tanggal 5 Juli 2018 dengan menyerahkan kunci dan menandatangani Berita Serah Terima Fisik Unit Apartemen;
- III. TERGUGAT TELAH SECARA SAH DAN MEYAKINKAN TERBUKTI MELAKUKAN WANPRESTASI**
7. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh PENGGUGAT diatas, TERGUGAT telah memenuhi unsur *wanprestasi* sebagaimana diatur oleh KUHPer maupun pendapat para ahli hukum di Indonesia. Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT karena TERGUGAT terikat pada ketentuan-ketentuan dan kesepakatan-kesepakatan pada Perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi TERGUGAT;
8. Bahwa TERGUGAT terikat pada ketentuan-ketentuan dan kesepakatan-kesepakatan yang dibuat dan disepakati oleh TERGUGAT dan PENGGUGAT melalui:
- a) Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016;
 - b) Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017;
 - c) PPJB Lunas 28 November 2017; dan
 - d) Kesepakatan Bersama 11 April 2018.

Kewajiban-kewajiban TERGUGAT dan tidak dilaksanakannya kewajiban-kewajiban TERGUGAT berdasarkan perjanjian-perjanjian diatas TELAH DIJELASKAN OLEH PENGGUGAT pada bagian diatas;

Halaman 28 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



9. Bahwa TERGUGAT telah memenuhi unsur wanprestasi berdasarkan:
- i) Pasal 1238 KUHPer sebagaimana PENGGUGAT kutip sebagai berikut:
“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan”
 - ii) Salah satu bentuk wanprestasi berdasarkan Prof Subekti sebagaimana telah PENGGUGAT kutip diatas yaitu
“Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan”

Unsur wanprestasi diatas terpenuhi pada perbuatan wanprestasi TERGUGAT pada:

- a) Berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016, Perbuatan wanprestasi TERGUGAT yang hanya membayarkan cicilan utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT pada bulan Desember 2016 sebesar Rp 1.200.000.000,- dan bulan Januari 2017 sebesar Rp 2.500.000.000,-, SEDANGKAN CICILAN DARI BULAN FEBRUARI 2017 S.D. BULAN JUNI 2017 SERTA PEMBAYARAN TUNAI UTANG CICILAN UTANG TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT TIDAK DILAKUKAN OLEH TERGUGAT.

Atas wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, PENGGUGAT telah mengirimkan permohonan pelaksanaan kewajiban TERGUGAT melalui surat-surat sebagai berikut:

- Surat PENGGUGAT 27 Februari 2017; dan
- Surat PENGGUGAT 2 Juni 2017

- b) Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017, TERGUGAT telah melakukan wanprestasi berupa TERGUGAT tidak melakukan penyerahan seluruh unit-unit Apartemen sebagai pembayaran utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT serta tidak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dan penyerahan sertifikat kepemilikan atas unit-unit Apartemen selambat-lambatnya pada tanggal 30 September 2017.

- c) Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama 11 April 2018, TERGUGAT tidak menjalankan kewajiban-kewajiban yang harus dijalankan oleh TERGUGAT yaitu TERGUGAT akan melakukan penyerahan fisik / serah terima yang akan dilakukan pada tanggal 5

Halaman 29 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Juli 2018 dengan menyerahkan kunci dan menandatangani Berita Serah Terima Fisik Unit Apartemen.

Atas wanprestasi TERGUGAT, PENGGUGAT telah meminta TERGUGAT untuk memenuhi kewajiban TERGUGAT melalui surat-surat sebagai berikut:

- Surat PENGGUGAT 26 Juli 2018;
- Surat PENGGUGAT 5 September 2018; dan
- Surat PENGGUGAT 13 September 2018

10. Bahwa unsur wanprestasi oleh Prof Subekti sebagaimana telah diuraikan oleh PENGGUGAT diatas yaitu "Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat" TELAH DIPENUHI OLEH TERGUGAT atas perbuatan TERGUGAT yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas unit-unit Apartemen sebagai pembayaran Utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT pada tanggal 28 November 2017, padahal berdasarkan Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017, TERGUGAT harus sudah melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas unit-unit apartemen pada tanggal 22 Agustus 2017;

IV. TERGUGAT TIDAK MEMILIKI ITIKAD BAIK DALAM MEMENUHI KEWAJIBAN TERGUGAT SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERJANJIAN YANG SAH DAN MENGIKAT PENGGUGAT DAN TERGUGAT

11. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT telah berulang kali melakukan wanprestasi atas perjanjian-perjanjian yang dibuat dan disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT. Sedangkan PENGGUGAT selalu beritikad baik untuk menyelesaikan permasalahan pembayaran utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
12. Perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT berulang kali atas perjanjian-perjanjian yang dibuat dan disepakati dengan PENGGUGAT bertentangan dengan Pasal 1338 paragraf 3 KUHPer yang PENGGUGAT kutip sebagai berikut:

"Peretujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"

13. Atas dasar hal tersebut, maka TERGUGAT terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa TERGUGAT tidak memiliki itikad baik dalam memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;

V. TINDAKAN WANPRESTASI TERGUGAT TELAH MENAKIBATKAN KERUGIAN TERHADAP PENGGUGAT

Halaman 30 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



14. Bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUHPer sebagaimana dikutip sebagai berikut:
“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.”
Serta berdasarkan Pasal 1243 KUHPer yang dikutip sebagai berikut:
“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”
15. Bahwa wanprestasi TERGUGAT terhadap perjanjian-perjanjian yang dibuat dan disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT TELAH MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT. Bahwa berdasarkan Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016, PENGGUGAT seharusnya telah menerima pelunasan pembayaran utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah pada bulan Juni 2017. Bahwa utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT dapat digunakan oleh PENGGUGAT untuk kepentingan modal usaha PENGGUGAT namun karena sampai saat ini PENGGUGAT belum menerima pembayaran utang TERGUGAT, maka uang sejumlah utang TERGUGAT tersebut tidak dapat digunakan oleh PENGGUGAT untuk kepentingan usaha PENGGUGAT;
16. Bahwa PENGGUGAT telah dirugikan atas wanprestasi TERGUGAT yang tidak menjalankan kewajiban TERGUGAT untuk membayar seluruh utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT karena PENGGUGAT harus menghabiskan waktu PENGGUGAT untuk mengurus pelunasan utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
17. Bahwa agar kerugian PENGGUGAT tidak semakin besar, maka TERGUGAT harus segera melakukan kewajiban TERGUGAT untuk menyerahkan seluruh unit-unit Apartemen sebagaimana telah diperjanjikan melalui PPJB Lunas 28 November 2017. Demi menutupi kerugian yang telah dialami oleh PENGGUGAT atas wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, PENGGUGAT harus segera melakukan penjualan atas unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 yang diserahkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT;

Halaman 31 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa meskipun PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk melakukan penyerahan atas unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017 yang mana saat ini telah terlambat diserahkan berdasarkan Kesepakatan Bersama 11 April 2018, namun PENGGUGAT tetap dan telah menderita kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT. Oleh karena itu, selain tuntutan pelaksanaan Kesepakatan Bersama 11 April 2018, PENGGUGAT juga menuntut TERGUGAT untuk mengganti kerugian yang telah dialami oleh PENGGUGAT;
19. Bahwa PENGGUGAT telah mengalami kerugian dan oleh karenanya TERGUGAT harus mengganti kerugian sebagai berikut:

i) Kerugian Materil berupa:

Biaya mengurus pengembalian TERGUGAT terhadap PENGGUGAT:	
- Biaya Jasa Advokat;	: Rp 150.000.000,-
- Biaya transportasi	: Rp 1.000.000 x 24 bulan = Rp 24.000.000,-
- Biaya administrasi	
- Biaya negoisasi	: Rp 12.000.000
- pengurangan utang TERGUGAT berdasarkan Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017	: Rp 3.803.005.847
Keuntungan yang seharusnya didapat oleh PENGGUGAT	: - Harga Sewa Unit Hunian: Rp 4.000.000,- (hunian) x 33 unit x 4 bulan= Rp 528.000.000,- ; - Harga Sewa Unit Komersil: Rp 8.000.000/bulan x 11 unit x 4 bulan = Rp 352.000.000,-

Halaman 32 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Bunga utang TERGUGAT dari bulan September 2018 s.d. bulan Januari 2019	:	0,5% x Rp 24.706.095.112,- = Rp 123.530.475 x 4 = Rp 494.121.902
TOTAL	:	Rp 5.363.127.749

- ii) Kerugian Immateriil berupa sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) dikarenakan Tindakan TERGUGAT yang melakukan Wanprestasi TELAH MENIMBULKAN PENCEMARAN NAMA BAIK PENGGUGAT DI MATA PARA KOLEGA BISNIS TERUTAMA PEMEGANG SAHAM PENGGUGAT KARENA TIDAK DAPAT MENYELESAIKAN PROYEK DENGAN BAIK YANG SEHARUSNYA SELESAI MENJALANKAN PEKERJAAN PROYEK, PENGGUGAT MENDAPATKAN BIAYA PROYEK, NAMUN KENYATAANNYA TIDAK.
20. Bahwa oleh karena itu, TELAH TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI KARENA TIDAK MENJALANKAN KESEPAKATAN BERSAMA 11 APRIL 2018 YANG MENYEBABKAN KERUGIAN TERHADAP PENGGUGAT, OLEH KARENA ITU TERGUGAT WAJIB MENGGANTI KERUGIAN KEPADA PENGGUGAT SEBESAR Rp 10.363.127.749,- (sepuluh milyar tiga ratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus empat puluh Sembilan Rupiah).

D. TUNTUTAN

- I. TURUT TERGUGAT WAJIB MENERBITKAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN ATAS NAMA PENGGUGAT ATAU PIHAK YANG DITUNJUK OLEH PENGGUGAT**
1. Bahwa sebagaimana TELAH TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN bahwa Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017 ADALAH MILIK PENGGUGAT, maka PENGGUGAT memiliki kepentingan yang sangat beralasan untuk mengantisipasi tindakan-tindakan TERGUGAT dan/atau pihak lain untuk mengalihkan, meletakkan

Halaman 33 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



jaminan, dan/atau tindakan lainnya pada Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017 pada saat Gugatan *a quo* sedang disidangkan;

2. Oleh karena itu, atas dasar hal-hal berikut ini:
 - a) Bahwa Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2018 belum diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (“SHM Rumah Susun”) yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun berdasarkan Pasal 47 ayat 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU Rumah Susun”);
 - b) TURUT TERGUGAT memiliki kewenangan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Pasal 47 ayat 4 UU Rumah Susun; dan
 - c) TERGUGAT memiliki akses secara hukum untuk melakukan tindakan-tindakan atas Unit-Unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017, termasuk namun tidak terbatas pada pengalihan dan peletakan hak jaminan,

maka demi melindungi kepentingan hukum PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT wajib menggunakan kewenangannya berdasarkan Pasal 47 ayat 1 UU Rumah Susun agar menerbitkan SHM Satuan Rumah Susun selaku pemegang hak atas Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017 untuk atas nama PENGGUGAT atau pihak-pihak yang ditunjuk oleh PENGGUGAT;

3. Bahwa permohonan PENGGUGAT agar TURUT TERGUGAT hanya menerbitkan SHM Satuan Rumah Susun atas nama PENGGUGAT atau pihak-pihak yang ditunjuk oleh PENGGUGAT adalah merupakan bentuk perlindungan hukum atas hak yang dimiliki oleh PENGGUGAT atas Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017. Bahwa dengan keadaan bahwa PENGGUGAT tidak dapat memohon sita maupun blokir,

Halaman 34 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



PENGGUGAT mengikutsertakan TURUT TERGUGAT untuk melindungi kepentingan hukum PENGGUGAT;

4. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut diatas, PENGGUGAT memiliki alasan hukum yang kuat agar TURUT TERGUGAT melindungi kepentingan hukum PENGGUGAT dengan cara menolak segala permohonan yang diajukan oleh pihak yang bukan PENGGUGAT maupun pihak yang ditunjuk oleh PENGGUGAT dan menerima permohonan dari PENGGUGAT maupun pihak-pihak yang ditunjuk oleh PENGGUGAT atas penerbitan SHM Satuan Rumah Susun atas Unit-Unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017;
5. Oleh karena itu, sudah seharusnya YANG MULIA MAJELIS HAKIM PERKARA A QUO MENGABULKAN AGAR TURUT TERGUGAT HANYA DAPAT MENERBITKAN SHM SATUAN RUMAH SUSUN ATAS UNIT-UNIT APARTEMEN PANCORAN RIVERSIDE YANG TERLETAK DI JALAN PENGADEGAN TIMUR I NO. 30, PENGADEGAN, PANCORAN, JAKARTA SELATAN 12780 BERDASARKAN PPJB LUNAS 28 NOVEMBER 2017 UNTUK ATAS NAMA PENGGUGAT ATAU PIHAK-PIHAK YANG DITUNJUK OLEH PENGGUGAT.

II. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIJ VOERBAAR BIJ VOORAD)

6. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada akta-akta otentik, dan guna melindungi kepentingan dan hak PENGGUGAT dalam mencegah TERGUGAT melakukan perbuatan pengalihan hak lebih lanjut atas UNIT APARTEMEN PANCORAN RIVERSIDE MILIK PENGGUGAT YANG TERLETAK DI JALAN PENGADEGAN TIMUR I NO. 30, PENGADEGAN, PANCORAN, JAKARTA SELATAN 12780, maka berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR, PENGGUGAT memohon agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet / perlawanan;
7. Bahwa permohonan putusan serta merta (*uij voerbaar bij voorad*) sangat mendesak bagi PENGGUGAT untuk diajukan sehingga dapat dikabulkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Perkara *a quo* adalah karena beberapa unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 MILIK PENGGUGAT telah dikuasai oleh pihak-pihak lain. Adapun saat Gugatan

Halaman 35 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



a quo ini didaftarkan, PENGGUGAT memiliki bukti bahwa unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 MILIK PENGGUGAT yang telah dikuasai oleh pihak lain adalah sebagai berikut:

NO	NOMOR PPJB	TOWER /LANTAI/ BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02823/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	2/7/A	2/A07/1 5	30,5	366.000.000
2.	02824/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	2/7/C	2/C07/0 7	30,5	366.000.000
3.	02825/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/8/A	3/A08/0 6	32	384.000.000
4.	02837/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/B	3/B21/1 1	33	396.000.000
5.	02842/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/B	3/B22/1 0	41,3	495.600.000
6.	02846/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/C	3/C22/0 3	32	384.000.000

8. Bahwa putusan serta merta (*uij voerbaar bij voorad*) SANGAT DIPERLUKAN DALAM PERKARA A QUO dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 6 (enam) unit Apartemen Pancoran Riverside Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 MILIK PENGGUGAGT sebagaimana telah PENGGUGAT uraikan diatas TELAH DIKUASAI SECARA MELAWAN HUKUM OLEH PIHAK-PIHAK YANG DIBERIKAN AKSES OLEH TERGUGAT;
- Oleh karena itu, demi keadilan dan kepastian hukum, maka YANG MULIA MAJELIS HAKIM PERKARA A QUO untuk mencegah adanya

Halaman 36 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



tindakan TERGUGAT memberikan akses kepada pihak lain secara melawan hukum untuk menguasai Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 MILIK PENGGUGAT yang lain;

- c) Bahwa sebagaimana praktek hukum di Indonesia selama ini, suatu putusan perkara perdata dapat memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dalam waktu bertahun-tahun atau dapat dikatakan lebih dari 2 (dua) tahun, sehingga Putusan Serta Merta (*uij voerbaar bij voorad*) adalah suatu keharusan terutama untuk perkara perdata seperti perkara *a quo* dimana salah satu pihak (*in casu* TERGUGAT) memiliki akses yang sangat luas untuk melakukan tindakan-tindakan menguasai objek sengketa (*in casu* Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017 MILIK PENGGUGAT);
- d) Bahwa unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017 MILIK PENGGUGAT BELUM DITERBITKAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN. Oleh karena itu, tindakan-tindakan seperti pemblokiran pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tidak dapat dilakukan yang mana memberikan kebebasan terhadap TERGUGAT untuk melakukan tindakan-tindakan melawan hukum terhadap unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017 MILIK PENGGUGAT;

9. Bahwa atas dasar hal-hal yang telah PENGGUGAT uraikan diatas, PENGGUGAT memohon kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM PERKARA A QUO UNTUK MENGABULKAN PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (*uij voerbaar bij voorad*) YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT.

III. PERMOHONAN UANG PAKSA (DWANGSOM)

10. Bahwa untuk mencegah TERGUGAT lalai atau menghindari dalam menjalankan isi putusan dalam perkara *a quo*, PENGGUGAT mohon

Halaman 37 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bagi TERGUGAT melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo*.

PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat terhadap PENGGUGAT dan TERGUGAT serta seluruh pihak-pihak yang terkait yaitu:
 - 1) Pengakuan Hutang Piutang tertanggal 14 Desember 2016;
 - 2) Berita Acara Kesepakatan antara PENGGUGAT selaku Pihak Kedua dan TERGUGAT selaku Pihak Pertama tentang Penyelesaian Kewajiban Kompensasi Hutang tertanggal 15 Agustus 2017;
 - 3) Kesepakatan Bersama Penyelesaian Kewajiban Pembayaran hutang PT Graha Rayhan Triputra kepada PT Abadi Prima Inti Karya tertanggal 11 April 2018;
 - 4) Seluruh Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 sebagai berikut:

NO	NOMOR PPJB	TOWER /LANTAI /BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02811/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/A	1/AG/ 08	54	1.080.000.000
2.	02812/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/A	1/AG/ 01	52	1.040.000.000
3.	02813/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/A	1/AG/ 02	35,7	714.000.000
4.	02814/PR-	1/G/A	1/AG/	36,7	734.000.000

Halaman 38 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



	GRTP/PPJB/ XI/2017		03		
5.	02815/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/A	1/AG/ 05	35,7	714.000.000
6.	02816/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/A	1/AG/ 06	36,7	734.000.000
7.	02817/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/A	1/AG/ 09	42,4	848.000.000
8.	02818/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/A	1/AG/ 10	36,7	734.000.000
9.	02819/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/A	1/AG/ 11	54	1.080.000.000
10	02820/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/B	1/BG/ 01	53,6	1.072.000.000
11	02821/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/B	1/BG/ 02	41,7	834.000.000
12	02822/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/B	1/BG/ 03	39,6	792.000.000
13	02854/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	1/G/B	1/BG/ 05	39,9	798.000.000
14	02823/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	2/7/A	2/A07/ 15	30,5	366.000.000
15	02824/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	2/7/C	2/C07/ 07	30,5	366.000.000
16	02825/PR-	3/8/A	3/A08/	32	384.000.000



	GRTP/PPJB/ XI/2017		06		
17	02832/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/21/A	3/A21/ 03	32	384.000.000
18	02831/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/21/A	3/A21/ 16	32	384.000.000
19	02838/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/21/A	3/A21/ 18	37,3	447.600.000
20	02839/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/22/A	3/A22/ 07	32	384.000.000
21	02840/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/22/A	3/A22/ 16	32	384.000.000
22	02850/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/23/A	3/A23/ 11	35,2	422.400.000
23	02851/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/23/A	3/A23/ 18	37,3	447.600.000
24	02826/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/16/B	3/B16/ 10	41,3	495.600.000
25	02827/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/17/B	3/B17/ 10	41,3	495.600.000
26	02828/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/18/B	3/B18/ 10	41,3	495.600.000
27	02829/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/18/B	3/B18/ 17	41,3	495.600.000
28	02830/PR-	3/19/B	3/B19/	41,3	495.600.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	GRTP/PPJB/ XI/2017		17		
29	02833/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/20/B	3/B20/ 17	41,3	495.600.000
30	02835/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/21/B	3/B21/ 02	43,4	520.800.000
31	02837/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/21/B	3/B21/ 11	33	396.000.000
32	02836/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/21/B	3/B21/ 17	41,3	495.600.000
33	02841/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/22/B	3/B22/ 02	43,4	520.800.000
34	02842/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/22/B	3/B22/ 10	41,3	495.600.000
35	02843/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/22/B	3/B22/ 12	32	384.000.000
36	0284/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/22/B	3/B22/ 15	32	384.000.000
37	02852/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/23/B	3/B23/ 02	43,4	520.800.000
38	02834/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/21/C	3/C21/ 18	37,3	447.600.000
39	02846/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/22/C	3/C22/ 03	32	384.000.000
40	02847/PR-	3/22/C	3/C22/	32	384.000.000

Halaman 41 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



	GRTP/PPJB/ XI/2017		05		
41	02849/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/22/C	3/C22/ 16	32	384.000.000
42	02848/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/22/C	3/C22/ 17	32	384.000.000
43	02845/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/22/C	3/C22/ 18	37,3	447.600.000
44	02853/PR- GRTP/PPJB/ XI/2017	3/23/C	3/C23/ 18	37,3	447.600.000

- 5) Menyatakan bahwa PENGGUGAT telah membayar lunas seluruh unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I, Kelurahan Pengadegan, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan 12780, DKI Jakarta berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside sebagai berikut

NO	NOMOR PPJB	TOWER /LANTA /BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02811/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/08	54	1.080.000.000
2.	02812/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/01	52	1.040.000.000
3.	02813/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/02	35,7	714.000.000
4.	02814/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/03	36,7	734.000.000
5.	02815/PR- GRTP/PPJB	1/G/A	1/AG/05	35,7	714.000.000



	/XI/2017				
6.	02816/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/06	36,7	734.000.000
7.	02817/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/09	42,4	848.000.000
8.	02818/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/10	36,7	734.000.000
9.	02819/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/11	54	1.080.000.000
10	02820/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/B	1/BG/01	53,6	1.072.000.000
11	02821/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/B	1/BG/02	41,7	834.000.000
12	02822/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/B	1/BG/03	39,6	792.000.000
13	02854/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/B	1/BG/05	39,9	798.000.000
14	02823/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	2/7/A	2/A07/1 5	30,5	366.000.000
15	02824/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	2/7/C	2/C07/0 7	30,5	366.000.000
16	02825/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/8/A	3/A08/0 6	32	384.000.000
17	02832/PR-GRTP/PPJB	3/21/A	3/A21/0 3	32	384.000.000



	/XI/2017				
18	02831/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/A	3/A21/1 6	32	384.000.000
19	02838/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/A	3/A21/1 8	37,3	447.600.000
20	02839/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/A	3/A22/0 7	32	384.000.000
21	02840/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/A	3/A22/1 6	32	384.000.000
22	02850/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/23/A	3/A23/1 1	35,2	422.400.000
23	02851/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/23/A	3/A23/1 8	37,3	447.600.000
24	02826/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/16/B	3/B16/1 0	41,3	495.600.000
25	02827/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/17/B	3/B17/1 0	41,3	495.600.000
26	02828/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/18/B	3/B18/1 0	41,3	495.600.000
27	02829/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/18/B	3/B18/1 7	41,3	495.600.000
28	02830/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/19/B	3/B19/1 7	41,3	495.600.000
29	02833/PR-GRTP/PPJB	3/20/B	3/B20/1 7	41,3	495.600.000



	/XI/2017				
30	02835/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/B	3/B21/0 2	43,4	520.800.000
31	02837/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/B	3/B21/1 1	33	396.000.000
32	02836/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/B	3/B21/1 7	41,3	495.600.000
33	02841/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/B	3/B22/0 2	43,4	520.800.000
34	02842/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/B	3/B22/1 0	41,3	495.600.000
35	02843/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/B	3/B22/1 2	32	384.000.000
36	0284/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/B	3/B22/1 5	32	384.000.000
37	02852/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/23/B	3/B23/0 2	43,4	520.800.000
38	02834/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/C	3/C21/1 8	37,3	447.600.000
39	02846/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/C	3/C22/0 3	32	384.000.000
40	02847/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/C	3/C22/0 5	32	384.000.000
41	02849/PR-GRTP/PPJB	3/22/C	3/C22/1 6	32	384.000.000



	/XI/2017				
42	02848/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/C	3/C22/1 7	32	384.000.000
43	02845/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/C	3/C22/1 8	37,3	447.600.000
44	02853/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	3/23/C	3/C23/1 8	37,3	447.600.000

- 6) Menyatakan Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside dibawah ini ADALAH MILIK PENGGUGAT:

NO	NOMOR PPJB	TOWER /LANTA/B LOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02811/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/08	54	1.080.000.000
2.	02812/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/01	52	1.040.000.000
3.	02813/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/02	35,7	714.000.000
4.	02814/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/03	36,7	734.000.000
5.	02815/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/05	35,7	714.000.000
6.	02816/PR-GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/06	36,7	734.000.000
7.	02817/PR-	1/G/A	1/AG/	42,4	848.000.000



	GRTP/PPJ B/XI/2017		09		
8.	02818/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/ 10	36,7	734.000.000
9.	02819/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/ 11	54	1.080.000.000
10	02820/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/ 01	53,6	1.072.000.000
11	02821/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/ 02	41,7	834.000.000
12	02822/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/ 03	39,6	792.000.000
13	02854/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/ 05	39,9	798.000.000
14	02823/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	2/7/A	2/A07/ 15	30,5	366.000.000
15	02824/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	2/7/C	2/C07/ 07	30,5	366.000.000
16	02825/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/8/A	3/A08/ 06	32	384.000.000
17	02832/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/A	3/A21/ 03	32	384.000.000
18	02831/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/A	3/A21/ 16	32	384.000.000
19	02838/PR-	3/21/A	3/A21/	37,3	447.600.000



	GRTP/PPJ B/XI/2017		18		
20	02839/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/A	3/A22/ 07	32	384.000.000
21	02840/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/A	3/A22/ 16	32	384.000.000
22	02850/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/A	3/A23/ 11	35,2	422.400.000
23	02851/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/A	3/A23/ 18	37,3	447.600.000
24	02826/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/16/B	3/B16/ 10	41,3	495.600.000
25	02827/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/17/B	3/B17/ 10	41,3	495.600.000
26	02828/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/18/B	3/B18/ 10	41,3	495.600.000
27	02829/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/18/B	3/B18/ 17	41,3	495.600.000
28	02830/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/19/B	3/B19/ 17	41,3	495.600.000
29	02833/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/20/B	3/B20/ 17	41,3	495.600.000
30	02835/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21/ 02	43,4	520.800.000
31	02837/PR-	3/21/B	3/B21/	33	396.000.000



	GRTP/PPJ B/XI/2017		11		
32	02836/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21/ 17	41,3	495.600.000
33	02841/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/ 02	43,4	520.800.000
34	02842/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/ 10	41,3	495.600.000
35	02843/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/ 12	32	384.000.000
36	0284/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/ 15	32	384.000.000
37	02852/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/B	3/B23/ 02	43,4	520.800.000
38	02834/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/C	3/C21/ 18	37,3	447.600.000
39	02846/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/ 03	32	384.000.000
40	02847/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/ 05	32	384.000.000
41	02849/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/ 16	32	384.000.000
42	02848/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/ 17	32	384.000.000
43	02845/PR-	3/22/C	3/C22/	37,3	447.600.000



	GRTP/PPJ B/XI/2017		18		
44	02853/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/C	3/C23/ 18	37,3	447.600.000

- 7) Menghukum TERGUGAT dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk Menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada PENGGUGAT dan tidak menghalangi PENGGUGAT untuk menguasai, mengalihkan, dan melakukan tindakan apapun agar dapat menguasai dan melakukan tindakan-tindakan hukum selaku pemilik atas Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 dibawah ini:

NO	NOMOR PPJB	TOWER /LANTAI/ BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02811/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/0 8	54	1.080.000.000
2.	02812/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/0 1	52	1.040.000.000
3.	02813/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/0 2	35,7	714.000.000
4.	02814/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/0 3	36,7	734.000.000
5.	02815/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/0 5	35,7	714.000.000
6.	02816/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/0 6	36,7	734.000.000
7.	02817/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/0 9	42,4	848.000.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.	02818/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/10	36,7	734.000.000
9.	02819/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/11	54	1.080.000.000
10	02820/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/B	1/BG/01	53,6	1.072.000.000
11	02821/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/B	1/BG/02	41,7	834.000.000
12	02822/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/B	1/BG/03	39,6	792.000.000
13	02854/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/B	1/BG/05	39,9	798.000.000
14	02823/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	2/7/A	2/A07/15	30,5	366.000.000
15	02824/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	2/7/C	2/C07/07	30,5	366.000.000
16	02825/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/8/A	3/A08/06	32	384.000.000
17	02832/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/A	3/A21/03	32	384.000.000
18	02831/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/A	3/A21/16	32	384.000.000
19	02838/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/A	3/A21/18	37,3	447.600.000

Halaman 51 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20	02839/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/A	3/A22/07	32	384.000.000
21	02840/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/A	3/A22/16	32	384.000.000
22	02850/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/A	3/A23/11	35,2	422.400.000
23	02851/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/A	3/A23/18	37,3	447.600.000
24	02826/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/16/B	3/B16/10	41,3	495.600.000
25	02827/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/17/B	3/B17/10	41,3	495.600.000
26	02828/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/18/B	3/B18/10	41,3	495.600.000
27	02829/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/18/B	3/B18/17	41,3	495.600.000
28	02830/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/19/B	3/B19/17	41,3	495.600.000
29	02833/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/20/B	3/B20/17	41,3	495.600.000
30	02835/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21/02	43,4	520.800.000
31	02837/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21/11	33	396.000.000

Halaman 52 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32	02836/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21/17	41,3	495.600.000
33	02841/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/02	43,4	520.800.000
34	02842/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/10	41,3	495.600.000
35	02843/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/12	32	384.000.000
36	0284/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/15	32	384.000.000
37	02852/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/B	3/B23/02	43,4	520.800.000
38	02834/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/C	3/C21/18	37,3	447.600.000
39	02846/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/03	32	384.000.000
40	02847/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/05	32	384.000.000
41	02849/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/16	32	384.000.000
42	02848/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/17	32	384.000.000
43	02845/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/18	37,3	447.600.000

Halaman 53 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



44	02853/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/23/C	3/C23/18	37,3	447.600.000
----	----------------------------	--------	----------	------	-------------

- 8) Memerintahkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta c.q. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama PENGGUGAT atau pihak yang ditunjuk oleh PENGGUGAT atas unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 sebagai berikut:

NO	NOMOR PPJB	TOWER /LANTAI/ BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02811/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/08	54	1.080.000.000
2.	02812/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/01	52	1.040.000.000
3.	02813/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/02	35,7	714.000.000
4.	02814/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/03	36,7	734.000.000
5.	02815/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/05	35,7	714.000.000
6.	02816/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/06	36,7	734.000.000
7.	02817/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/09	42,4	848.000.000
8.	02818/PR-	1/G/A	1/AG/	36,7	734.000.000



	GRTP/PPJB /XI/2017		10		
9.	02819/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/A	1/AG/ 11	54	1.080.000.000
10	02820/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/B	1/BG/ 01	53,6	1.072.000.000
11	02821/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/B	1/BG/ 02	41,7	834.000.000
12	02822/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/B	1/BG/ 03	39,6	792.000.000
13	02854/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	1/G/B	1/BG/ 05	39,9	798.000.000
14	02823/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	2/7/A	2/A07 /15	30,5	366.000.000
15	02824/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	2/7/C	2/C0 7/07	30,5	366.000.000
16	02825/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/8/A	3/A08 /06	32	384.000.000
17	02832/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/A	3/A21 /03	32	384.000.000
18	02831/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/A	3/A21 /16	32	384.000.000
19	02838/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/A	3/A21 /18	37,3	447.600.000
20	02839/PR-	3/22/A	3/A22	32	384.000.000



	GRTP/PPJB /XI/2017		/07		
21	02840/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/A	3/A22 /16	32	384.000.000
22	02850/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/23/A	3/A23 /11	35,2	422.400.000
23	02851/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/23/A	3/A23 /18	37,3	447.600.000
24	02826/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/16/B	3/B16 /10	41,3	495.600.000
25	02827/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/17/B	3/B17 /10	41,3	495.600.000
26	02828/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/18/B	3/B18 /10	41,3	495.600.000
27	02829/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/18/B	3/B18 /17	41,3	495.600.000
28	02830/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/19/B	3/B19 /17	41,3	495.600.000
29	02833/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/20/B	3/B20 /17	41,3	495.600.000
30	02835/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/B	3/B21 /02	43,4	520.800.000
31	02837/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/B	3/B21 /11	33	396.000.000
32	02836/PR-	3/21/B	3/B21	41,3	495.600.000



	GRTP/PPJB /XI/2017		/17		
33	02841/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/B	3/B22 /02	43,4	520.800.000
34	02842/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/B	3/B22 /10	41,3	495.600.000
35	02843/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/B	3/B22 /12	32	384.000.000
36	0284/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/B	3/B22 /15	32	384.000.000
37	02852/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/23/B	3/B23 /02	43,4	520.800.000
38	02834/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/21/C	3/C2 1/18	37,3	447.600.000
39	02846/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/C	3/C2 2/03	32	384.000.000
40	02847/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/C	3/C2 2/05	32	384.000.000
41	02849/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/C	3/C2 2/16	32	384.000.000
42	02848/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/C	3/C2 2/17	32	384.000.000
43	02845/PR- GRTP/PPJB /XI/2017	3/22/C	3/C2 2/18	37,3	447.600.000
44	02853/PR-	3/23/C	3/C2	37,3	447.600.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	GRTP/PPJB /XI/2017		3/18	
--	-----------------------	--	------	--

9) Menghukum TERGUGAT untuk membayar Ganti Kerugian sebesar Rp 10.363.127.749,- (sepuluh milyar tiga ratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh tujuh ribu tujuh ratus empat puluh Sembilan Rupiah) pada saat Putusan ini berkekuatan hukum tetap pada saat dengan rincian sebagai berikut:

1. Kerugian Materil berupa:

Biaya mengurus pengembalian utang TERGUGAT terhadap PENGGUGAT:	
- Biaya Jasa Advokat;	: Rp 150.000.000,-
- Biaya transportasi	: Rp 1.000.000 x 24 bulan = Rp 24.000.000,-
- Biaya administrasi	: Rp 12.000.000
- Biaya negoisasi pengurangan utang TERGUGAT berdasarkan Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017	: Rp 3.803.005.847
Keuntungan yang seharusnya didapat oleh PENGGUGAT	: - Harga Sewa Unit Hunian: Rp 4.000.000,- (hunian) x 33 unit x 4 bulan = Rp 528.000.000,- ; - Harga Sewa Unit Komersil: Rp 8.000.000/bulan x 11 unit x 4 bulan = Rp 352.000.000,-
Bunga utang TERGUGAT dari bulan September 2018 s.d. bulan Januari 2019	: 0,5% x Rp 24.706.095.112,- = Rp 123.530.475 x 4 = Rp 494.121.902

Halaman 58 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



TOTAL	:	Rp 5.363.127.749

2. Kerugian Immateriil berupa sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah)

10) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya atau keterlambatan melaksanakan isi putusan ini sejak putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

11) Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* maupun upaya hukum lainnya;

12) Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a-quo*.

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir Kuasanya tersebut, untuk Tergugat hadir Kuasanya R.SUPRAMONO, S. H. dan ARIAN CARTER, S. H., Para Advokat pada Kantor Hukum SUTAN SYAH ALAM & PARTNERS (SSAP) yang beralamat di Jl. Tirtayasa X No. 3 Lt. 3, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Maret 2019, sedangkan untuk Turut Tergugat hadir Kuasanya Onri Mikhael Marbun berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1080/13-31.74-600/III/2019 tanggal 14 Maret 2019 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kris Nugroho.Sp, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 April 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



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

DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI

PENGGUGAT lebih dulu melakukan WANPRESTASI terhadap TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Pembangunan (Exception Non Adimpleti Contractus)

A. PENGGUGAT mengalami keterlambatan dalam pembangunan Tower III (tiga) Proyek Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside pada Proyek TERGUGAT

1. . Bahwa dalam perjanjian timbal balik, terdapat sebuah prinsip hukum yang menegaskan bahwa kedua belah pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya dan sama-sama menerima haknya dimana tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak akan berhubungan langsung dengan pemenuhan prestasi oleh pihak lainnya.
2. Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika Edisi Ke 2 (dua), hal 529, pengertian Exceptio Non Adimpleti Contractus yaitu sebagai berikut :
"Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajiban dalam perjanjian"
3. Bahwa pada tanggal 8 Maret 2011, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Kerja Nomor : 001/SPP- PRS/GRTP-APIK/III/2011 tertanggal 8 Maret 2011 dan telah dilakukan addendum I No. 002/SPP-PRS/GRTP-APIK/11/2014 dan Addendum II No. 003/SPP- PRS/GRTP-APIK/10/2015 (selanjutnya disebut dengan Perjanjian Pembangunan) guna melakukan pekerjaan struktur, arsitektur, mekanikal, elektrikal dan plumbing proyek Apartemen Pancoran Riverside untuk 3 (tiga) tower dengan nilai proyek adalah sebesar Rp. 375.595.171.391,- (tiga ratus tujuh puluh lima milyar lima ratus Sembilan puluh lima juta seratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus Sembilan puluh satu) sudah termasuk PPn 10%.
4. Bahwa dalam ketentuan pasal 6 Perjanjian Pembangunan tentang Jangka Waktu Pelaksanaan Pekerjaan PENGGUGAT wajib

Halaman 60 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



menyelesaikan proyek pembangunan apartemen Pancoran Riverside pada Tower I, Tower II dan Tower III pada proyek TERGUGAT dengan jangka waktu sebagai berikut :

- Tower I selama 1363 (seribu tiga ratus enam puluh tiga) hari kalender terhitung dari tanggal 8 Maret 2011 sampai dengan tanggal 30 November 2014;
- Tower II selama 1730 (seribu tujuh ratus tiga puluh) hari kalender terhitung dari tanggal 07 Mei 2011 sampai dengan 31 Januari 2016;
- Tower III selama 1669 (seribu enam ratus enam puluh sembilan) hari kalender terhitung dari tanggal 7 Juli 2011 sampai dengan 31 Januari 2016.

5. Bahwa dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan Apartement Pancoran Riverside, TERGUGAT dan PENGGUGAT bekerja sama dengan PT. TEHTAGRA ADYTAMA berdasarkan Perjanjian No.../SPK/GRTP/IX/2013, tertanggal 2 September 2013 (selanjutnya disebut dengan Konsultan Manajemen), dimana Konsultan Manajemen memiliki tugas dan fungsi untuk melaksanakan pengawasan secara rutin pelaksanaan proyek dan menerbitkan laporan hasil pekerjaan atas progress Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside yang dilaksanakan oleh PENGGUGAT pada proyek TERGUGAT.

6. Bahwa Konsultan Manajemen melalui surat No. 001/APIK-BAST-I-PR/IV/2016 Perihal BERITA ACARA SERAH TERIMA PERTAMA PROYEK PANCORAN RIVERSIDE TOWER III, tertanggal 9 Mei 2016 memberitahukan kepada TERGUGAT dan PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

"Sesuai dengan hasil pemeriksaan bersama, bahwa seluruh pekerjaan termasuk semua pekerjaan tambah/kurang sesuai dengan kontrak SPK tersebut telah mencapai prestasi 100 %, maka dengan ini PIHAK KEDUA (In Casu PENGGUGAT) menyerahkan dengan baik seluruh pekerjaan tersebut kepada PIHAK PERTAMA (In Casu TERGUGAT), dan PIHAK PERTAMA menerima dengan baik semua pekerjaan yang diserahkan oleh PIHAK KEDUA "

Berdasarkan uraian tersebut diatas, ditemukan fakta hukum bahwa PENGGUGAT telah mengalami keterlambatan pembangunan Tower III pada Proyek Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside sebagaimana yang telah disepakati di dalam Pasal 6 Perjanjian

Halaman 61 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Pembangunan yang seharusnya penyelesaian pembangunan Tower III Apartemen Pancoran Riverside selesai PALING LAMBAT TANGGAL 31 JANUARI 2016 akan tetapi pada FAKTANYA pembangunan Tower III Apartemen Pancoran Riverside baru terealisasi pada tanggal 9 MEI 2016.

B. PENGGUGAT belum melakukan serah terima ke 2 (dua) pada Tower ke III (tiga) pada proyek TERGUGAT

7. Bahwa PENGGUGAT selaku Kontraktor pada Proyek Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside menerima tugas dan tanggung jawab untuk melaksanakan Proyek Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside pada Tower I, Tower II dan Tower III sampai dengan selesai dengan diterima dengan baik oleh TERGUGAT.

8. Bahwa apabila PENGGUGAT telah selesai dalam penyelesaian Pembangunan apartemen Pancoran Riverside Tower I, Tower II dan Tower III pada proyek TERGUGAT, maka antara PENGGUGAT dan TERGUGAT wajib membuat Berita Acara Serah Terima Ke 1 (Pertama) dan Berita Acara Serah Terima Ke 2 (Kedua) yang akan ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT serta Konsultan Manajemen sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 25 Perjanjian Pembangunan.

Adapun bunyi ketentuan pasal 25 Perjanjian Pembangunan yaitu sebagai berikut:

Pasal 25

SERAH TERIMA PEKERJAAN

"(1) apabila PIHAK KEDUA (in casu PENGGUGAT) telah menyelesaikan pekerjaan serta telah memperbaiki seluruh pekerjaan sesuai dengan check list yang dibuat oleh Konsultan Manajemen Konstruksi/Konsultan Pengawas maka Konsultan Manajemen Konstruksi/Konsultan Pengawas akan membuat suatu Berita Acara Serah Terima Pertama yang akan ditandatangani PARA PIHAK (in casu PENGGUGAT dan TERGUGAT)

(2) PIHAK KEDUA harus memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA (In Casu TERGUGAT) melalui Konsultan Manajemen Konstruksi/Konsultan Pengawas untuk melakukan pemeriksaan pekerjaan untuk serah terima Pertama

Halaman 62 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



(3)

(4) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja menjelang berakhirnya masa pemeliharaan, PIHAK KEDUA memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA permohonan untuk melakukan pekerjaan SERAH TERIMA KEDUA

9. Bahwa berdasarkan surat Konsultan Manajemen No. 159/Tetha-ARP/V/2017', perihal Berita Acara Serah Terima Kedua, tertanggal 24 Mei 2017, yang pada pokoknya menyatakan kepada PENGGUGAT untuk segera menyepakati Berita Acara Serah Terima ke 2 (Kedua) dengan TERGUGAT agar mempercepat penyelesaian serah terima unit tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside.

10. Bahwa atas surat Konsultan Manajemen sebagaimana tersebut diatas tidak ditanggapi oleh PENGGUGAT dan sampai saat ini belum ada Serah Terima ke 2 (Kedua) atas proyek pembangunan Apartemen Pancoran Riverside pada Tower III dari PENGGUGAT terhadap TERGUGAT, sehingga mengakibatkan TERGUGAT membayar denda keterlambatan serah terima sebesar 3% (tiga persen) kepada seluruh konsumen yang terikat PPJB di Tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside dan Kewajiban PENGGUGAT dalam penyelesaian Pembangunan Proyek Apartemen Pancoran Riverside khususnya pada Tower III pada proyek TERGUGAT BELUM SELESAI.

C. PENGGUGAT telah melakukan Wanprestasi atas pembayaran pajak yang mengakibatkan TERGUGAT mengalami Kerugian dan Denda

11. Bahwa antara TERGUGAT dan PENGGUGAT telah sepakat harga borongan pekerjaan pembangunan apartemen pancoran riverside pada Tower I, Tower II dan Tower III yang akan dilaksanakan oleh PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 375.595.171.391. (tiga ratus tujuh puluh lima milyar lima ratus Sembilan puluh lima juta seratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus Sembilan puluh satu) sudah termasuk PPN 10%, sebagaimana hal tersebut sudah diatur dalam ketentuan pasal 6 Perjanjian Pembangunan.

12. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2018 TERGUGAT mengirimkan surat kepada PENGGUGAT dengan nomor surat 002//GRTP/A.F/I/2018 Tertanggal 25 Januari 2018 perihal Faktur Pajak PT. Abadi Prima Inti Karya Cacat, dimana PENGGUGAT tidak membayarkan PPN sampai pada masa Pajaknya, sehingga menyebabkan TERGUGAT tidak dapat menjadikan pembayaran PPN sebagai kredit

Halaman 63 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



masukan, bahwa atas hal tersebut TERGUGAT dikenakan tagihan PPn Masukan dan Sanksi denda administrasi PPn oleh Kantor Pajak yaitu sebesar :

PPn masukan atas TERGUGAT	Rp. 7.572.538.856,-
Sanksi denda administrasi PPn	Rp. 7.572.538.856,-
Jumlah total	Rp. 15.145.077.712,-

Dari hasil pemeriksaan fiskus atas koreksi faktur pajak masukan (PPN dibayar dimuka) yang telah dikoreksi (tidak dapat dikreditkan), jika proses keberatan kami (In Casu TERGUGAT) tidak disetujui kami akan tetap mengurangi sisa hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar koreksi PPN Masukan ditambah dendanya.

Dengan demikian berdasarkan uraian pada angka 11 s/d 12 diatas dapat ditemukan fakta bahwa PENGGUGAT tidak membayarkan Kewajiban Pajak sebagaimana ketentuan Pasal 5 Perjanjian Pembangunan, sehingga mengakibatkan TERGUGAT mengalami kerugian yaitu sebesar Rp. 15.145.077.712,- (lima belas milyar seratus empat puluh lima juta tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus dua belas rupiah).

- D. PENGGUGAT tidak menyerahkan AS BUILT DRAWING kepada TERGUGAT yang berakibat TERGUGAT tidak dapat melakukan Pemecahan atas Sertifikat/Pertelaan
13. Bahwa atas hasil pekerjaan struktur, arsitektur, mekanikal, elektrikal dan plumbing yang dilakukan oleh PENGGUGAT atas pembangunan Apartemen pancoran Riverside tower I tower II dan tower III pada proyek TERGUGAT, PENGGUGAT wajib menyerahkan kepada TERGUGAT hasil gambar yang dibuat sesuai kondisi terbangun di lapangan yang telah mengadopsi semua perubahan yang terjadi (spesifikasi dan gambar) selama proses konstruksi yang menunjukkan dimensi, geometri, dan lokasi yang aktual atas semua elemen proyek yang menunjukkan pelaksanaan pekerjaan telah sesuai (selanjutnya disebut AS BUILT DRAWING)
14. Bahwa PENGGUGAT sampai saat ini tidak menyerahkan AS BUILT DRAWING kepada TERGUGAT, dimana AS BUILT DRAWING merupakan salah satu persyaratan agar TERGUGAT dapat melakukan permohonan pengesahan akta pemisahan atas satuan rumah susun melalui Pemerintah Daerah, hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun:

Halaman 64 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Adapun bunyi ketentuan pasal 39 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1988 sebagai berikut

"Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun satuan-satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertical dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam pasal 1, dengan penyesuaian seperlunya sesuai dengan kenyataan yang dilakukan dengan akta pemisahan"

Adapun bunyi ketentuan pasal 39 ayat (2) PP No. 4 Tahun 1988 sebagai berikut :

"Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama kecuali, ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak atas satuan rumah susun"

Adapun bunyi ketentuan pasal 39 ayat (3) PP. No, 4 Tahun 1988 sebagai berikut:

"Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disahkan oleh Pemerintah Daerah dilampiri gambar, uraian dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 dan pasal 31"

15. Bahwa akibat dari tidak diberikannya AS BUILT DRAWING dari PENGUGAT kepada TEGUGAT, maka TERGUGAT tidak dapat melakukan proses administrasi terkait dengan permohonan pengesahan akta pemisahan atas satuan rumah susun melalui Pemerintah Daerah, sehingga proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut SHMSRS) untuk seluruh konsumen apartemen pancoran riverside yang terikat Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dengan TERGUGAT menjadi terlambat.

Berdasarkan uraian pada angka 3 s/d 17 EKSEPSI TERGUGAT tersebut diatas, maka dapat diperoleh FAKTA HUKUM bahwa PENGUGAT telah terlebih dahulu melakukan WANPRE S TASI terhadap TERGUGAT yaitu sebagai berikut:

- PENGUGAT telah mengalami keterlambatan pembangunan Tower III pada Proyek Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside yang seharusnya pembangunan Tower III selesai PALING LAMBAT TANGGAL 31 Januari 2016 akan tetapi pada

Halaman 65 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



FAKTANYA pembangunan Tower III pada Proyek Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside baru terealisasi pada tanggal 9 Mei 2016;

- PENGGUGAT sampai saat ini belum melakukan Acara Serah Terima Ke 2 (dua) terhadap TERGUGAT atas penyelesaian pembangunan Tower ke III Apartemen Pancoran Riverside;
- PENGGUGAT Wanprestasi atas membayar pajak yang mengakibatkan TERGUGAT mengalami Kerugian dan Denda
- PENGGUGAT tidak memberikan AS BUILT DRAWING kepada TERGUGAT, dimana AS BUILT DRAWING merupakan salah satu persyaratan agar TERGUGAT dapat melakukan permohonan pengesahan akta pemisahan atas satuan rumah susun, sehingga Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut SHMSRS) untuk seluruh konsumen apartemen pancoran riverside telah yang terikat Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dengan TERGUGAT menjadi terhambat.

Dengan demikian maka tidak sepatutnya PENGGUGAT meminta pemenuhan prestasi bagi TERGUGAT dikarenakan PENGGUGAT terlebih dahulu tidak memenuhi prestasi sebagaimana telah disepakati di dalam Perjanjian Pembangunan, dengan demikian Gugatan PENGGUGAT dalam perkara aguo harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

Gugatan PENGGUGAT sudah tidak dapat diperkarakan (EXCEPTIO PEREMPTORIA)

16. Bahwa PENGGUGAT pada angka II Gugatannya mendalilkan bahwa TERGUGAT membayar utang kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 24.713.600.000,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 44 (empat puluh empat) unit Apartemen Pancoran Riveriside.
17. Bahwa pada tanggal 14 Desember 2016 antara TERGUGAT dan PENGGUGAT telah membuat dan menandatangani Surat Pengakuan Hutang yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT memiliki hutang kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 32.209.100.95 9 (tiga puluh dua milyar dua ratus sembilan juta seratus ribu sembilan ratus lima puluh Sembilan rupiah).

Halaman 66 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



18. Bahwa berdasarkan Surat Pengakuan Utang tersebut diatas, TERGUGAT membayar cicilan pertama pada bulan Desember 2016 sebesar Rp.1.200.000. 000 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan bulan Januari 2017 sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT.

19. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2017 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah membuat dan menandatangani kesepakatan baru yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Antara PT. Graha Rayhan Tri Putra Dengan PT. Abadi Prima Intikarya Tentang Penyelesaian Kewajiban Kompensasi Hutang tertanggal 15 Agustus 2017 (selanjutnya disebut dengan "Perjanjian 15 Agustus 2017"), yang kesepakatannya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Hutang TERGUGAT terhadap PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 28.509.100.959,-(dua puluh delapan milyar lima ratus sembilan juta seratus ribu lima ratus lima puluh sembilan rupiah)
- Atas hutang TERGUGAT terhadap PENGGUGAT tersebut dibayarkan dengan Kompensasi dengan Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen Pancoran Riverside sebagai berikut :

Jumlah	Harga Per Unit	Harga Jual
81	Rp. 350.000.000	Rp. 28.350.000.000

- Sedangkan kekurangan sebesar Rp. 159.100.959,- (seratus lima puluh sembilan juta seratus ribu sembilan ratus lima puluh sembilan rupiah) akan dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT secara tunai.

Perjanjian 8 Agustus 2017 ini merupakan dasar pengalihan aset untuk melakukan penandatanganan PPJB dan AJB. Sehingga Surat Pengakuan Utang Tertanggal 14 Desember 2016 yang telah dibuat dan ditandatangani antara TERGUGAT dan PENGGUGAT telah hapus dengan Perjanjian Penyelesaian Kewajiban Kompensasi Hutang tertanggal 15 Agustus 2017.

20. Bahwa atas dasar Perjanjian 15 Agustus 2017, antara TERGUGAT dan PENGGUGAT pada tanggal 28 November 2017 telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas unit komersial sebanyak 13 (tiga belas) Unit dan unit hunian sebanyak 31 (tiga puluh satu) Unit Apartemen Pancoran Riverside yang berlokasi di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pancoran, Jakarta Selatan, 12780 dengan nomor perjanjian dan keterangan sebagai berikut :

a) Unit Komersial

No.	Nomor PPJB	Tower/Lantai	No. Unit	Luas Semi Gross (M2)	Harga
1	02811/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1 /G/A	I/AG/08	54	1.080.000.000
2	02812/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	1/AG/01	52	1.040.000.000
3	02813/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/02	35,7	714.000.000
4	02814/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/03	36,7	734.000.000
5	02815/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/05	35,7	714.000.000
6	02816/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/06	36,7	734.000.000
7	02817/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/09	42,4	848.000.000
8	02818/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/10	36,7	734.000.000
9	02819/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	1/AG/II	54	1.080.000.000
10	02820/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/B	I/BG/01	53,6	1.072.000.000

Halaman 68 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11	02821/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	I/G/B	I/BG/02	41,7	834.000.000
12	02822/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	I/G/B	I/BG/03	39,6	792.000.000
13	02854/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	I/G/B	I/BG/05	39,9	798.000.000

b) Unit Hunian

No.	Nomor PPJB	Tower/Lantai	No. Unit	Luas Semi Gross (M2)	Harga
1	02823/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	2/7/A	2/A07/15	30,5	366.000.000
2	02824/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	2/7/C	2/C07/07	30,5	366.000.000
3	02825/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/A08/06	3/A08/06	32	384.000.000
4	02832/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/21/A	3/A21/03	32	384.000.000
5	02831/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/21/A	3/A21/16	32	384.000.000
6	02838/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/21/A	3/A21/18	37,3	447.600.000
7	02839/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/22/A	3/A22/07	32	384.000.000
8	02840/PR-	3/22/A	3/A22/16	32	384.000.000

Halaman 69 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	GRTP/PPJB/XI/2017				
9	02850/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/23/A	3/A23/11	35, 2	422.400.000
10	02851/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/23/A	3/A23/18	37, 3	447.600.000
11	02826/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/16/B	3/B16/10	41,3	495.6000.000
12	02827/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/17/B	3/B17/10	41,3	495.600.000
13	02828/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/18/B	3/B18/10	41,3	495.600.000
14	02829/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/18/B	3/B18/17	41, 3	495.600.000
15	02830/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/19/B	3/B19/17	41,3	495.6000.000
16	02833/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/20/B	3/B20/17	41,3	495.600.000
17	02835/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/B	3/B21/02	43,3	520.800.000
18	02837/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/B	3/B21/17	33	396.000.000
19	02836/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/B	3/21/17	41,3	495.600.000
20	02841/PR-	3/22/B	3/22/02	43, 4	520.800.000

Halaman 70 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



	GRTP/PPJB/XI/2017				
21	02842/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/B	3/B22/10	41,3	495.600.000
22	02843/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/B	3/B22/12	32	384.000.000
23	02844/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/B	3/B22/15	32	384.000.000
24	02852/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/23/B	3/B23/02	43,4	520.800.000
25	02834/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/C	3/C21/18	37,3	447.600.000
26	02846/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/C	3/C22/03	32	384.000.000
27	02847/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/C	3/C22/05	32	384.000.000
28	02849/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/C	3/C22/16	32	384.000.000
29	02848/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/C	3/C22/17	32	384.000.000
30	02845/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/C	3/C22/18	37,3	447.600.000
31	02853/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/23/C	3/C23/18	37,3	447.600.000

(selanjutnya disebut dengan "PPJB UNIT")

21. Bahwa kemudian pada tanggal 11 April 2018 TERGUGAT dan PENGUGAT membuat Kesepakatan Baru berupa Perjanjian Jaminan untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran hutang TERGUGAT kepada PENGUGAT yaitu sebesar Rp. 24.713.600.000,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah), dimana PPJB UNIT tersebut bukan merupakan bentuk kompensasi atas penyelesaian kewajiban hutang TERGUGAT kepada PENGUGAT melainkan PPJB UNIT tersebut



merupakan JAMINAN selama proses penyelesaian kewajiban pembayaran hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT (Vide angka 7 halaman 5 Gugatan PENGGUGAT), sehingga oleh karenanya Perjanjian 15 Agustus 2017 telah hapus dan tidak mengikat TERGUGAT dan PENGGUGAT dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian 11 April 2018 sebagaimana Perjanjian 11 April 2018 yang pada angka 3 menyatakan sebagai berikut:

"Unit yang telah diserahkan terimakan dari PIHAK KESATU (In casu TERGUGAT) kepada PIHAK KEDUA (In Casu PENGGUGAT) tidak akan dijual kepada pihak lain oleh PIHAK KEDUA dengan jangka waktu 5 September 2018 berita acara serah terima ditandatangani oleh kedua belah pihak. Hal ini dikarena unit yang telah diserahkan terimakan dari PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA akan dibeli kembali oleh PIHAK KESATU seharga nilai piutang PIHAK KEDUA yang dibayarkan oleh PIHAK KESATU melalui unit"

22. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1381 KUH Perdata, Perjanjian 15 Agustus 2017 PENGGUGAT telah terhapus dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian 11 April 2018 Pembaharuan utang (Novasi Objektif) antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, oleh karenanya Objek Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT membayar utang kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 24.713.600.000,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 44 (empat puluh empat) unit Apartemen Pancoran Riverside sudah tidak dapat diperkarakan.

Hal ini sejalan dengan pendapat/doktrin M.Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" penerbit Sinar Grafika, Edisi Kedua, Cetakan Pertama, September 2017 pada halaman 525-526, pengertian Exceptio Peremptoria yaitu sebagai berikut :

"Exceptio Peremptoria sangkalan yang diajukan bertujuan untuk menyingkirkan gugatan. Karena apa yang digugat telah tersingkir. Umpamanya, apa yang digugat bersumber dari Perjanjian yang telah hapus berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdata, misalnya, Permasalahan yang digugat telah dibayar, dikosinyasi, dinovasi, dikompensasi, dan sebagainya. Atau apa yang digugat telah dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR.

Halaman 72 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Dengan demikian Gugatan PENGGUGAT dalam perkara aguo harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

GUGATAN PENGGUGAT KELIRU MENARIK PIHAK DI DALAM PERKARA AQUO (ERROR IN PERSONA)

23. Bahwa PENGGUGAT telah keliru menarik PIHAK yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta c.q Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan selaku TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo sebagaimana dalam Gugatannya pada Huruf D Angka I hal. 29 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- a. TURUT TERGUGAT wajib menerbitkan SHMSRS atas nama PENGGUGAT atau Pihak yang ditunjuk oleh PENGGUGAT;
- b. PENGGUGAT hanya menerbitkan SHMSRS milik PENGGUGAT dalam bentuk perlindungan hukum atas hak milik PENGGUGAT unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB UNIT tertanggal 28 November 2017.
- c. TURUT TERGUGAT wajib menggunakan kewenangannya berdasarkan ketentuan pasal 47 ayat (1) UU Rumah Susun agar menerbitkan SHMSRS selaku pemegang hak atas unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di jalan Pengadegan Timr I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan PPJB Lunas 28 November 2017.

24. Bahwa dalam perkara aquo penyelesaian kewajiban hutang TERGUGAT terhadap PENGGUGAT sebesar Rp. 24.713.600.000 (dua puluh empat milyar tujuh ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah), dimana TERGUGAT memberikan JAMINAN kepada PENGGUGAT dalam bentuk PPJB UNIT, dengan kata lain masih adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk Jual Beli, sehingga seluruh unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang telah ditandatangani antara TERGUGAT dan PENGGUGAT berdasarkan pada PPJB UNIT belum beralih dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Sehingga oleh karenanya TURUT TERGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dalam perkara A guo ataupun

Halaman 73 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



berkewajiban untuk MENGELUARKAN SHMSRS ATAS DASAR PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI PPJB.

25. Bahwa menurut pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata

dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" (Penerbit CV. Mandar Maju) Hal.42 menjelaskan sebagai berikut :

"Bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus disertakan, mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim"

26. Bahwa berdasarkan doktrin, pengertian Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yaitu sebagai berikut :

a. menurut pendapat Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul "Aspek -Aspek Hukum Perikatan Nasional" (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998) hal. 29, menjelaskan sebagai berikut :

"Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak Pembeli SEBELUM dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli"

27. Bahwa kewajiban TURUT TERGUGAT dalam menerbitkan SMHSRS telah diatur dalam ketentuan pasal 7 PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NO. 4 TAHUN 1989 TENTANG BENTUK DAN TATA CARA PEMBUATAN BUKU SERTA PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN.

Adapun bunyi pasal 7 diatas yaitu sebagai berikut :

Pasal 7

TATA CARA PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

(1) terhadap Hak milik atas satuan rumah susun yang telah dibukukan, dapat diterbitkan sertifikatnya

(2) sertifikat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dibuat dengan cara :

a. Membuat salinan dari buku tanah yang bersangkutan

Halaman 74 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- b. Membuat salinan surat ukur dari atas tanah bersama
- c. Membuat gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan

(3)

(4)

Oleh karenanya, tidak sepatutnya PENGGUGAT menarik TURUT TERGUGAT sebagai pihak dalam perkara a quo. Dengan demikian gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet-ontvankelijke verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

28. Bahwa apa yang telah TERGUGAT uraian dalam EKSEPSI di atas, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

29. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT dan telah nyata kebenarannya.

30. Bahwa dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tidak mencerminkan seluruh kejadian dan fakta yang sebenarnya terjadi sebagaimana akan TERGUGAT diuraikan dibawah ini.

PENGGUGAT belum melakukan Serah Terima ke 2 (Kedua) pada Tower III (Tiga) kepada TERGUGAT

31. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka romawi I butir 1 s/d 7 Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT memiliki hutang kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 24.706.095.112 (dua puluh empat milyar tujuh ratus enam juta Sembilan puluh lima ribu seratus dua belas rupiah) atas selesainya pekerjaan PENGGUGAT dalam Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside pada Tower I, Tower II dan Tower III pada proyek TERGUGAT, adapun yang menjadi dasar dan alasan TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT pada angka 1 s/d 7 Gugatannya yaitu sebagai berikut :

- a. Bahwa TERGUGAT adalah Perusahaan pengembang, pengelola, pemasar dan penjual unit-unit Apartemen, yang dikenal dengan Apartemen PANCORAN RIVERSIDE, sedangkan TERGUGAT adalah perusahaan jasa kontruksi yang mampu secara profesional melakukan pembangunan apartemen, dengan

Halaman 75 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



demikian TERGUGAT menunjuk PENGGUGAT untuk melakukan pembangunan Apartemen PANCORAN RIVERSIDE dan sebaliknya PENGGUGAT juga telah menerima penunjukan TERGUGAT tersebut.

b. Bahwa atas hal tersebut diatas antara TERGUGAT dan PENGGUGAT sudah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Kerja yang dituangkan dalam Perjanjian Pembangunan.

c. Bahwa berdasarkan pasal 6 Perjanjian Pembangunan PENGGUGAT berkewajiban melaksanakan pekerjaan ini mulai dari persiapan sampai dengan selesai 100%, dimana pelaksanaan pekerjaan pembangunan Apartemen Pancoran Riverside akan dikerjakan oleh PENGGUGAT yaitu Tower I, Tower II dan Tower III dalam jangka waktu pelaksanaan selama 1790 (seribu tujuh ratus Sembilan puluh) hari kalender sejak Surat Perjanjian Kerja ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT, dimana jangka waktu pembangunan untuk setiap Towernya yaitu :

Tower I adalah 1.363 (seribu tiga ratus enam puluh tiga) hari kalender terhitung dari tanggal 8 Maret 2011 sampai dengan tanggal 30 November 2014

Tower II selama 1730 (seribu tujuh ratus tiga puluh) hari kalender terhitung dari tanggal 07 Mei 2011 sampai dengan 31 Januari 2016;

Tower III selama 1669 (seribu enam ratus enam puluh sembilan) hari kalender terhitung dari tanggal 7 Juli 2011 sampai dengan 31 Januari 2016.

d. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan dan menyelesaikan pembangunan Apartemen Pancoran Riverside secara bertahap dengan waktu sebagai berikut :

Pembangunan Tower 1 diselesaikan pada tahun 2014 - 2015 dengan berita acara serah terima ke 1 (Pertama) dan berita acara serah terima ke 2 (Kedua) telah dilakukan antara TERGUGAT dan PENGGUGAT;

Pembangunan Tower 2 diselesaikan pada tahun 2015 dengan berita acara serah terima ke 1 (Pertama) dan berita



acara serah terima ke 2 (Kedua) telah dilakukan antara TERGUGAT dan PENGGUGAT;

Pembangunan Tower 3 diselesaikan pada tahun 2016 dengan Berita Acara Serah Terima Ke 1 (Pertama) telah dilakukan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT serta Konsultan Manajemen berdasarkan surat No. 001/APIK-BAST-I-PR/IV/2016 tentang BERITA ACARA SERAH TERIMA PERTAMA PROYEK PANCORAN RIVERSIDE TOWER III, tertanggal 9 Mei 2016 dan sampai saat ini antara TERGUGAT dan PENGGUGAT belum melakukan Serah Terima Ke 2 (dua).

- e. Bahwa Konsultan Manajemen melalui Surat No. 159/Tetha-ARP/V/2017, Perihal Berita Acara Serah Terima Kedua, tertanggal 24 Mei 2017 telah memberitahukan dan menginformasikan kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT yang pada pokoknya menyatakan :

"Berdasarkan Berita Acara Serah Terima ke 1 (Pertama) No. 001/APIK-BAST-I-PR/IV/2016 tertanggal 9 Mei 2016, atas hasil pemeriksaan seluruh pekerjaan Apartemen Pancoran Riverside sudah mencapai 100 % (seratus persen), maka dari itu Kami selaku Konsultan Manajemen/Konsultan Pengawas menginformasikan agar PT. ABADI PRIMA INTI KARYA (in casu PENGGUGAT) dan PT. GRAHA RAYHAN TRI PUTRA (in casu TERGUGAT) segera menyepakati Berita Acara Serah Terima Ke -2 (Kedua) untuk mempercepat penyelesaian serah Terima Tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside"

- f. Bahwa atas hal tersebut diatas, sampai saat ini antara TERGUGAT dan PENGGUGAT belum melakukan Serah Terima Ke 2 (Kedua) pada Tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside pada proyek TERGUGAT, sehingga kewajiban PENGGUGAT dalam Pembangunan Proyek Apartemen Pancoran Riverside kepada TERGUGAT sampai saat ini belum selesai.
- g. Bahwa atas sisa penyelesaian kewajiban pembayaran hutang TERGUGAT terhadap PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 24.706.095.112 (dua

Halaman 77 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



puluh empat milyar tujuh ratus enam juta Sembilan puluh lima ribu seratus dua belas rupiah) belum TERGUGAT lakukan pembayaran dikarenakan PENGGUGAT masih ada perbedaan terkait jumlah nilai hutang, dimana justru PENGGUGAT lah yang memiliki hutang terhadap TERGUGAT yaitu sebesar Rp. 38.559.148.739 (tiga puluh delapan milyar lima ratus lima puluh sembilan juta seratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus tiga puluh Sembilan rupiah) sebagaimana TERGUGAT uraikan dalam Gugatan Rekopensi ini.

Dengan demikian maka dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 1 s/d 7 gugatannya mengada-ada dan tidak relevan terhadap permasalahan A quo sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak.

Dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian 11 April 2018 maka Perjanjian 14 Desember 2016 dan Perjanjian 8 Agustus 2017 demi hukum telah terhapus dan tidak mengikat secara hukum bagi PENGGUGAT maupun TERGUGAT.

32. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka Romawi II butir 8 s/d 15 Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT membayar penyelesaian kewajiban utang kepada PENGGUGAT melalui Pengikatan Perjajian Jual Beli (PPJB) atas 13 (tiga belas) Unit Komersial dan 31 (tiga puluh satu) Unit Hunian Apartemen Pancoran Riverside, adapun yang menjadi dasar dan alasan TERGUGAT menolak dalil Gugatan PENGGUGAT pada angka Romawi II butir 7 s/d 9 yaitu sebagai berikut:

a. Bahwa pada tanggal 14 Desember 2016 antara TERGUGAT dan PENGGUGAT telah membuat dan menandatangani Surat Pengakuan Hutang yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- TERGUGAT memiliki hutang kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 32.209.100.959 (tiga puluh dua milyar dua ratus sembilan juta seratus ribu sembilan ratus lima puluh Sembilan rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian 14 Desember 2016

TERGUGAT akan membayar secara bertahap dengan rincian sebagai berikut:

- Desember 2016 Rp. 1.200.000.000

Halaman 78 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Januari 2017	Rp. 2.500.000.000
• Februari 2017	Rp. 2.500.000.000
• Maret 2017	Rp. 2.500.000.000
• April 2017	Rp. 2.500.000.000
• Mei 2017	Rp. 2.500.000.000
• <u>Juni 2017</u>	<u>Rp. 2.500.000.000</u>
Total	Rp. 16.200.000.000

Sisa tagihan sebesar Rp. 16.009.100.595 (enam belas milyar sembilan juta seratus ribu lima ratus Sembilan puluh lima rupiah) akan dikompensasi dalam bentuk apartemen dengan harga Rp 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah)/Unit

b. Bahwa berdasarkan Perjanjian 14 Desember 2016, TERGUGAT melaksanakan pembayaran cicilan pada bulan Desember 2016 sebesar Rp. 1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan bulan Januari 2017 sebesar Rp.2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah)

c. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2017 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat dan menandatangani kesepakatan yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Antara PT. Graha Rayhan Tri Putra Dengan PT. Abadi Prima Intikarya Tentang Penyelesaian Kewajiban Kompensasi Hutang tertanggal 15 Agustus 2017 (selanjutnya disebut dengan "Perjanjian 15 Agustus 2017"), yang kesepakatannya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Hutang PENGGUGAT terhadap TERGUGAT adalah sebesar Rp. 28.509.100.959,- (dua puluh delapan milyar lima ratus sembilan juta seratus ribu lima ratus lima puluh sembilan rupiah)
- Atas hutang PENGGUGAT terhadap TERGUGAT tersebut dibayarkan dengan kompensasi unit yang berada di Apartemen Pancoran Riverside, sebagai berikut :

Jumlah	Harga Per Unit	Harga Jual
81	Rp. 350.000.000	Rp. 28.350.000.000

Sedangkan kekurangan sebesar Rp. 159.100.959,-



(seratus lima puluh sembilan juta seratus ribu sembilan ratus lima puluh sembilan rupiah) akan dibayarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT secara tunai. Perjanjian 8 Agustus 2017 ini merupakan dasar pengalihan aset untuk melakukan penandatanganan PPJB dan AJB.

d. Bahwa atas dasar Perjanjian 15 Agustus 2017 pada tanggal 28 November 2017, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas atas 13 (tiga belas) Unit Komersial dan 31 (tiga puluh satu) Unit Hunian Apartemen Pancoran Riverside (PPJB UNIT).

e. Bahwa pada tanggal 11 April 2018 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat dan menandatangani Kesepakatan Bersama Penyelesaian Kewajiban Pembayaran Hutang PT. Graha Rayhan Tri Putra Kepada PT. Abadi Prima Inti Karya tertanggal 11 April 2018 (selanjutnya disebut dengan "Perjanjian 11 April 2018"), dimana Perjanjian 11 April 2018 pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT dinyatakan sebesar Rp. 24.713.600.000,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah);

Unit yang telah diserahkan terimakan dari PIHAK KESATU (In casu TERGUGAT) kepada PIHAK KEDUA (In Casu PENGGUGAT) tidak akan dijual kepada pihak lain oleh PIHAK KEDUA dengan jangka waktu 5 September 2018 berita acara serah terima ditandatangani oleh kedua belah pihak. Hal ini karena unit yang telah diserahkan terimakan dari PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA akan dibeli kembali oleh PIHAK KESATU seharga nilai piutang PIHAK KEDUA yang dibayarkan oleh PIHAK KESATU melalui unit.

33. Bahwa berdasarkan Perjanjian 11 April 2018 tersebut diatas, maka antara TERGUGAT dan PENGGUGAT telah menyepakati Pembaharuan Utang (Novasi) melalui Perjanjian 11 April 2018, dimana nilai hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 24.713.600.000,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) sudah tidak dikompensasi dalam bentuk PPJB UNIT, melainkan PPJB UNIT yang sudah ditandatangani



antara TERGUGAT dan PENGGUGAT menjadi JAMINAN atas pembayaran hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT.

34. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1381 KUHPerdata menyebutkan ada sepuluh cara hapusnya suatu perikatan, dimana salah satu caranya adalah Pembaruan Utang atau Novasi. Adapun ketentuan pasal 1381 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut :

"Perikatan hapus:

- karena pembayaran;
- karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- karena pembaruan utang;
- karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- karena pencampuran utang;
- karena pembebasan utang;
- karena musnahnya barang yang terutang;
- karena kebatalan atau pembatalan;
- karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I buku ini; dan
- karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri."

35. Sedangkan ketentuan mengenai Pembaruan Utang/Novasi Objektif telah diatur dalam ketentuan pasal 1413 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut : " ada tiga macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang :

- 1) apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang lama, yang dihapuskan karenanya
- 2)
- 3) Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang yang berpiutang lama, terhadap siapa si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

36. Bahwa ketentuan pasal 1413 ayat 1 KUHPer tersebut menjelaskan bahwa Pembaharuan Utang merupakan penyebab berakhirnya suatu perikatan, Novasi Objektif terjadi apabila perikatan antara kreditur dan debitur digantikan dengan perikatan yang baru dan terjadi perubahan yaitu pada isi dan maksud perjanjian, maka perikatan yang lama telah dihapuskan karenanya.

Halaman 81 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT pada angka Romawi II butir 8 s/d 15 Gugatannya mengada-ada dan tidak relevan terhadap permasalahan A quo sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak.

Perjanjian 11 April 2018 yang telah dibuat dan ditandatangani antara TERGUGAT dan PENGGUGAT bertentangan dengan Undang-undang, oleh karenanya 44 (empat puluh empat) PPJB UNIT yang menjadi JAMINAN penyelesaian kewajiban pembayaran hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT BATAL DEMI HUKUM (NULL AND VOID NIETIG)

37. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil PENGGUGAT pada angka romawi III butir 10 s/d 14 Gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Perjanjian yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sah dan mengikat serta memenuhi syarat sahnya Perjanjian atas JAMINAN PPJB UNIT Apartemen Pancoran Riverside, adapun yang menjadi dasar dan alasan TERGUGAT menolak dalil Gugatan PENGGUGAT pada angka Romawi III butir 10 s/d 14 yaitu sebagai berikut:

38. Bahwa berdasarkan Perjanjian 11 April 2018, kewajiban pembayaran hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 24.713.600.000,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) dan pada tanggal 28 November 2017 TERGUGAT memberikan JAMINAN berupa PPJB UNIT Apartemen Pancoran Riverside atas penyelesaian kewajiban hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT dan Perjanjian 11 April 2018 juga diakui oleh PENGGUGAT sebagai perjanjian jaminan (Hak Tanggungan) atas kewajiban pembayaran hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT (Vide angka 7 halaman 5 Gugatan PENGGUGAT), sebagaimana angka 3 Perjanjian 11 April 2018 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"Unit yang telah diserahkan terimakan dari PIHAK KESATU (In casu TERGUGAT) kepada PIHAK KEDUA (In Casu PENGGUGAT) tidak akan dijual kepada pihak lain oleh PIHAK KEDUA dengan jangka waktu 5 September 2018 berita acara serah terima ditandatangani oleh kedua belah pihak. Hal ini dikarena unit yang telah diserahkan terimakan dari PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA akan



dibeli kembali oleh PIHAK KESATU seharga nilai piutang PIHAK KEDUA yang dibayarkan oleh PIHAK KESATU melalui unit"

39. Bahwa jaminan kebendaan atas benda tidak bergerak telah diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, berikut pengertian Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 1 yang berbunyi sebagai berikut :

"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

40. Bahwa menurut pendapat Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya "Konsep Hukum Perdata" Cetakan Ketiga, Penerbit PT. RAJAGRAFINDO PERSADA, pada hal 85 yang berbunyi sebagai berikut :

"Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan sebuah akta autentik dan didaftarkan serta bersifat assessoris dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur dan kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya, yang berobjek tanah dengan atau tanpa-segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut."

41. Bahwa jaminan kebendaan atas benda tidak bergerak atas penyelesaian kewajiban hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT melalui PPJB UNIT Apartemen Pancoran Riverside tidak memenuhi syarat formil Perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan pasal 617 KUHPperdata dan pasal 10 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. yang berbunyi sebagai berikut :

Adapun ketentuan Pasal 617 KUHPperdata yang berbunyi sebagai berikut :

"tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan."

Adapun ketentuan Pasal 10 ayat sebagai berikut:

- (2) UU. No.4 Tahun 1996 yang berbunyi



"Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

42. Bahwa PPJB UNIT Apartemen Pancoran Riverside tidak dapat dijadikan jaminan atas pembayaran hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT karena bertentangan dengan undang-undang, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 47 ayat (5) Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut :

"SHM Sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan"

43. Bahwa berdasarkan uraian angka 37 s/d 42 diatas, maka ditemukan FAKTA bahwa Perjanjian Jaminan Penyelesaian Kewajiban Pembayaran Utang TERGUGAT terhadap PENGGUGAT berdasarkan PPJB UNIT bertentangan dengan Undang-undang dan tidak memenuhi syarat formil Perjanjian, oleh karenanya Perjanjian Tanggal 11 April 2018 yang dibuat dan ditandatangani antara TERGUGAT dan PENGGUGAT BATAL DEMI HUKUM.

Hal tersebut sejalan dengan pendapat Prof. Subekti, S. H. dalam bukunya "Hukum Perjanjian" Cetakan ke enam, Penerbit PT. Intermedia, pada halaman 22 menjelaskan sebagai berikut :

"tentang Perjanjian yang tidak mengandung unsur sesuatu hal tertentu, dapat dikatakan bahwa perjanjian tidak dapat dilaksanakan karena tidak terang apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak, tentang perjanjian yang isinya tidak halal, teranglah bahwa perjanjian yang demikian itu tidak boleh dilaksanakan karena melanggar hukum atau kesusilaan"

Oleh karenanya Majelis Hakim yang memeriksa dan_ mengadili serta memutus Perkara a quo harus menyatakan Perjanjian 11 April 2018 beserta Jaminan Unit yang terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 44 (empat puluh empat) unit (PPJB UNIT) BATAL DEMI HUKUM (null and void in law) dan sehingga dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi III butir 10 s/d 14 Gugatannya sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan.



PPJB UNIT Yang Menjadi Objek Jaminan atas Penyelesaian Kewajiban Pembayaran Hutang TERGUGAT terhadap PENGGUGAT Bukanlah Milik PENGGUGAT

44. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka romawi IV butir 15 s/d 17 yang pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah atas Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terikat pada Perjanjian PPJB UNIT dengan TERGUGAT, adapun yang menjadi dasar dan alasan penolakan TERGUGAT atas dalil Gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV butir 15 s/d 17 adalah bahwa sangatlah keliru dan tidak mendasar bahwa PENGGUGAT menyatakan PPJB UNIT yang sudah ditandatangani antara TERGUGAT dan PENGGUGAT atas dasar Perjanjian 11 April 2018 yang secara otomatis kepemilikan beralih menjadi milik PENGGUGAT, sebagaimana TERGUGAT uraikan pada angka 39 s/d 43 diatas dan atas telah ditegaskan dalam ketentuan pasal 616 KUHPer, Pasal 617 KUHPer dan pasal 47 ayat 1 UU. No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut :

Adapun ketentuan pasal 616 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut :

"penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam pasal 620 ."

Adapun ketentuan pasal 617 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut :

"tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindah tangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman pembatalan"

Adapun ketentuan pasal 47 ayat 1 UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut :

"sebagai tanda bukti kepemilikan atas rumah susun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai diatas tanah Negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun"

45. Bahwa Hal tersebut diatas juga sejalan dengan pendapat/doktrin, pengertian Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) menurut pendapat Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul "Aspek — Aspek Hukum Perikatan Nasional" (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998) hal. 29, menjelaskan sebagai berikut :

Halaman 85 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



"Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak Pembeli SEBELUM dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli"

Dengan demikian maka dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV butir 15 s/d 17 tidak mendasar dan bertentangan dengan Undang-undang, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan.

Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) Diajukan Tidak Sesuai Dengan Dengan Ketentuan Yang Berlaku Dan Tidak Mendasar Sehingga Seharusnya Ditolak

46. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka romawi II butir 6 s/d 9 halaman 30 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa PENGGUGAT meminta putusan ini secara serta merta {uitvoerbaar bij voorraad} walaupun ada upaya hukum lain. Adapun yang menjadi dasar dan alasan TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

a. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil (SEMA No. 3 Tahun 2000) putusan serta merta hanya dapat dijatuhkan dalam hal sebagai berikut :

Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift)

Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah

Gugatan sewa-menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah mau habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 RV.

Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan Pokok sengketa mengenai Bezitscrecht.

Halaman 86 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



b. Bahwa permohonan putusan serta merta yang diajukan PENGGUGAT merupakan permohonan yang mengada-ngada karena tidak memenuhi satu pun syarat diatur dalam S E MA No. 3 Tahun 2000, maka Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo sudah sepatutnya untuk menolak permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatan.

Dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT pada romawi II butir 6 halaman 30 gugatannya, merupakan sesuatu hal yang keliru dan cenderung mengada-ada, maka sudah sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan.

DALAM REKONPENSI

Bahwa TERGUGAT (yang untuk selanjutnya disebut TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI) dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap PENGGUGAT (yang untuk selanjutnya disebut PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI), dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

47. Bahwa hal-hal yang telah TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI kemukakan didalam Konpensi, mohon dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonpensi ini.

PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI TELAH MELAKUKAN PERBUATAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI) KEPADA TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI BERDASARKAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN

A. PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI Mengalami Keterlambatan Pada Pembangunan Tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside

48. Bahwa TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI adalah Perusahaan pengembang, pengelola, pemasar dan penjual unit-unit Apartemen, yang dikenal dengan Apartemen PANCORAN RIVERSIDE, sedangkan PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI adalah perusahaan jasa kontruksi yang mampu secara profesional melakukan pembangunan apartemen, dengan demikian TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI menunjuk PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI untuk melakukan pembangunan Apartemen PANCORAN RIVERSIDE dan

Halaman 87 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



sebaliknya PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI juga telah menerima penunjukan TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI tersebut.

49. Bahwa antara TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI dan PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Kerja No : 001/SPP-PRS/GRTP-APIK/III/2011, tertanggal 8 Maret 2011 dan telah di addendum I No. 002/SPP-PRS/GRTP-APIK/II/ 2014 dan Addendum ke II No. 003/SPP-PRS/GRTP-APIK/10/2015 (selanjutnya disebut Perjanjian Pembangunan) guna melakukan pekerjaan struktur, arsitektur, mekanikal, elektrikal dan plumbing proyek Apartemen Pancoran Riverside untuk 3 (tiga) tower dengan nilai proyek adalah sebesar Rp. 375.595.171.391,- (tiga ratus tujuh puluh lima milyar lima ratus sembilan puluh lima juta seratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus sembilan puluh satu rupiah) sudah termasuk PPn 10%.
50. Bahwa dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan Apartemen Pancoran Riverside, TERGUGAT dan PENGGUGAT bekerja sama dengan Konsultan Manajemen dimana Konsultan Manajemen memiliki tugas dan fungsi untuk melaksanakan pengawasan secara rutin dalam pelaksanaan proyek dan menerbitkan laporan hasil pekerjaan atas progress Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside yang dilaksanakan oleh PENGGUGAT pada proyek TERGUGAT.
51. Bahwa PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI memiliki jangka waktu pelaksanaan pekerjaan dalam menyelesaikan pekerjaan struktur, arsitektur, mekanikal, elektrikal dan plumbing proyek Apartemen Pancoran Riverside untuk 3 (tiga) tower pada proyek TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 6 Perjanjian Pembangunan adalah sebagai berikut :
- Tower I selama 1363 (seribu tiga ratus enam puluh tiga) hari kalender terhitung dari tanggal 8 Maret 2011 sampai dengan tanggal 30 November 2014;
 - Tower II selama 1730 (seribu tujuh ratus tiga puluh) hari kalender terhitung dari tanggal 07 Mei 2011 sampai dengan 31 Januari 2016;
 - Tower III selama 1669 (seribu enam ratus enam puluh sembilan) hari kalender terhitung dari tanggal 7 Juli 2011 sampai dengan 31 Januari 2016.

Halaman 88 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



52. Bahwa berdasarkan Konsultan Managemen melalui Surat No. 001/APIK-BAST-I-PR/IV/2016 Berita Acara Serah Terima Pertama, tertanggal 9 Mei 2016, yang pada pokoknya menyatakan tanggal 9 Mei 2016 PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS penyelesaian Pembangunan Tower III apartement Pancoran Riverside pada proyek TERGUGAT KONPENS/PENGGUGAT REKONPENS telah mencapai 100 % (seratus persen).
53. Bahwa seharusnya PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS wajib menyelesaikan pembangunan Tower III (tiga) pada proyek TERGUGAT KONPENS/PENGGUGAT REKONPENS paling lambat tanggal 31 Januari 2016 akan tetapi PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS baru dapat menyelesaikannya pada tanggal 9 Mei 2016.
54. Bahwa atas keterlambatan tersebut TERGUGAT KONPENS/PENGGUGAT REKONPENS mengalami kerugian Materiil yang cukup besar c'an PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS berdasarkan ketentuan pasal 24 ayat 1 Perjanjian Pembangunan wajib membayar denda keterlambatan sebesar 1 % (satu permil) dari keterlambatan progress setiap hari dengan ketentuan denda maksimum sebesar 5%(lima persen) dari nilai kontrak atas kegagalan PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS menyerahkan pekerjaan pada jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Adapun bunyi ketentuan pasal 24 ayat (1) Perjanjian Pembangunan yaitu sebagai berikut:

Apabila PIHAK KEDUA (in casu PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS) gagal menyerahkan pekerjaan pada saat yang telah disepakati bersama, karena kesalahan PIHAK KEDUA, maka kepada PIHAK KEDUA akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu permil) dari nilai keterlambatan prooress setiap hari dengan maksimum 5% (lima persen) dari nilai kontrak"

55. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS wajib membayar denda sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak yaitu sebesar Rp. 375.595.171.391,- (tiga ratus tujuh puluh lima milyar lima ratus Sembilan puluh lima juta seratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus Sembilan puluh satu), maka atas

Halaman 89 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



keterlambatan PENGGUGAT KOPENSI/TERGUGAT REKONPENSI dalam pembangunan Tower III Apartemen Pancoran Riverside pada proyek TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI, sehingga oleh karena PENGGUGAT KOPENSI/TERGUGAT REKONPENSI wajib membayar denda kepada TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI yaitu sebesar Rp. 18.779.758.570,- (delapan belas milyar tujuh ratus tujuh puluh Sembilan juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh rupiah).

B. PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI belum melakukan serah terima Ke 2 (Kedua) atas Pembangunan Tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside pada Proyek TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI, sehingga mengakibatkan TERGUGAT KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI membayar denda keterlambatan serah terima sebesar 3% (tiga persen) kepada seluruh konsumen yang terikat PPJB di Tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside

56. Bahwa PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI selaku Kontraktor pada Proyek Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside menerima tugas dan tanggung jawab untuk melaksanakan Proyek Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside pada Tower I, Tower II dan Tower III sampai dengan selesai dengan diterima dengan baik oleh TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI.

57. Bahwa apabila PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI telah selesai dalam penyelesaian Pembangunan apartemen Pancoran Riverside Tower I, Tower II dan Tower III pada proyek TERGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI, maka antara PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI wajib membuat Berita Acara Serah Terima Ke 1 (Pertama) dan Serah Terima Ke 2 (Kedua) yang akan ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT, hal tersebut sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 25 Perjanjian Pembangunan.

Adapun bunyi ketentuan pasal 25 Perjanjian Pembangunan yaitu sebagai berikut :

Pasal 25

SERAH TERIMA PEKERJAAN

"(1) apabila PIHAK KEDUA (in casu PENGGUGAT) telah menyelesaikan pekerjaan serta telah memperbaiki seluruh pekerjaan sesuai dengan

Halaman 90 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



check list yang dibuat oleh Konsultan Manajemen Konstruksi/Konsultan Pengawas maka Konsultan Manajemen Konstruksi/Konsultan Pengawas akan membuat suatu Berita Acara Serah Terima Pertama yang akan ditandatangani PARA PIHAK (in casu PENGGUGAT dan TERGUGAT)

- (2) PIHAK KEDUA harus memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA (In Casu TERGUGAT) melalui Konsultan Manajemen Konstruksi/Konsultan Pengawas untuk melakukan pemeriksaan pekerjaan untuk serah terima Pertama
- (3)
- (4) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja menjelang berakhirnya masa pemeliharaan, PIHAK KEDUA memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA permohonan untuk melakukan pekerjaan SERAH TERIMA KEDUA

58. Bahwa berdasarkan Surat Konsultan Manajemen No. 159/Tetha-ARP/V/2017, perihal Berita Acara Serah Terima Kedua, tertanggal 24 Mei 2017, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

"sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Pertama No. 001/APIK-1-PR/IV/2016 bahwa dengan hasil pemeriksaan sudah mencapai 100 % (seratus persen) pada tanggal 9 Mei 2016, maka dari itu Kami (In Casu Konsultan Manajemen) menginformasikan untuk segera menyepakati Berita Acara Serah Terima Ke 2 (Kedua) untuk mempercepat penyelesaian serah terima unit tower 3 (tiga) Apartemen Pancoran Riverside"

59. Bahwa atas Surat Rekomendasi dari Konsultan Manajemen agar PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI segera melakukan serah terima ke 2 (kedua) kepada TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI, faktanya sampai saat ini serah terima ke 2 (Kedua) belum dilakukan oleh PENGGUGAT ONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI terhadap TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI.

NAMA	UNIT	NOMINAL (Rupiah)	BANK	NO. GIRO
Bianda Fitriyana Retanty	3/A05/01	5,230, 962	BNI	BT 577999
Poltak Sagara	3/B02/01	11,018,880	BNI	CW 053441



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hutajulu				
Alexander Susila Asih	3/B06/08	12,694,014	BNI	CW 053441
Joy Marganda Tampubolon	3/A05/06	8,150,997	BNI	CW 053441
Muhammad Hikmah	3/C02/07	8,316,007	BNI	CW 053441
Rintahu Siringo Ringgo/Leroy Manogar	3/C01/02	8,871,918	BNI	CW 053441
Abdurachim Haradani	3/A01/03	9,845,258	BNI	CW 053441
Muhammad Audi Iswara	3/A02/03	6,105,433	BNI	CW 053441
Apriyelni	3/C02/16	9,454,599	BNI	CW 053441
Masdalena Lubis	3/C03/17	5,202,000	BNI	CW 053441
Chista Handayani Pangaribowo	3/A03/05	8,036,475	BNI	CW 053441
Selly Hidiyani / Hendrie Pramadita	3/B02/11	4,752,000	BNI	CW 053441
Edward Harahap	3/B01/02	5,189,455	BNI	CW 053441
Mawardi	3/A02/10	9,952,809	BNI	CW 063103
Ihromi Akbar Marpaung	3/B03/01	7,559,508	BNI	CW 063103
Ihromi Akbar Marpaung	3/A03/10	5,778,518	BNI	CW 063103
Jon Simbolon	3/A10/02	8,461,056	BNI	CW 063103
M.Rizky Putra	3/C01/18	12,147,226	BNI	CW 063103
Tommy Mario Adrian G	3/A02/18	12,050,709	BNI	CW 063103
Angky Sanoval	3/B07/11	8,285,755	BNI	CW 063103
Guntur Pasaribu	3/B02/05	7,243,314	BNI	CW 063104
Ichsan Kawanto	3/C02/17	9,454,599	BNI	CW 063104
Chis Evan E.J.H Marpaung	3/A01/07	10,631,108	BNI	CW 063104
Moehammad Zen C	3/B02/12	5,918,473	BNI	CW 063104
Muhammad Hendria	3/B05/07	6,735,714	BNI	CW 063104

Halaman 92 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Victor Rachman	3/A05/05	8,907,918	BNI	CW 063104
Ir. RMH. Siagian	3/B01/11	10,625,404	BNI	CW 063104
Maria Regina Rachmawati	3/A02/02	7,611,924	BNI	CW 063104
Afina Tsalis Maraya	3/C06/11	10,577,208	BNI	CW 063105
Sri Muniati	3/A02/17	11,541,056	BNI	CW 063105
Aman Napitupulu	3/A05/03	9,301,553	BNI	CW 063105
Lubi Rahadiyan	3/B05/08	10,486,568	BNI	CW 063105
Hani Hndayani	3/B02/16	8,286,030	BNI	CW 063105
Putri Mirah Amalia	3/C06/16	9,892,940	BNI	CW 063105
Wenny Agus Tjahyeni	3/B01/10	13,518,540	BNI	CW 063105
James B B J Runtu	3/C09/08	10,516,250	BNI	CW 063118
Atun Sadatun	3/B08/16	8,491,033	BNI	CW 063118
Diana Anggara Sari	3/B01/15	7,398,090	BNI	CW 063118
John Pieter	3/B01/17	7,578,238	BNI	CW 063118
Wahyuningsih	3/B06/02	14,700,000	BNI	CW 063123
NiPutu Rusmini	3/B05/17	8,010,426	BNI	CW 063123
Afiah Alkatiri	3/A10/05	14,691,085	BNI	CW 063123
Iranita Anggaraini	3/B09/01	11,500,000	BNI	CW 063123
Ferdinand D G Harapan	3/A09/05	8,850,610	BNI	CW 063119
Alfian Amir	3 / Bill /15	7.903,943	BNI	CW 063119
Hasian Siregar	3/C05/05	7,091,534	BNI	CW 063119
Sherilla F Loetan	3/C8/11	8,454,813	BNI	CW 063119
Rini Setianingsih	3/B05/09	9,966,391	BNI	CW 063119
Andika Syahputra	3/A03/03	11,328,225	BNI	CW 063119
Yora Harrizky	3/A06/03	6,405,323	BNI	CW 063119
Mia Mantophani	3/A10/10	9,799,797	BNI	CW 063129
Evi Safitri	3/C08/05	12,892,803	BNI	CW 063129
Dr Sri Hastini	3/C11/18	13,555,955	BNI	CW 063129
Riza Dwi Arifiyanto	3/A05/02	7,663,797	BNI	CW 063129
Indra Satria Mara	3/C09/05	4,902,000	BNI	CW 063129
Indra Satria Mara	3/C09/03	4,902,000	BNI	CW 063129

Halaman 93 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anom Kusman Nntjik	3/B08/01	13,807,609	BNI	CW 063129
Ny. Suhartini Sudradjat	3/C05/18	11,345,965	BNI	CW 063129
Dadan Sundayana	3/A06/10	6, 047, 785	BNI	CW 063129
Ravinska J.A Nanletta	3/C09/18	10,127,481	BNI	CW 063129
Diyanta	3/B06/11	6,996,203	BNI	CW 063129
Sudianto Tanjung	3/C11/06	8,491,020	BNI	CW 063129
Sasha Aquarina	3/C08/17.	8,263,320	BNI	CW063147
Safira Alief	3/B10/09	9, 525, 136	BNI	CW063147
Wiyandy	3/C06/03	7,781,760	BNI	CW063147
Adriane	3/B10/01	12,351,294	BNI	CW063147
M.Rizky Putra	3/B07/07	8,353,865	BNI	CW063147
M. Fadji	3/A08/05	8, 294, 460	BNI	CW063147
Robert Mamboan Tua	3/C15/07	6,655,133	BNI	CW063147
Afrina	3/A09/01	11,358,581	BNI	CW063146
Lilis Sumiasih, SE	3/B03/10	5,164,351	BNI	CW063146
Suryadi	3/B03/15	4,915,200	BNI	CW063146
Sri Hartati	3/A10/13	9,301,553	BNI	CW063146
Gushendarto	3/A11/17	6, 895, 969	BNI	CW063146
Octavina	3/C03/16	5,297,160	BNI	CW063146
Octavina	3/C03/11	5,897,918	BNI	CW063146
Lisa Silfianty Adel	3/B09/07	10,732,839	BNI	CW063146
Ratniwati Darraawan	3/C11/03	8, 306, 592	BNI	CW063146
Liong Bmbang Triyono	3/C08/16	6,962,918	BNI	CW063146
Ny. Dasniwarni	3/C03/02	7,880,476	BNI	CW102218
Ny. Dasniwarni	3/C03/01	8,201,839	BNI	CW102218
Rini Djarwati	3/B11/07	9,213,708	BNI	CW102218
Hendra Chistyanto		5,352,000	BNI	C W i u _ 21 8
Citra Julyana Sianaga	3/A03/02	11,285,939	BNI	CW102218
Elizabeth	3/C02./10	8, 159,418	BNI	CW102235



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rathnasaringtyas				
Lisniari Munthe	3/B01/0S	8,565,027	BNI	CM102235
Andar Titi Lestari	3/B03/08	10,256, 649	BNI	CW102235
Ramon Zamora Ginting	3/B09/10	11,844,867	BNI	CW102235
H. Abu Husein Sip Mbe Mre	3/C05/06	7,754,056	BNI	CW102235
Dr. Sri Rahayu	3/C11/05	11,965,433	BNI	CW102235
Phie Hong Ing	3/B06/07	6, 598, 046	BNI	CW102235
Melita Sari	3/C06/06	6, 027, 918	BNI	CW102235
Indra Kharisma	3/B09/15	10,131,777	BNI	CW102235
Erma Nelly, IR	3/C07/11	9,403,965	BNI	CW102235
Trias Irma Wati	3/C06/10	5,678,028	BNI	CW102235
Sulfia Hartati	3/C02/11	9, 489, 865	BNI	CW102235
Heri Sutikno	3/C09/07	7, 546, 489	BNI	CW102235
Dra.Hj.Ny. Roosyiana L	3/A09/18	12,667,472	BNI	CW102235
Jhon Hot. M.S	3/B10/12	5,918,472	BNI	CW102235
Patricius Dwujatmiko Priyowicaksono	3/C09/07	5,701,068	BNI	CW102235
Olivia	3/C17/02	6, 854, 715	BNI	CW102235
Olivia	3/C16/07	6,844,905	BNI	CW102235
Djargora Gultom	3/B18/08	8,965,775	BNI	CW102235
Daryono	3/A10/07	8,492,316	BNI	CW102235
Agus Nefo	3/A15/03	5,187,000	BNI	CW102235
Mohamad Riza Achyar	3/C01/17	6, 436, 866	BNI	CW102249
Asdar Sabang	3/B15/10	5,180,690	BNI	CW102249
Kurniawan	3/C10/17	7, 241, 850	BNI	CW102249
Agustina	3/B03/06	7,644,114	BNI	CW102249
Kj. Septa Rini	3/B10/11	8,421,868	BNI	CW102249
Wita Stella Bolung	3/C11/11	13,013,342	BNI	CW102249
Yuliarti	3/B05/06	7,878,300	BNI	CW102249
Didi Hamdani Azhari	3/A09/06	8,556,867	BNI	CW102249
Didi Hamdani Azhari	3/A09/07	6,057,385	BNI	CW102249

Halaman 95 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Romy Ariesalam Yusuf	3/B19/02	5,543,560	BNI	CW102249
Nadia Putri Kirana	3/C17/18	14,811,227	BNI	CW102249
Edwin Febrian Nurdiyanto	3/C15/18	11,267,706	BNI	CW102249
R. Hari Susanto	3/A12/02	5,114,400	BNI	CW102249
Dwi Haryanto	3/B12/10	8,617,526	BNI	CW102249
Sri Darmastuti	3/B02/07	8,117,800	BNI	CW102249
Ruly Kusuma W	3/B02/17	7,587,893	BNI	CW102250
Dedy Maryanto	3/A03/06	3,831,360	BNI	CW102250
Netty Ariffi	3/B03/09	2,925,344	BNI	CW102250
Nur Mala	3/C05/17	8,072,250	BNI	CW102250
Benny Sukowidjojo	3/C10/10	8,461,026	BNI	CW102250
Anandya Sekarlangit	3/B03/11	8,553,638	BNI	CW102250
Tina Saptinawangsari	2/A09/11	828,914	BNI	CW102250
Septantho Floribertus	3/C05/11	7,746,973	BNI	CW102250
Supriyanto	3/B05/03	6,628,049	BNI	CW102250
Ringgit Juliana Siahaan	3/A05/17	3,190,847	BNI	CW102250
Suryo Nugroho	3/C05/02	5,276,400	BNI	CW102250
Budi Utami	3/B08/07	8,407,582	BNI	CW102250
Titi Rakhmayanti	3/B07/06	5,052,000	BNI	CW102250
Atjep Irwanto	3/A07/01	7,274,166	BNI	CW102250
Wirawan Adikarta	3/A10/16	8,773,380	BNI	CW102250
Drg. Jojo Marsintauli	3/A02/07	3,368,000	BNI	CW102250
Hedwigis Eti R	3/B03/05	6,393,000	BNI	CW102250
Andy Octavianus	3/A16/17	7,227,496	BNI	CW102250
Ana Anita Wardani	3/C05/03	6,763,518	BNI	CW102250
Livia Sofiadi	3/A17/11	10,632,274	BNI	CW102250
Septa Riza	3/A06/08	11,219,513	BNI	CX628636
Syaifullah Ridwan	3/A20/02	11,997,467	BNI	CX628636
Ramualdus Heno	3/C03/07	7,667,921	BNI	CX628636

Halaman 96 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiajaya/ Martha Yuli Artharini				
Shinta Rinambunan	3/C10/02	6,067,783	BNI	CX628636
Rocky Iskandar	3/C15/16	10,841,981	BCA	BT718987
Hj Masriah	3/C20/17	8,535,925	BCA	BT718987
Diah Ratna Sundari	3/B21/12	9,359,790	BCA	BT718987
Kadek Ayu Mayang TS	3/A16/02	5,701,066	BCA	BT718987
Nina Karina	3/B17/09	1 14,211, 813	BTN	TJ580011
Karaala Sari Ismanadi	3/C19/17	11, 499, 580	BTN	TJ580011
Agnes Melida Utami	3/C18/16	11,278,958	BTN	TJ580011
Nishio Amabarita	3/B23/08	15,795,954	BTN	TJ580011
Ira Febria SKB	3/B18/15	8,852,451	BTN	TJ5800H
Iwan Gunawan	3/A20/18	13,187,199	BTN	TJ580011
Didik Ismoyo	3/AOG/S	9,071,616	BTN	TJ580011
Freta Joice Siahaan	3/A16/16	6,073,983	BTN	TJ580011
Agnes Katarina Yuliani Vau	3/C12/01	8,943,789	BTN	TJ580011
Augustini D Saparsari	3/C10/05	7, 781, 745	BCA Cek	BT718986
Yanti Angreani	03/C10/06	6, 413, 700	BCA Cek	BT718986
Richmasanty		10,109,655	BCA Cek	BT718986
Dana Sudjana	3/C10/18	10,865,217	BCA Cek	BT718986
Tanti Yuliaty SE	3/C15/01	8,659,179	BCA Cek	BT718986
Unik Ristingrum	3/C15/11	9,664,650	BCA Cek	BT718986
Toto Handarbeni	3/C18/10	11,123,060	BCA Cek	BT718986
Herwin Novianto	3/C18/11	15,033,018	BCA Cek	BT718986
Sri Muryani	3/C21/07	10,851,023	BCA Cek	BT718986
Tia Setyaningsih	3/C22/06	14,332,479	BCA Cek	BT718986
Drs. H Djunaedi Adie Susanto	3/A11/07	9,352,140	BNI	CX628646
Marlinda Puspa	3/A11/16	8,291,634	BNI	CX628646
Cylvia Justiana B	3/A16/06	9, 089, 432	BNI	CX628646

Halaman 97 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ira Meriami	3/A17/06	13,594,129	BNI	CX628646
Sri Muljo Rahartani	3/A17/17	10,909,594	BNI	CX628646
Marsel Kristi Morisi J	3/A21/01	12,055,884	BNI	CX628646
Agustinus Dhimas MP	3/A21/06	8,850,610	BNI	CX628646
Shinta Dewi Ayudafari	3/B06/06	6, 687, 456	BNI	CX628646
Godo Sukarsono	3/B06/16	8,963,092	BNI	CX628646
Arini Alvita	3/B08/05	7,651,021	BNI	CX628646
Agustinus Suharto	3/B12/03	9,593,823	BNI	CX628646
Amin Budiarjo	3/C17/10	10,790,223	BCA	CE868587
Ria Handayani	3/C03/10	4,851,840	BCA	CE868587
Syamsibar	3/B06/12	5,202,000	BCA	CE868587
Syamsibar	3/B06/15	5,202,000	BCA	CE868587
Rosmini	2/C06/01	5,919,384	BCA	CE868587
Risma Nilawati	2/A15/09	5,172,750	BCA	CE868587
Andreas Lukman Setiawan	3/B02/15	8,140,112	BCA	CE868587
TOTAL		Rp.1.595.539.339		

60. Bahwa dengan belum dilaksanakannya serah terima ke-2 (Kedua) pada pembangunan Tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside dari PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOPENSI kepada TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOPENSI, maka TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI dikenakan denda keterlambatan serah terima unit apartemen sebesar 3% (tiga persen) dari nilai uang yang sudah diterima oleh TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI dari seluruh Konsumen yang terikat PPJB dengan TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI pada Tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside, sehingga seluruh total kerugian yang dialami oleh TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOPENSI yaitu sebesar Rp. 3.297.585.204 (tiga milyar dua ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh lima ribu dua ratus empat rupiah), sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10.1.1 PPJB, dengan rincian sebagai berikut :

Denda Penalti 3% yang belum dibayarkan Ke Konsumen

Halaman 98 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No	Nama Konsumen	No. Unit	Tanggal Pengajuan	Nominal (Rupiah)
1	ELIZABETH RATNASARI	3/C02/10	30-Jul-16	300,000
2	Ringgit Juliana Siahaan	3/A05/17	31-Aug-16	4,918,306
3	Vonny Vadillah	3/B18/01	29-Nov-16	40,000
4	Sri Muljo Rahartani, SH. MH	3/A17/17	31-Dec-16	1,391,215
5	Sri Muryani	3/C21/07	24-Nov-16	3,375,877
6	Fenny Warastuty	3/A20/16	15-Dec-16	394,353
7	Benny Hurustianto, SH	3/B19/10	15-Nov-16	973,898
8	Marcia, ST	3/A07/17	2-Sep-16	13,029,089
9	Martha Yuli Artharini	3/C03/07	7-Sep-16	7,611,921
10	Adiatmaputra Fajar Pratama	3/B11/05	14-Sep-16	8,988,114
11	Fajar Setia	3/B19/01	15-Nov-16	17,046,000
12	Boedi Sukamto	3/A01/01	14-Dec-16	889,701
13	Hj. Ety Indrawaty	3/B21/01	5-Dec-16	13,138,443
14	Muktafiah Miati Mersi	3/B11/17	8-Oct-16	10,119,702
15	Elise Garmelia	3/C03/03	3-Sep-16	5,274,900
16	Giyat Budi Mulyono	3/A06/01	5-Sep-16	10,762,673
17	Efsa Bani Muharrani	3/A07/06	6-Sep-16	9,484,100
18	Nanang Suryana	3/A07/16	7-Sep-16	8,171,639
19	Dwi Sari Iswaningsih	3/C01/03	7-Sep-16	5,052,000
20	Dwi Sari Iswaningsih	3/CO1/05	7-Sep-16	5,052,000
21	Sudiharto	3/C07/16	8-Sep-16	9,372,099
22	Sri Badriati	3/A07/05	9-Sep-16	8,565,023
23	Elok Rahma Dewi	3/C02/05	10-Sep-16	6,405,301
24	Imaniati T. Putranti	3/A06/02	10-Sep-16	7,811,742
25	Semrin Sasono	3/B05/16	10-Sep-16	9,723,791
26	Diana Hingrum	3 /307/03	10-Sep-16	6,242,468
27	Agus Dwikoryanto	3/C08/07	16-Sep-16	9,301,554
28	Mutiara Anggita	3/A05/11		7,804,892
29	M. Ihsan Adi Pratama	3/C08/06	19-Sep-16	3,831,360
30	Sherly	3/B09/16	20-Sep-16	9,534,049
31	Sigit Purnomo	3/A11/11	21-Sep-16	5,613,639

Halaman 99 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32	Angky SanoVal	3/B07/11	21-Seu-ic	8, 285, 775
33	Tri Wahyuningsing	3/B09/17	21-Sep-16	419, 503
34	Pribadi Ludiro Seto	3/B10/08	23-Sep-16	10,141,642
35	Suharmin	3/A07/10	24-Sep-16	6, 405, 301
36	Nicolas Argo Putranto	3/A11/03	28-Sep-16	11,034,071
37	Dinita Andriani Putri	11/10	28-Sep-16	6, 736, 084
38	Neny Dwiyani	3/C11/17	29-Sep-16	6,238,148
39	Erwin Z Abidin	3/B02/06	13-Aug-16	8,565,024
40	I Putu Rangga Wiradinata	3/B03/07	24-Aug-16	5, 516, 880
41	Made Sumandra	3/B09/02	1-Oct-16	8,519,363
42	Bambang Supriogo	3/A08/10	1-Oct-16	5, 242, 080
43	Imelda	3/C07/03	1-Oct-16	5,052,000
44	Wahyudi Triyogo	3/C09/17	1-Oct-16	10,331,238
45	Januarita Septiyani	3/A11/01	3-Oct-16	2,953,110
46	R.A Medria Krysanti	3/C07/07	5-Oct-16	7,651,953
47	Musrifah	3/B11/09	5-Oct-16	12,098,094
48	Trisno Subroto	3/B03/03	7-Oct-16	3,531,360
49	Monica Rdjiwan Hidajat	3/C08/10	8-Oct-16	8, 461, 026
50	Lina	3/C09/11	8-Oct-16	8,522,197
51	Liana	3/C10/11	8-Oct-16	8,522,197
52	Rin Adiyatni	3/B08/10	12-Oct-16	7,844,850
53	Islamudin	3/A08/02	14-Oct-16	8,907,918
54	Ganjar Kuntoro	3/B11/10	15-Oct-16	7,669,650
55	Hanna Marionda Purba	3/B11/01	22-Oct-16	11,217, 144
56	Muhammad Irfan Ratinggang	3/A01/10	2-NOV-16	7,850,018
57	Muhammad Arif Budiman	3/B06/05	7-NOV-16	3,381,360
58	Ricky Perdana	3/A12/10	7-Nov-16	3,764,418
59	Yasmin Aluwainy	3/a12/03	9-Nov-16	909,083
60	Sunarti	3/C11/16	12-NOV-16	10, 106, 238
61	Rismawati	3/B15/02	15-NOV-16	9, 199, 495
62	Naomia Maharani	3/A15/08	17-NOV-16	11,333,523
63	Eliza Kharisma Faramela	3/A15/07	17-NOV-16	11,309,667
64	Ali Gufron Mukti	3/B15/11	18-Nov-16	8,313,615
65	Santie Marlina Santoso	3/B15/03	23-Nov-16	11,273,658

Halaman 100 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

66	Mu'adz Mohamad	3/A17/10	24-NOV-16	5,202,000
67	Aria Pramudji	3/B16/08	24-Nov-16	12, 116, 286
68	Djagoara Gultom	3/B18/08	26-Nov-16	1,824,448
69	Yodhie Ariefianto	3/A17/02 	26-NOV-16	1C,024,503
70	Ranny Rizki Fitriani	3/B17/15	26-Nov-16	11,199,166
71	Manik Jatmika WB	3/BI 5/07	29-Nov-16	8,831,256
72	Manik Jatmika WB	3/B15/06	29-Nov-16	8,831,256
73	Selfia F / Selfia Firmansyafa	3/C12/10	30-Nov-16	5,170,650
74	Arti Anandita	3/A12/18	3-Dec-16	10,313,081
75	Einst Rengga Damahatko	3/A10/17	3-Dec-16	6,824,919
76	Desti Andani	3/B19/05	7-Dec-16	10,642,509
77	Nathalia Wahyuni	3/C12/07	7-Dec-16	3,520,360
78	Deliana Olivia Nur	3/B20/12	7-Dec-16	11,831,210
79	Anastasia Haryanis	3/C15/06	9-Dec-16	5,140,230
80	Ni Komang Wiraningsih	3/A21/10	10-Dec-16	9,834,010
81	Sonny Wisnu Wardhanu	3/C07/05	10-Dec-16	6,387,788
82	Dania Margaret F. Mampu	3/B12/02	10-Dec-16	12,645,287
83	Emma Abdullah Sungkar	3/A12/16	13-Dec-16	10,049,238
84	Wisnu Widiyanto	3/A20/01	13-Dec-16	8,465,238
85	Dewi Arthasari Lahat	3/C18/01	13-Dec-16	2,356,090
86	Leonard I Situmorang	3/B17/06	16-Dec-16	5,967,433
87	Evi Fauziah	3/C16/18	17-Dec-16	14,358,819
88	Yendra Lubis	3/A15/10	17-Dec-16	9,845,258
89	Dian Savitri	3/A07/07	19-Dec-16	10,439,600
90	Arlinda Hardina	3/A18/16	19-Dec-16	9,973,575
91	M Dendy Bahari	3/A16/07	19-Dec-16	10,961,930
92	Ikrar Muda Harahap	3/A10/06	19-Dec-16	7,292,418
93	Sanny Indrasanti	3/A18/06	20-Dec-16	10,674,885
94	Rully Kurniawan	3/B15/15	21-Dec-16	6,825,969
95	Herlia Pratiwi	3/C12/03	21-Dec-16	9,301,557
96	Yusi Mutiara Sari	3/A16/01	21-Dec-16	5,663,226
97	Stanley Marcello	3/C16/17	21-Dec-16	12,867,839
98	olivia D.T. Situmeang	3/C21/16	22-Dec-16	14,393,157

Halaman 101 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

99	Andreas Lukman Setiawan	3/B02/15	22-Dec-16	30,001
100	Ira Febria SKB	3/B18/15	23-Dec-16	383,841
101	Rico Arista Marselino	3/A19/02	26-Dec-16	11, 486, 571
102	Eman Suherman	3/C01/07	27-Dec-16	4,602,000
103	Gina Edward Rais	3/B19/15	27-Dec-16	174,704
104	Yuli Ningsih	3/A15/17	27-Dec-16	6,807,311
105	Mukti Sri Hastuti	3/C22/02	28-Dec-16	14,817,577
106	Antonius Prawira Yudianto	3/A16/05	28-Dec-16	7,641,942
107	Musrifah	3/B11/09	29-Dec-16	12,098,094
108	Aryo Pambudi	3/B07/01	29-Dec-16	11, 266, 848
109	Zakaria	3/A20/05	30-Dec-16	11,529,153
110	Arab M.P. Tambunan	3/B11/16	22-Dec-16	3, 739, 011
111	Andreas Hermawan Susanto	3/B12/08	3-Jan-17	12,300,809
112	Tri Adiningrum	3/A12/06	3-Jan-17	9 810 38 4
113	Dina Marlina	3/A19/11	5-Jan-17	11,927,118
114	Anita Rahmani SE	3/A19/16	5-Jan-17	12,328,866
115	Muhammad Lut fi Panhar	3/B17/17	5-Jan-17	13,518,885
116	Hotma Ulitua Yulianti Silalahi	3/B16/09	6-Jan-17	13,800,000
117	Sayid Jakfar Saddik	3/A19/01	7-Jan-17	10,997,437
118	Winarta Bostaman	3/B12/07	7-Jan-17	11,092,509
119	Ririn Olivia Siallagan	3/A20/06	7-Jan-17	11,490,180
120	Raissa Ingrida	3/A17/05	9-Jan-17	12, 426, 586
121	Heru Rismantara	3/C05/10	12-Jan-17	7,428,762
122	Neneng Rosidah SH	3/B18/03	13-Jan-17	6, 340, 393
123	Nasrudin	3/C03/05	14-Jan-17	5,052,000
124	Rasa Setyo Boedijono	3/A18/02	14-Jan-17	12,425,808
125	M. Hersa Wardhana	3/C12/16	16-Jan-17	3,537,360
126	Irwansyah	3/B19/03	9-Jan-17	10,831,697
127	Aina	3/C15/03	16-Jan-17	5, 468, 719
128	Eriana Osman	3/C15/05	16-Jan-17	6, 962, 575
129	Ny. R. Aam Suryamah, SH, MH	3/C17/07	18-Jan-17	1,772,402
130	Ny. R. Aam Suryamah,	3/C17/06	18-Jan-17	1,772,402

Halaman 102 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	SH, MH			
131	Rumsiah Ningsih	3/B20/07	18-Jan-17	9,273,666
132	Susyanto	3/B20/11	21-Jan-17	8, 926, 774
133	Berliana Yufus	3/A18/01	21-Jan-17	5,563,830
134	Hapsari Hayuningtyas	3/B12/12	21-Jan-17	3,392,723
135	Andi Wahyudi	3/A18/11	21-Jan-17	9,962,239
136	Harera Garini	3/C18/07	21-Jan-17	6, 562, 269
137	Yuliana Andhika	3/B18/12	21-Jan-17	4,104,946
138	IG. Endah Ambarini	3/C18/18	24-Jan-17	14,660,169
139	Sahat Martin Philip	3/A19/03	24-Jan-17	10, 426, 812
140	Sukendar Eka Ristyan Putra.SIK	3/C22/07	23-Jan-17	14,285,368
141	Luki Setiawan Suardi	3/C18/02	23-Jan-17	12,665,808
142	Ardiani Khrisna Maruti	3/B18/16	23-Jan-17	6, 996,203
143	Euis Kustini	3/B20/01	25-Jan-17	12,602,363
144	Adriana Romiko	3/C20/02	25-Jan-17	10,601,831
145	Merar Dewanti	3/B20/02	27-Jan-17	13,579, 970
146	Eko MurCahyono S	3/C11/10	20-Feb-17	8,319,981
147	Daniel, ST. MT	3/B20/15	24-Feb-17	9,236, 982
148	Cut Diandra Fachruna	3/B15/08	24-Feb-17	8,578,124
149	Donny Prasetya Eka Putra	3/A20/10	25-Feb-17	9,022,509
150	Muhammad Taufik Ichwan	3/C06/01	27-Feb-17	6,657,893
152	Widya Anggraini	3/C21/01	31-Jan-17	10, 404, 628
153	H, Helme Sholeh	3/B20/10	4-Feb-17	11,936,712
154	H. Helme Sholeh	3/B20/09	4-Feb-17	11,358,645
155	Satiti Ingastrin	3/A18/05	6-Feb-17	11,226,806
156	Saskya Sastavyana	3/A20/17	7-Feb-17	8,738,874
159	Yuli Rosdiana	3/A18/17	7-Feb-17	8,237,594
160	Benny Hurustianto, SH	3/B19/11	7-Feb-16	1,375,920
161	Anida Triana Dewi	3/B08/15	8-Feb-17	6,717,911
162	Wahyu Dwi Sasongko	3/B08/12	8-Feb-17	6, 717, 911
163	Natasya Anggreni	3/B19/09	10-Feb-17	8, 436, 909
165	Veronika Tania Cici Astuti	3/C23/10	13-Feb-17	14,365,000
167	Resza Lusiana Firzaddan	3/B18/02	17-Feb-17	12,494,070
168	Dhani Muhammad	3/A18/07	18-Feb-17	11,333,523

Halaman 103 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Kurniawan			
169	Ir. Irawaty Imran	3/B02/10	18-Feb-17	7,694,980
170	Adron Harpi	3/C20/03	11-Feb-17	6,405,299
171	Evan Bagus Satrio	3/C19/18	28-Feb-17	9,075,131
172	Byron Stephanus Ranti	3/C12/17	1-Mar-17	6,073,985
173	Kabilarang Sinabang	3/C12/18	1-Mar-17	6,949,878
175	Rin Adiyatni	3/B08/10	15-Mar-17	7,607,250
176	Fina Puspita Harahap	3/B21/03	18-Mar-17	7,144,495
177	Kania Dewi	3/A20/07	30-Mar-17	6,742,509
178	Widiyaningsih	3/B20/16	23-Mar-17	8,710,665
179	Ade Maulana Elwin	3/C09/01	25-Mar-17	5,537,862
180	Fera Indriany	3/B12/16	30-Mar-17	8,499,030
181	Arief Kurniawan Kemalsyah	3/C19/10	5-Apr-17	9,001,735
182	Herry Susanto	3/A17/03	6-Apr-17	7,055,853
183	Rahmiana Zein	3/C07/02	6-Apr-17	8,349,981
184	Osnia Chani	3/C20/01	11-Apr-17	14,400,532
185	Osnia Chani	3/B20/05	11-Apr-17	14,400,532
186	Mohamad Ilham	3/C10/01	11-Apr-17	5,436,150
188	Dhani Muhammad Kurniawan	3/A18/07	4-May-17	11,333,522
189	Erfans	3/C21/10	4-May-17	8,363,486
190	Umar Seno Waskito	3/C08/18	5-May-17	5,379,254
191	Jumona Sirait	3/A12/05	6-May-17	755,232
192	Ranti Sekardharma Wachyu	3/C20/07	13-May-17	1,487,630
193	Rakean Pridharma Wachyu	3/C20/06	13-May-17	1,490,055
194	Sri Murtiasih	3/C20/05	13-May-17	10,809,227
195	Arfianti Kusuma Wardani	3/B18/07	24-May-17	9,938,767
196	Fifi Arianti Pancaweda	3/B18/06	24-May-17	8,831,256
198	Drs. Syakhrony, SH	3/B03/16	30-May-17	8,762,080
200	M. Indra Gunadi	3/B09/03	2-Jun-17	7,346,070
201	Sandra Lelita Fatah	3/C15/17	2-Jun-17	11,559,685
202	Elysaberth Novita	3/A03/17	3-Jun-17	9,549,153
204	Dewi Windyasari	3/C19/02	4-JU1-17	5,130,828

Halaman 104 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

205	Dewa Ayu Anggi Saraswathi	3/B07/02	14-Jul-17	12, 657, 846
206	Indiska Hadiana	3/B12/17	14-Jul-17	11,592,106
207	Yani Faliani	3/A06/11	14-Jul-17	199, 000
208	Devi susanti	3/B05/05	19-Jul-17	7, 839, 833
209	Erika Febriane	3/A19/07	31-Jul-17	9,634,812
213	Anita Redya Manurung, SH	3/C11/02	11-Aug-17	7,092,730
214	Anita Redya Manurung, SH	3/C11/01	11-Aug-17	7,401,072
215	Larisa Agustina M.N	3/B16/01	16-Aug-17	7,400,000
216	Mahmoud Sirajeddin	3/B12/01	16-Aug-17	13, 138, 448
217	Sitor Torsina Situmorang	3/B21/15	26-Aug-17	9, 761, 840
218	M. Dahlan	3/A19/10	26-Aug-17	1,865,792
219	Mariya Mubarika	3/C21/02	3-Oct-17	5,381,411
220	Sahala E J Silalahi	3/A20/03	23-Dec-17	14, 069, 322
221	Anastasia Haryanis	3/C15/06	21-Dec-16	5, 140, 231
222	Roma Uli Hutagaol	3/C07/06	20-Nov-17	7,416, 719
223	Lila Dewi Puspita SH	3/B17/03	21-NOV-17	9, 702, 956
TOTAL KESELURUHAN				1,702,045,865

Dengan demikian Total Kerugian TERGUGAT KONPENSİ/PENGGUGAT REKONPENSİ dengan membayar denda sebesar 3% (tiga persen) atas keterlambatan penyerahan serah terima terhadap seluruh konsumen yang terikat PPJB pada Tower III (tiga) yaitu sebesar Rp. 3.297.585.204 (tiga milyar dua ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh lima ribu dua ratus empat rupiah).

C. PENGGUGAT KONPENSİ/TERGUGAT REKONPENSİ tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran pajak yang mengakibatkan TERGUGAT KONPENSİ/PENGGUGAT REKONPENSİ mengalami Kerugian dan Denda

61. Bahwa antara TERGUGAT KONPENSİ/PENGGUGAT REKONPENSİ dan PENGGUGAT KONPENSİ/TERGUGAT REKONPENSİ telah sepakat bahwa harga borongan pekerjaan pembangunan apartemen pancoran riverside pada Tower I, Tower II dan Tower III yang akan dilaksanakan oleh PENGGUGAT KONPENSİ/TERGUGAT

Halaman 105 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



REKONPENSI yaitu sebesar Rp. 375.595.171.391. (tiga ratus tujuh puluh lima milyar lima ratus Sembilan puluh lima juta seratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus Sembilan puluh satu) sudah termasuk PPn 10%, hal tersebut sudah diatur dalam ketentuan pasal 6 Perjanjian Pembangunan.

62. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2018 TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI mengirimkan surat kepada PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI dengan nomor surat 002//GRTP/A.F/I/2018 Tertanggal 25 Januari 2018 perihal Faktur Pajak PT. Abadi Prima Inti Karya Cacat, dimana PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI tidak membayarkan PPN sampai pada masa Pajaknya, sehingga menyebabkan TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI tidak dapat menjadikan pembayaran PPN sebagai kredit masukan, bahwa atas hal tersebut TERGUGAT dikenakan tagihan PPn Masukan dan Sanksi denda administrasi PPn oleh Kantor Pajak yaitu sebesar :

PPn masukan atas TERGUGAT	Rp. 7.572.538.856,-
Sanksi denda administrasi PPn	Rp. 7.572.538.856,-
Jumlah total	Rp. 15.145.077.712,-

Dengan demikian berdasarkan uraian pada angka 61 s/d 62 diatas, dapat ditemukan fakta hukum bahwa PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI tidak membayarkan Kewajiban Pajak sebagaimana ketentuan Pasal 5 Perjanjian Pembangunan, sehingga mengakibatkan TERGUGAT mengalami kerugian yaitu sebesar Rp. 15.145.077.712,- (lima belas milyar seratus empat puluh lima juta tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus dua belas rupiah).

63. Bahwa berdasarkan uraian pada butir 4 8 s/d 62 diatas maka dapat diambil kesimpulan bahwa PENGGUGAT KONPENSI /TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Wanprestasi terhadap TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI, sebagaimana ketentuan pasal 1239 KUHPerdara secara tegas menyebutkan :

Pasal 1239 KUH Perdata secara tegas menyebutkan :

"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajibannya memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga. "



Menurut pendapat Prof. Subekti dalam bukunya "Hukum Perjanjian", cetakan ke enam, Penerbit PT. Intermasa, 1979, pada halaman 45 menjelaskan sebagai berikut :

"Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :

- a. Tidak melakukan apa yang- disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya."

Menurut pendapat Prof. Subekti dalam bukunya "Pokok-pokok Hukum Perdata", Cetakan XXVIII, Penerbit Intermasa, 1996, pada halaman 123 menjelaskan sebagai berikut :

"apabila seorang berutang tidak memenuhi kewajibannya menurut bahasa hukum ia melakukan "wanprestasi" yang menyebabkan ia dapat di gugat didepan hakim"

Dengan demikian, PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Wanprestasi kepada TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI berdasarkan Perjanjian Pembangunan.

TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT WANPRESTASI YANG DILAKUKAN PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI

64. Bahwa akibat Wanprestasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI telah menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI, sehingga melahirkan hak bagi TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya lainnya kepada PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI. Oleh karena itu cukup beralasan bagi TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI mengajukan GUGATAN REKONPENSI ini dan menuntut kerugian dari Wanprestasi PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI.

65. Bahwa jumlah kerugian TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI atas Wanprestasi yang dilakukan oleh

Halaman 107 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI yaitu sebesar Rp. 37.397.089.289 (tiga puluh tujuh miliar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh sembilan rupiah) yaitu antara lain :

Denda 5% dari Nilai Kontrak atas Keterlambatan Pembangunan Tower III (Tiga) Apartemen Pancoran Riverside

Biaya denda keterlambatan sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak yaitu sebesar Rp. 18.779.758.569 (delapan belas milyar tujuh ratus tujuh puluh sembilan juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu lima ratus enam puluh Sembilan rupiah).

Denda sebesar 3% atas keterlambatan serah terima Unit berdasarkan nilai PPJB:

- a. Yang sudah dibayarkan ke konsumen : Rp. 1.595.539.339 (satu milyar lima ratus sembilan puluh lima juta lima ratus tiga puluh sembilan ribu tiga ratus tiga puluh sembilan rupiah);
- b. Yang belum dibayarkan ke konsumen : Rp. 1.702.045.865 (satu milyar tujuh ratus dua juta empat puluh lima ribu delapan ratus enam puluh lima rupiah).

Pajak dan Denda

Faktur Pajak Cacat dan Denda yaitu sebesar Rp. 15.145.077.712 (lima belas milyar seratus empat puluh lima tujuh puluh tujuh ratus dua belas rupiah).

Biaya Pemeliharaan

- a. Biaya Material Panel dan Peralatan STP Tower KOTO yaitu sebesar Rp. 86.245.000 (delapan puluh enam juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah).
- b. Biaya kerusakan (Defect) yaitu sebesar Rp. 88.422.804 (delapan puluh delapan juta empat ratus dua puluh dua ribu delapan ratus empat rupiah).

66. Bahwa sampai dengan diajukannya Gugatan Rekonpensi ini, TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOMPENSI tidak bisa menikmati uang yang semestinya didapat, sehingga secara hukum PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI patut untuk dihukum membayar bunga sebesar 6% (enam persen) pertahun atas keterlambatan pembayaran Hutang sebesar sebesar Rp. 37.397.089.289 (tiga puluh tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan puluh sembilan ribu dua ratus delapan

Halaman 108 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



puluh sembilan rupiah) kepada TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOMPENSI terhitung sejak Putusan perkara A quo dibacakan sampai dengan Putusan perkara A quo dilaksanakan oleh PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI.

67. Bahwa agar Gugatan Rekonpensi ini menjadi tidak sia-sia (ellusionir) dan adanya kekhawatiran PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI akan mengalihkan aset-aset milik PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI kepada pihak ketiga dan/atau pihak lainya, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara a quo untuk melakukan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas aset-aset milik PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yaitu berupa :

- a. 1 (satu) buah Kantor yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu No. 17 A, Pancoran, Jakarta Selatan, 12780 milik dan/atau dikuasai oleh PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI;
- b. Serta aset-aset berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak milik dan/atau yang dikuasai PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI yang diketahui dikemudian hari dan memiliki nilai yang setara dengan nilai kerugian dari TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOMPENSI.

68. Dengan demikian, Gugatan Rekonpensi TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOMPENSI terbukti sangat beralasan hukum untuk dapat dikabulkan seluruhnya.

Berdasarkan uraian di atas, TERMOHON KOMPENSI/PEMOHON REKOMPENSI dengan ini mohon kepada Majelis yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, agar kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOMPENSI untuk seluruhnya;

Halaman 109 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



2. Menolak Gugatan PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI tidak melakukan perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mengikat terhadap PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI atas Perjanjian-perjanjian antara lain:
 - 1) Surat Pengakuan Hutang tertanggal 14 Desember 2016;
 - 2) Berita Acara Kesepakatan tentang Penyelesaian Kewajiban Komoensasi Hutang, tertanggal 15 Agustus 2017;
 - 3) Kesepakatan Bersama Penyelesaian Kewajiban Pembayaran Hutang antara PT. GRAHA RAYHAN TRI PUTRA dan PT. ABADI PRIMA INTI KARYA, tertanggal 11 April 2018
 - 4) Seluruh JAMINAN Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I, No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan, 12780 yang terikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu antara lain :

a) Unit Komersial

No.	Nomor PPJB	Tower/Lantai	No. Unit	Luas Semi Gross (M2)	Harga
1	02811/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/08	54	1.080.000.000
2	02812/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/01	52	1.040.000.000
3	02813/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/02	35,7	714.000.000
4	02814/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/03	36,7	734.000.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	7				
5	02815/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/05	35, 7	714.000.000
6	02816/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/06	36, 7	734.000.000
7	02817/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/09	42, 4	848.000.000
8	02818/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	I/AG/10	36, 7	734.000.000
9	02819/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/A	1/AG/II	54	1.080.000.000
10	02820/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/B	I/BG/01	53, 6	1.072.000.000
11	02821/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/B	I/BG/02	41,7	834.000.000
12	02822/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/B	I/BG/03	39, 6	792.000.000
13	02854/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	I/G/B	I/BG/05	39, 9	798.000.000

c) Unit Hunian

No.	Nomor PPJB	Tower/Lantai	No. Unit	Luas Semi Gross (M2)	Harga
1	02823/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	2/7/A	2/A07/15	30, 5	366.000.000
2	02824/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	2/7/C	2/C07/07	30, 5	366.000.000

Halaman 111 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	7				
3	02825/PR- GRTP/PPJB/XI?20 17	3/A08/06	3/A08/06	32	384.000.000
4	02832/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/21/A	3/A21/03	32	384.000.000
5	02831/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/21/A	3/A21/16	32	384.000.000
6	02838/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/21/A	3/A21/18	37, 3	447.600.000
7	02839/PR- GRTP/PPJB/XI/ 2017	3/22/A	3/A22/07	32	384.000.000
8	02840/PR- GRTP/PPJB/XI/20 17	3/22/A	3/A22/16	32	381. 000 . 000
9	02850/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/23/A	3/A23/11	35,2	422.400.000
10	02851/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/23/A	3/A23/18	37, 3	447.600.000
11	02826/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/16/B	3/B16/10	41,3	495.6000.000
12	02827/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/17/B	3/B17/10	41,3	495.600.000
13	02828/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/18/B	3/B18/10	41,3	495.600.000
14	02829/PR- GRTP/PPJB/XI/201	3/18/B	3/B18/17	41,3	495.600.000

Halaman 112 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	7				
15	02830/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/19/B	3/B19/17	41,3	495.6000.000
16	02833/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/20/B	3/B20/17	41,3	495.600.000
17	02835/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/B	3/B21/02	43, 3	520.800.000
18	02837/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/2 I/B	3/B21/17	33	396.000.000
19	02836/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/B	3/21/17	41,3	495.600.000
20	02841/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/B	3/22/02	43, 4	520.800.000
21	02842/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/B	3/B22/10	41,3	495.600.000
22	02843/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/B	3/B22/12	32	384.000.000
23	02844/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/B	3/B22/15	32	384.000.000
24	02852/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/23/B	3/B23/02	43, 4	520.800.000
25	02834/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/21/C	3/C21/18	37, 3	447.600.000
26	02846/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	3/22/C	3/C22/03	32	384.000.000

Halaman 113 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



	7				
27	02847/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/22/C	3/C22/05	32	384.000.000
28	02849/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/22/C	3/C22/16	32	384.000.000
29	02848/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/22/C	3/C22/17	32	384.000.000
30	02845/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/22/C	3/C22/18	37, 3	447 . 600 . 000
31	02853/PR- GRTP/PPJB/XI/201 7	3/23/C	3/C23/18	37,3	447.600.000

4. Menghukum PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT KOMPENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKOMPENSI

1. Menerima dan Mengabulkan GUGATAN REKOMPENSI TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOMPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Surat Perjanjian Kerja No. 001/SPP-PRS/GRTP-APIK/III/2011, tertanggal 8 Maret 2011 dan Addendum I No. 002/SPP-PRS/GRTP-APIK/11/2014 dan Addendum II No. 003/SPP-PRS/GRTP-APIK/10/2015;
3. Menyatakan PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI telah melakukan Wanprestasi kepada TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOMPENSI;
4. Menghukum PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI membayar ganti kerugian sebesar Rp. 37.397.089.289 (tiga puluh tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh sembilan rupiah);
5. Menghukum PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI untuk membayar bunga 6% pertahun atas kerugian TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOMPENSI sebesar Rp. Rp.

Halaman 114 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



37.397.089.289 (tiga puluh tujuh milyar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh sembilan rupiah);

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap aset-aset milik PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI;

7. Menghukum PENGGUGAT REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara A quo.

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

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

I. DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

- a. Bahwa Gugatan wanprestasi dalam perkara ini Tidak Jelas (Obscuur Libel), karena Penggugat tidak menyebutkan nomor dan jenis atau status sertipikat hak atas tanahnya yang dijadikan objek perkara, sebagaimana dalil Penggugat terkait Unit- unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No.30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780;
- b. Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas (kabur). Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa Perkara Aquo dan menyatakan gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel).

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar dalil-dalil dinyatakan dalam Eksepsi adalah menjadi satu kesatuan dengan pokok perkara;
3. Bahwa yang menjadi obyek gugatan wanprestasi adalah Unit- unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No.30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780;
4. Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas karena tidak menyebutkan nomor dan jenis atau status sertipikat hak atas tanahnya yang dijadikan objek perkara, sebagaimana dalil Penggugat terkait Unit- unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No.30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780

Halaman 115 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan Turut Tergugat, agar yang terhormat Majelis Hakim Memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat.

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat

Demikian Jawaban Turut Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan Replik tanggal 16 Juli 2019, sedangkan Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 6 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa atas Duplik Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Jawaban Rekonpensi tertanggal 13 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02811/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
2. Bukti P – 2 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02812/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
3. Bukti P – 3 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02813/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
4. Bukti P – 4 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02814/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya

Halaman 116 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P – 5 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02815/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
6. Bukti P – 6 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02816/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
7. Bukti P – 7 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02817/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
8. Bukti P – 8 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02818/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
9. Bukti P – 9 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02819/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
10. Bukti P – 10 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02820/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
11. Bukti P – 11 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02821/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
12. Bukti P – 12 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02822/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
13. Bukti P – 13 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02823/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya

Halaman 117 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti P – 14 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02824/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
15. Bukti P – 15 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02825/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
16. Bukti P – 16 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02826/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
17. Bukti P – 17 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02827/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
18. Bukti P – 18 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02828/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
19. Bukti P – 19 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02829/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
20. Bukti P – 20 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02830/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
21. Bukti P – 21 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02831/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
22. Bukti P – 22 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02832/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya

Halaman 118 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bukti P – 23 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02833/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
24. Bukti P – 24 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02834/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
25. Bukti P – 25 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02835/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
26. Bukti P – 26 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02836/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
27. Bukti P – 27 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02837/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
28. Bukti P – 28 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02838/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
29. Bukti P – 29 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02839/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
30. Bukti P – 30 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02840/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
31. Bukti P – 31 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02841/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya

Halaman 119 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bukti P – 32 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02842/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
33. Bukti P – 33 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02843/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
34. Bukti P – 34 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02845/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
35. Bukti P – 35 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02846/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
36. Bukti P – 36 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02847/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
37. Bukti P – 37 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02848/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
38. Bukti P – 38 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02849/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
39. Bukti P – 39 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02850/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
40. Bukti P – 40 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02851/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya

Halaman 120 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Bukti P – 41 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02852/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
42. Bukti P – 42 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02853/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
43. Bukti P – 43 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 02854/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
44. Bukti P – 44 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No. 0284/PR-GRTP/PPJB/XI/2017 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya
45. Bukti P – 45 : Pengakuan Hutang Piutang tertanggal 14 Desember 2016
46. Bukti P – 46 : Berita Acara Kesepakatan antara PT Graha Rayhan Triputra dengan PT Abadi Prima Intikarya tentang Penyelesaian Kewajiban Kompensasi Hutang tertanggal 15 Agustus 2017
47. Bukti P – 47 : Kesepakatan Bersama Penyelesaian Kewajiban Pembayaran Hutang PT Graha Rayhan Triputra kepada PT Abadi Prima Inti Karya tertanggal 11 April 2018
48. Bukti P – 48 : Tanda Terima Surat kepada TERGUGAT dengan Nomor 02-17/APIK-Direktur/142 perihal Pemberitahuan Pembayaran Hutang tanggal 27 Februari 2017
49. Bukti P – 49 : Tanda Terima Surat nomor 06-17/APIK-Dir/198 perihal Permohonan Pembayaran tanggal 2 Juni 2017
50. Bukti P – 50 : rekap dan catatan Direktur Utama PT Graha Rayhan Tri Putra (in casu TERGUGAT) atas unit jaminan apartemen untuk PT Abadi Prima Inti Karya (in casu PENGGUGAT) dimana terdapat 65 (enam puluh

Halaman 121 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima) unit yang akan diserahkan atau senilai Rp 24.706.095.112,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus enam juta Sembilan puluh lima ribu seratus dua belas Rupiah) tanggal 17 November 2017

51. Bukti P – 51 : Tanda Terima Surat kepada TERGUGAT Nomor 12-17/Apik/Dirut/282 perihal Penyelesaian Kewajiban Pembayaran PT Graha Rayhan Tri Putra tanggal 12 Desember 2017
52. Bukti P – 52 : Tanda Terima Surat Nomor 09-18/APIK-DIR/355 perihal Tindak Lanjut Penyelesaian Kewajiban PT Graha Rayhan Triputra tanggal 5 September 2018,
53. Bukti P – 53 : Tanda Terima Surat Nomor 09-18/APIK-DIR/370 perihal Penyelesaian Kewajiban Serah Terima Unit Apartemen Pancoran Riverside tanggal 13 September 2018,
54. Bukti P – 54 : Notulen Rapat antara PT Abadi Prima Inti Karya dan PT Graha Rayhan Triputra tanggal 19 September 2018.
55. Bukti P – 55 : Tanda Bukti Laporan Nomor: TBL/5030/IX/2018/PMJ/Dit. Reskrimum berdasarkan Laporan Polisi Nomor: LP/5030/IX/2018/PMJ/Dit. Reskrimum yang diterbitkan oleh Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu pada tanggal 19 September 2018
56. Bukti P – 56 : Surat dari Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum Nomor B/3416/XII/RES.1.11./2018/Ditreskrimum perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan perkara (SP2HP) tertanggal 20 Desember 2018
57. Bukti P – 57 : Surat dari Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Direktorat Reserse Kriminal Umum Nomor B/83//RES.1.11./2019/Ditreskrimum perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan perkara (SP2HP) tertanggal 11 Januari 2019

Halaman 122 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58. Bukti P – 58 : Surat Perjanjian Kerja Nomor: 001/SPP-PRS/GRTP-APIK/III/2011 tanggal 8 Maret 2011 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dan PT Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan Pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal, dan Plumbing Proyek Apartemen Pancoran Riverside Jakarta
59. Bukti P – 59 : Addendum I Nomor 002/SPP-PRS/GRTP-APIK/II/2013 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal, dan Plumbing Proyek Apartemen Pancoran Riverside
60. Bukti P – 60 : Addendum I Nomor 002/SPP-PRS/GRTP-APIK/11/2014 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal, dan Plumbing Proyek Apartemen Pancoran Riverside
61. Bukti P – 61 : Addendum II Nomor 003/SPP-PRS/GRTP-APIK/10/2015 antara PT Graha Rayhan Tri Putra dengan PT Abadi Prima Inti Karya untuk melaksanakan pekerjaan Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal, dan Plumbing Proyek Apartemen Pancoran Riverside
62. Bukti P – 62 : Berita Acara Final Account yang dibuat oleh PT Abadi Prima Intikarya, diperiksa oleh PT Graha Rayhan Tri Putra, dan diketahui oleh PT Tethagra Adyatama tertanggal 12 April 2016
63. Bukti P – 63 : Berita Acara Serah Terima Pertama No. 001/APIK-BAST-1-PR/IV/2016 Proyek Pancoran Riverside Tower 3 tertanggal 9 Mei 2016
64. Bukti P – 64 : Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor: KET-557/PP/WPJ.19/2016 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah DJP Wajib Pajak Besar atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia tertanggal 28 September 2016

Halaman 123 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing sebagai berikut:

Saksi Abdul Ali Fauzi;

- Bahwa saksi adalah mantan direksi di Perusahaan Penggugat;
- Bahwa saksi menjadi direksi selama 4 Tahun, kemudian 1 Tahun menjadi Direktur Utama;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Direktur pada saat Perjanjian Pembangunan dibuat dan Ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui hanya sebatas hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui sisa hutang Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar 24 Milyar;
- Bahwa Saksi mengetahui keterlambatan pembangunan pada tower III apartemen pancoran riverside yang dilakukan Penggugat terhadap Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah sudah terjadi serah terima kedua dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi sebagai Direktur tidak mengetahui terkait pembayaran dengan skema per progress yang dibayarkan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa menurut saksi Kwitansi yang diberikan oleh Penggugat bukanlah menjadi bukti pembayaran, akan tetapi buktinya pada saat adanya uang masuk ke rekening Penggugat;
- Bahwa Saksi sebagai Direktur tidak mengetahui terkait dengan Faktur Pajak lewat waktu yang telah di terbitkan Penggugat;
- Bahwa Saksi sebagai Direktur belum pernah membaca Surat Pengakuan Hutang, Perjanjian 11 April 2018 dan lahirnya PPJB;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui bahwa pada saat tidak dilakukannya pembayaran hutang Tergugat kepada Penggugat maka PPJB yang sudah ditandatangani menjadi milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang dimaksud dengan AS BUILT DRAWING dan dimana posisi AS BUILT DRAWING saat ini;

Saksi Dr. R. H. Oetje Subagja SP;

- Bahwa Saksi bekerja di Perusahaan Penggugat sebagai Collection;

Halaman 124 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- Bahwa Saksi mengetahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan hutang piutang;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa jumlah hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 28.000.000.000 (dua puluh delapan milyar);
- Bahwa Saksi tidak mengerti terhadap proses perubahan perjanjian-perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak;
- Bahwa Saksi yang bekerja dibagian finance keuangan khususnya bilang penagihan saksi juga menerbitkan Kwitansi dan berikut dengan penagihannya;
- Bahwa dasar penagihan tersebut berdasarkan Perjanjian pembangunan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan saksi fakta, Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang ahli yang bernama DR. ATJA SANJAYA,S.H.,M.H dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa perjanjian ada yang lisan dan ada juga yang tertulis, atau dibawah tangan ada juga yang dibuat dalam bentuk akta oleh notaris, selama kedua belah pihak telah mengakui, maka seharusnya tidak ada perselisihan antara kedua belah pihak tersebut;
- Bahwa apabila pekerjaan sudah selesai tinggal dibayar saja kekurangannya apabila tidak dibayar maka akan menjadi hutang;
- Bahwa hutang dapat dikompensasi melalui PPJB unit Apartemen pada saat para pihak menyepakati hal tersebut;
- Bahwa apabila sudah PPJB lunas maka tinggal serahkan saja barangnya;
- Bahwa PPJB dapat dimungkinkan dengan hak untuk membeli kembali;
- Bahwa status kepemilikan tanah dalam perjanjian jual beli apartemen menurut UUPA menurut pasal 5, maka yang berlaku adalah hukum adat apakah sama hukum adat dengan BW, ya berbeda, 14 57 BW kalau tidak salah berbunyi "berjanji untuk menyerahkan, jadi PPJB itu baru berjanji dan kapan terjadinya jual beli itu terdapat didalam pasal 1458 BW yang menyatakan kedua belah pihak mencapai kata sepakat , mengenai harga barang dan objek tersebut dan itu sudah terjadi jual beli, apakah pembeli sudah jadi pembeli?kata 1459 BW belum, kapan memilikinya? Setelah adanya levering, kalau adat definisi jual beli yang terang dan tunai maka beda lagi definisinya jual beli, karena jual beli adalah penyerahan barang selama-lamanya, jadi kalau dalam hukum adat jual beli ya barangnya tinggal diserahkan sekalipun barangnya belum lunas, artinya apa? Tidak

Halaman 125 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



dapat dibatalkan lagi jadi misalnya si pembeli ini barang nya harganya 100 juta, beau dibayar 75 juta, siapa yang wanprestasi? Ini bisa dibatalkan ?tidak bisa beda dengan BW, kalau bw bisa dibatalkan karena wanprestasi sisanya jadi hutang;

- Bahwa saksi berpendapat jaminan hutang, mana yang lebih besar? Hutangnya atau jaminannya ? jadi kalau hutangnya lebih sedikit dan jaminannya lebih gede itu bisa, kala- r.arganya sama itu bukan jaminan, itu pasti jual beli dan itu hanya tercantum pada BW, kalau hukum adat itu tidak ada, namun demikian bahwa ada penundukan secara sukarela dari orang yang tidak tunduk pada BW, hanya pada hukum harta kekayaan, jual beli perjanjian itu termasuk Harta kekayaan sekalipun bukan BW, artinya penjual harus diberikan kesempatan untuk membeli kembali dalam perjanjian itu, jadi kalau tenggang sudah lewat maka sudah selesai, maka sudah menjadi milik pembeli;
- Bahwa PPJB tersebut tidak dapat dibatalkan karena dalam hukum adat jual beli itu penyerahan untuk selama-lamanya;
- Bahwa menurut hukum perjanjian hanya mengikat bagiu para pihak yang membuatnya, anda bisa baca pada pasal 1340 BW, jadi pihak ketiga yang tidak ada dalam perjanjian tidak termasuk;
- Bahwa apabila syarat objektif perjanjian tersebut dilanggar maka tinggal serahkan saja unitnya;
- Bahwa PPJB diperbolehkan pada saat melawan hukum dan selama objeknya tidak terlarang;
- Bahwa pada saat sanksinya melawan hukum dan ada ketentuan pidananya maka hanya tinggal membayar denda dan perjanjian tersebut tidak batal demi hukum;
- Bahwa levering untuk satuan rumah susun berlaku hukum adat, kalau di bw ada pasal 616 Bw, itu sebelum ada UUPA dan sekarang tidak perlu, kalau sudah jual beli sudah memiliki;
- Bahwa PPJB tidak dapat dijadikan Jaminan kecuali hutang baru dapat dirubah menjadi PPJB.

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

1. Bukti TK/PR-1 : Surat Perjanjian Kerja No: 001/SPP-PRS/GRTP-APIK/III/2011, tertanggal 8 Maret 2011, antara

Halaman 126 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



TERGUGAT KONPENSI dan PENGGUGAT
REKONPENSI

2. Bukti TK/PR-2 : Surat addendum I No. 002/SPP-PRS/GRTP-APIK/11/2014, tertanggal 28 Desember 2014 antara TERGUGAT KONPENSI dan PENGGUGAT REKONPENSI
3. Bukti TK/PR-3 : Surat Addendum II No. 003/SPP-PRS/GRTP-APIK/10/2015, tertanggal 5 Oktober 2015 antara TERGUGAT KONPENSI dan PENGGUGAT REKONPENSI
4. Bukti TK/PR-4 : Surat Perjanjian No.../SPK/GRTP/IX/2013, tertanggal 2 September 2013 antara PT. Graha Rayhan Tri Putra dengan PT. Tehtagra Adytama (Konsultan Manajemen)
5. Bukti TK/PR-5 : Pasal 6 Perjanjian Pembangunan
6. Bukti TK/PR-6 : Surat 001/APIK-BAST-1-PR/IV/2016, Perihal BERITA ACARA SERAH TERIMA PERTAMA RIVERSIDE TOWER III, tertanggal 9 Mei 2016
7. Bukti TK/PR-7 : Pasal 25 Perjanjian Pembangunan
8. Bukti TK/PR-8 : Surat No. 159/Tetha-ARP/V/2017, Perihal BERITA ACARA SERAH TERIMA KEDUA, tertanggal 24 Mei 2017
9. Bukti TK/PR-9 : Surat Pengakuan Hutang Piutang tertanggal 14 Desember 2016
10. Bukti TK/PR-10 : Berita Acara Kesepakatan antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Inti Karya tertanggal 2017
11. Bukti TK/PR-11 : Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama Penyelesaian Hutang antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Inti Karya Tertanggal 11 April 2018
12. Bukti TK/PR-12 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02811/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya

Halaman 127 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti TK/PR-13 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02812/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
14. Bukti TK/PR-14 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02813/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
15. Bukti TK/PR-15 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02814/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
16. Bukti TK/PR-16 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02815/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
17. Bukti TK/PR-17 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02816/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
18. Bukti TK/PR-18 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02817/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
19. Bukti TK/PR-19 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02818/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
20. Bukti TK/PR-20 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside

Halaman 128 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.02819/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya

21. Bukti TK/PR-21 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02820/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
22. Bukti TK/PR-22 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02821/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
23. Bukti TK/PR-23 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02822/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
24. Bukti TK/PR-24 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02823/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
25. Bukti TK/PR-25 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02824/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
26. Bukti TK/PR-26 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02825/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
27. Bukti TK/PR-27 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02826/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha

Halaman 129 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya

28. Bukti TK/PR-28 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02827/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
29. Bukti TK/PR-29 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02828/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
30. Bukti TK/PR-30 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02829/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
31. Bukti TK/PR-31 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02830/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
32. Bukti TK/PR-32 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02831/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
33. Bukti TK/PR-33 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02832/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
34. Bukti TK/PR-34 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02833/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya

Halaman 130 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bukti TK/PR-35 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02834/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
36. Bukti TK/PR-36 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02835/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
37. Bukti TK/PR-37 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02836/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
38. Bukti TK/PR- 38 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02837/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
39. Bukti TK/PR-39 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02838/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
40. Bukti TK/PR-40 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02839/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
41. Bukti TK/PR-41 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside NO.02840/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
42. Bukti TK/PR-42 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside

Halaman 131 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



No.02841/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya

43. Bukti TK/PR-43 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02842/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
44. Bukti TK/PR-44 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02843/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
45. Bukti TK/PR-45 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02845/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
46. Bukti TK/PR-46 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02846/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
47. Bukti TK/PR-47 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02847/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
48. Bukti TK/PR-48 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02848/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
49. Bukti TK/PR-49 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02849/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha

Halaman 132 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya

50. Bukti TK/PR-50 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02850/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
51. Bukti TK/PR- 51 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02851/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
52. Bukti TK/PR- 52 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02852/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
53. Bukti TK/PR-53 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02853/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
54. Bukti TK/PR- 54 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.02854/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
55. Bukti TK/PR- 55 : Perjanjian Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside No.0284/PR-GRTP/XI/2017 antara PT. Graha Rayhan Triputra dengan PT. Abadi Prima Intikarya
56. Bukti TK/PR-56 : Pasal 24 ayat (1) Perjanjian Pembangunan
57. Bukti TK/PR-57 : Data Sistem Keuangan rekap pinalty yang sudah dibayarkan TERGUGAT KONPENSI / PENGGUGAT REKOPENSI kepada Konsumen;

Halaman 133 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58. Bukti TK/PR-58 : Data Sistem Keuangan rekap penalty yang belum dibayarkan TERGUGAT KONPENSI / PENGGUGAT REKOPENSI kepada Konsumen.
59. Bukti TK/PR-59 : Surat Pemberitahuan No. 002/GRTP/A.F//2018 perihal Faktur Pajak PT. Abadi Prima Inti Karya Cacat Tanggal, tertanggal 25 Januari 2018.
60. Bukti TK/PR-60 : Surat Faktur Pajak No. 010.001-13.24725561, tertanggal 30 Mei 2013 beserta Kwitansi Bukti Pembayaran tertanggal 6 September 2012;
61. Bukti TK/PR-61 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216380, tertanggal 7 Juni 2013 beserta Kwitansi Bukti Pembayaran tertanggal 14 November 2012;
62. Bukti TK/PR-62 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216381, tertanggal 14 Juni 2013 beserta Kwitansi Bukti Pembayaran tertanggal 14 Nopember 2012;
63. Bukti TK/PR-63A : Surat Kwitansi Bukti Pembayaran tertanggal 21 Desember 2011;
64. Bukti TK/PR-63B : Surat Faktur Pajak No.010.902-13.00216377 , tertanggal 15 Juni 2013;
65. Bukti TK/PR-64A : Surat kwitansi bukti pembayaran tertanggal 21 Desember 2011
66. Bukti TK/PR-64B : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216376, tertanggal 15 Juni 2013
67. Bukti TK/PR-65 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216378, tertanggal 21 Juni 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 4 Februari 2012
68. Bukti TK/PR-66 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216382, tertanggal 21 Juni 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 27 Desember 2012
69. Bukti TK/PR-67 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216379, tertanggal 28 Juni 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 4 April 2012
70. Bukti TK/PR-68 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216389, tertanggal 2 6 Juli 2013 beserta Kwitansi Bukti Pembayaran tertanggal 1 Nopember 2012;

Halaman 134 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

71. Bukti TK/PR-69 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.06860662, tertanggal 30 Juli 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 22 Januari 2013
72. Bukti TK/PR-70 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216384, tertanggal 5 Juli 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 25 Mei 2012
73. Bukti TK/PR-71 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216385, tertanggal 12 Juli 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 2 Juli 2012
74. Bukti TK/PR-72 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216388, tertanggal 19 Juli 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 27 September 2012
75. Bukti TK/PR-73 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216387, tertanggal 19 Juli 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 11 September 2012
76. Bukti TK/PR-74 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.06860661, tertanggal 26 Juli 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 27 Desember 2012
77. Bukti TK/PR-75 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.06860665, tertanggal 2 Agustus 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 22 Januari 2013
78. Bukti TK/PR-76 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.06860666, tertanggal 2 Agustus 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 20 Februari 2013
79. Bukti TK/PR-77 : Surat No. 001/GRTP/A.F/II/2018, tertanggal 25 Januari 2018 Perihal Faktur Pajak PT. Abadi Prima Inti Karya
80. Bukti TK/PR-78 : Surat Fotocopy Laporan Tanda Terima Pembayaran Unit Deffect
81. Bukti TK/PR-79A : Surat Kwitansi Bukti Pembayaran tertanggal 4 April 2012
82. Bukti TK/PR-79B : Surat Faktur Pajak 010.902.13.00216383 tertanggal 5 Juli 2013
83. Bukti TK/PR – 80 : Surat Faktur Pajak No. 010.902-13.00216386, tertanggal 12 Juli 2013 beserta kwitansi bukti pembayaran tertanggal 25 Juli 2012

Halaman 135 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

84. Bukti TK/PR – 81 : Surat Pemberitahuan No. 002/GRTO/A.F/III/2018, Perihal Faktur Pajak tertanggal 13 Maret 2018 ;
85. Bukti TK/PR – 82 : Surat Ketetapan No. 00004/407/13/061/18/ Pemberitahuan Daftar hasil Penelitian Keberatan dari Ditjen Pajak Kementerian Keuangan RI, tertanggal 24 Januari 2019 ;
86. Bukti TK/PR – 83 : Surat Risalah Pembahasan No. PRIN-00292/WPJ.04/KP.0805/RIK.SIS/2014 tertanggal 14 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Ahmad Fauzie;

- Bahwa Saksi bekerja di Perusahaan Tergugat sejak tahun 2008;
- Bahwa Saksi bekerja di Perusahaan Tergugat sebagai Legal Staff;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ada hubungan kerjasama antara Penggugat dan Tergugat yaitu dengan adanya SPK tertanggal 8 Maret 2011 tentang pembangunan Apartemen Pancoran Riverside pada Tower I, Tower II dan Tower III, dimana Penggugat sebagai developer menunjuk Tergugat sebagai Kontraktor;
- Bahwa Saksi sebagai Legal Staff mengetahui dan terlibat dalam Perubahan/Addendum atas Perjanjian Pembangunan 8 Maret 2011, dimana terdapat 2 perubahan yaitu terkait nilai borongan Kontrak dan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan;
- Bahwa Saksi mengetahui Surat Pengakuan Hutang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, kemudian dikompensasi melalui Perjanjian Kompensasi tertanggal 15 Agustus 2017, dimana nilai tersebut masih bersifat sementara
- Bahwa saksi mengetahui Perjanjian Kompensasi tertanggal 15 Agustus 2017 menjadi bersifat Addendum dan Perjanjian Pokok Masih berlaku dan mengikat Para Pihak;
- Bahwa Tergugat telah melaksanakan Kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kompensasi tertanggal 15 Agustus 2017 dengan melaksanakan PPJB atas 44 (empat puluh empat) unit kepada Tergugat;

Halaman 136 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- Bahwa setelah penandatanganan PPJB tersebut seharusnya ada Proses Sertifikasi untuk Akta Jual Beli dan harus dilakukan Pertelaan;
- Bahwa menurut Saksi Penggugat dan Tergugat mengetahui bahwa Perjanjian Kompensasi 15 Agustus 2017 dan PPJB tertanggal 28 November 2017 tidak dapat dilaksanakan untuk Proses Akta Jual Beli hanya dalam jangka waktu 1 (satu) Bulan, namun perjanjian tersebut tetap disepakati;
- Bahwa benar untuk melakukan sertifikasi atas SHM Sarusun harus adanya SK. Pertelan, dimana harus disahkan oleh Pemerintah Daerah dalam hal ini Gubernur DKI Jakarta;
- Bahwa menurut saksi Penggugat dan Tergugat mengetahui bahwa SHM Sarusun tersebut tidak dapat dilakukannya Pertelaan karena salah satu syarat pertelaan yaitu AS BUILT DRAWING sampai saat ini ada Pihak Tergugat;
- Bahwa menurut Saksi sampai saat ini AS BUILT DRAWING belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, dimana Penggugat sudah meminta melalui lisan dan surat tertulis kepada Tergugat;
- Bahwa benar Tergugat mengalami keterlambatan pembangunan pada Tower III Apartemen Pancoran Riverside;
- Bahwa benar didalam Perjanjian terdapat klausul denda maksimal 5% (lima persen) dari total nilai Proyek apabila Tergugat mengalami keterlambatan dalam Pembangunan Apartemen Pancoran Riverside;
- Bahwa benar Tergugat sampai saat ini belum melakukan serah terima ke 2 kepada Penggugat;
- Bahwa Perjanjian Pembangunan telah mengatur kewajiban dan jangka waktu Serah Terima Kedua dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa benar sampai saat ini kunci atas 44 (empat puluh empat) unit apartemen masih dalam penguasaan Penggugat;
- Bahwa benar telah dilakukannya pembayaran atas Pembangunan Apartemen dilakukan secara per progress, dimana sudah dilakukan pembayaran sebesar 85% dari nilai proyek dan hanya sisa hutang yang belum dibayarkan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah).
- Bahwa saksi tidak hafal jumlah hunian ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui didalam perjanjian perihal serah terima tower III;

Halaman 137 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- Bahwa 44 (empat puluh empat) unit tersebut masih kosong dan sudah lewat perjanjian tersebut ;
- 2. Saksi Haryono;
 - Bahwa Saksi bekerja di Perusahaan Tergugat sebagai Manager Keuangan mulai 2008 ;
 - Bahwa saksi mengetahui nilai kontrak Perjanjian Pembangunan setelah dilakukannya addendum menjadi Rp. 375.000.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima milyar rupiah);
 - Bahwa pembayaran atas Pekerjaan tersebut dilakukan Per Progress;
 - Bahwa didalam perjanjian ada klausul pembayaran ;
 - Bahwa sisa hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 24.000.000.000 (dua puluh empat milyar rupiah);
 - Bahwa benar Kewajiban Tergugat belum selesai karena sampai saat ini Tergugat belum melakukan serah terima kepada Penggugat;
 - Bahwa pembayaran atas sisa hutang Tergugat terhadap Penggugat melalui PPJB dan ada Perjanjian berikutnya yang mengatur terkait opsi membeli kembali (buyback);
 - Bahwa Akta Jual Beli belum dilakukan karena selama ini untuk IMB dan Perizinan lainnya belum selesai, dan untuk perizinan juga dikarenakan salah satu pra syarat yaitu AS BUILT DRAWING masih ada pada Tergugat sehingga sudah Pasti Izin tersebut tidak dapat dilakukan;
 - Bahwa Tergugat mengalami keterlambatan atas pembangunan unit Apartemen tower III seharusnya berdasarkan perjanjian tanggal 31 Januari 2016 dan terjadi keterlambatan 4-5 bulan;
 - Bahwa ada sanksi keterlambatan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pembangunan yaitu 5% (lima) persen dari nilai kontrak;
 - Bahwa sehingga denda keterlambatan yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat kurang lebih RP. 18.000.000.000 (delapan belas milyar rupiah);
 - Bahwa Penggugat harus menanggung denda sebesar 3% (tiga) persen dari seluruh nilai uang yang sudah diterima Penggugat terhadap Konsumen, dimana denda tersebut dikarenakan Tergugat terlambat untuk melaksanakan proses serah terima ke -2;
 - Bahwa nilai denda atas PPJB tersebut bervariasi akan tetap totalnya kurang lebih Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah);

Halaman 138 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- Bahwa nilai kontrak sebesar RP. 375.000.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) itu sudah termasuk dengan PPN;
- Bahwa Penggugat setiap melakukan pembayaran per progress kepada Tergugat sudah termasuk dengan PPN 10%;
- Bahwa PPN 10% (sepuluh) persen yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat seharusnya dibayarkan oleh Tergugat ke kantor perpajakan akan tetapi Tergugat justru menerbitkan Faktur Pajak lewat waktu sehingga tidak sesuai dengan Peraturan Perpajakan;
- Bahwa diketahui pada tahun 2017 ternyata Tergugat belum membayarkan Pajak yang sudah dibayarkan Penggugat untuk masa Pajak 2013;
- Bahwa adapun tagihan dari kantor Pajak itu kurang lebih Rp. 7,500.000.000 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) dan dendanya sebesar 100% (seratus persen) jadinya kurang lebih Rp. 15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah) yang harus ditanggung Penggugat, dimana Pajak ini sudah dibayarkan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat sudah memberikan surat secara tertulis perihal hal ini akan tetapi tidak ditanggapi oleh Tergugat;
- Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat berubah, dimana awalnya nilai unit apartemen yang dikompensasi yaitu Rp. 12.000.000/meter akan tetapi nanti pada saat buyback menjadi Rp. 18.000.000/meter jadi seharusnya unit yang dikompensasi berubah yang sudah di PPJB 44 (empat puluh empat) nantinya akan berkurang;

3. Saksi Sri Rezeki Wulandari;

- Bahwa Saksi bekerja di Perusahaan Penggugat sejak tahun 2008;
- Bahwa Saksi bekerja di Perusahaan Penggugat dibagian Building Managemen;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara detail masalah Hutang Piutang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui proses serah terima, karena Proses Serah Terima dari Tergugat kepada Penggugat tidak sesuai dengan Perjanjian Pembangunan;
- Bahwa menurut Saksi Tergugat telah mengalami keterlambatan dalam pembangunan Proyek Apartemen pada Tower III, dimana seharusnya selesai paling lambat 31 Januari 2016 akan tetapi Tergugat baru selesai pada bulan Mei 2016;

Halaman 139 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- Bahwa benar Tergugat telah mengalami keterlambatan pembangunan dalam waktu 4 Bulan;
- Bahwa Saksi pernah membaca Perjanjian Pembangunan beserta dengan Addendumnya;
- Bahwa berdasarkan Perjanjian Pembangunan maka Tergugat harus membayar denda keterlambatan sebesar 5% (lima persen) dari total nilai Proyek sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pembangunan;
- Bahwa dalam melaksanakan pembangunan Apartemen Pancoran Riverside, Tergugat dan Penggugat sepakat menunjuk PT. Tethagra Adhytama sebagai Konsultan Management;
- Bahwa Konsultan Management telah memberikan surat secara tertulis kepada Tergugat agar melakukan serah terima ke 2 akan tetapi tidak dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sampai saat ini;
- Bahwa dalam Perjanjian Pembangunan Tergugat membangun Tower III Apartemen banyak yang tidak sesuai sebagaimana Spesifikasi yang telah disepakati dalam Perjanjian Pembangunan;
- Bahwa Penggugat harus menanggung segala kerugian akibat dari kerusakan unit-unit Apartemen pada Tower III, dimana seharusnya hal tersebut merupakan kewajiban dari Tergugat selaku developer;
- Bahwa Tergugat baru melakukan serah terima ke 1, akan tetapi secara fisik tidak lengkap;
- Bahwa dengan belum dilakukannya serah terima ke 2 dari Tergugat kepada Penggugat, maka Penggugat harus menanggung kerugian sebesar 3% (tiga persen) dari nilai PPJB yang telah diterima Penggugat dari seluruh konsumen pada Tower III Apartemen Pancoran Riverside;
- Bahwa Serah terima ke 2 (dua) diatur dalam Perjanjian Pembangunan, dimana hal tersebut merupakan kewajiban bagi Tergugat;
- Bahwa Serah Terima Ke 2 (dua) itu juga harus dilengkapi dengan administrasi lainnya yaitu seperti As Built Drawing yaitu gambar sesuai dengan yang dibangun untuk mengurus perizinan dan sertifikat dimana sampai saat ini As Built Drawing masih dalam penguasaan Tergugat;

Halaman 140 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- Bahwa sampai saat ini belum ada proses serah terima secara administrasi unit maupun fisik terhadap tower III dari Tergugat terhadap Tergugat;
- Bahwa Penggugat sudah memberikan surat keterangan tertulis terhadap Tergugat terkait dengan kapan waktu serah terima ke 2 (dua), akan tetapi sampai saat ini Tergugat belum memberikan tanggapan atas hal tersebut.
- Bahwa Penggugat harus menanggung kerugian sebesar 3% (tiga persen) dari nilai seluruh PPJB yang sudah ditandatangani Penggugat kepada seluruh Konsumen yang ada ditower III Apartemen karena Tergugat sampai saat ini belum melakukan kewajibannya untuk melaksanakan serah terima kedua.

Menimbang, bahwa selain mengajukan saksi fakta, Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang ahli yang bernama Dr. UDIN NARSUDIN, S.H.,SP.N dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut:

- Bahwa sepanjang disepakati oleh Para Pihak dan terkait kategori Perjanjian Addendum atau perubahan tidak harus seluruhnya dan Perjanjian lainnya yang tidak dilakukan perubahan akan tetap berlaku;
- Bahwa Addendum tidak perlu harus dinyatakan dalam perjanjian berikutnya, namun pada saat perjanjian baru tersebut terdapat premis/latar belakang dari perjanjian induknya maka dapat dikategorikan sebagai addendum;
- Bahwa apabila dilakukan addendum maka pasal yang tidak dilakukan perubahan masih berlaku dan menjadi satu kesatuan dengan addendum tersebut;
- Bahwa kalau syarat sahnya Perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 Bw Jo 1338 bw itu masuk ke dalam konteks umum perjanjian terkait dengan syarat objektif dan subjektifnya Perjanjian, kalau sepakat dan cakap adalah syarat subjektif dan objek tertentu dan kausa yang halal merupakan syarat objektif, manakala syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan manakala Perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjiannya dianggap batal/batal demi hukum;
- Bahwa pasal 1320 Bw itu merupakan Lex Generalis terkait dengan PPJB, PPJB sebenarnya adalah perjanjian pendahuluan sebagai perjanjian bantuan, manakala terjadi keadaan yang mana tidak dapat dilaksanakan

Halaman 141 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



pembuatan akta jual belinya, karena kita tau akta jual beli adalah merupakan syarat: terjadinya peralihan hak atas tanah maupun pengalihan hak atas satuan rumah susun, nah apakah PPJB yang tidak memenuhi unsure Administrative yang ditentukan oleh Undang-undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah susun Pasal 43 ayat 2 maka kita merujuk kepada pasal 1337 Bw yang menyebutkan apabila tidak memenuhi syarat undang undang maka batal demi hukum, dimana pasal 43 ayat 2 UU. No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun sudah menyebutkan secara tegas PPJB dapat dilakukan tapi dengan syarat yang telah ditentukan oleh Pasal 43 ayat 2, antara lain kepemilikan IMB, namun apabila IMB belum ada maka PPJB BATAL DEMI HUKUM;

- Bahwa pada saat yang menjadi objek tersebut ada satuan rumah susun maka kita liat dari sejarah konteks pembuatan PPJB dalam rumah susun itu peraturan tahun 94 kalau tidak salah ya, peraturan menteri perumahan rakyat, kemudian dengan berlakunya undang-undang rumah susun no 20 tahun 2011, kemudian aturan tersebut dipertegas lagi dalam aturan pasal 43 ayat 2 UU rumah susun, dan juga yang terbaru peraturan terbaru adalah peraturan menteri PUPR no 11 tahun 2019 yang berlaku, disitu juga disebutkan dengan tegas bahwa pembuatan PPJB rumah susun memang harus dengan Akta Notaris tentu merujuk dengan ketentuan didalam Pasal 43 ayat ayat undang-undang rumah susun tersebut;
- Bahwa tentu 2 hal yang berlainan antara PPJB dengan AJB, karena PPJB merupakan perjanjian pendahuluan dan perjanjian bantuan dan harus ada perjanjian akhir, naah perjanjian akhir ini ada akta jual beli, apakah akta jual beli bisa dilakukan ? nah terkait dengan hal tersebut maka kita harus merujuk kepada Akta Jual Beli itu dapat dilakukan, nah dalam PP 24 tahun 1997 itu disebutkan terutama dalam pasal 37 itu harus dengan PPAT terus kemudian PPAT juga tidak dapat membuatnya, manakala kepadanya tidak disampaikan sertipikat hak atas tanah/hak satuan atas rumah susun, itu bisa kita lihat dalam pasal 25 PP 24 tahun 1997 disebutkan itu syarat syarat yang harus ditentukan dalam akte pembuatan rumah susun, didalam pasal 97 juga disebutkan bahwa PPAT sebelum membuat akte juga harus melakukan pengecekan sertifikat misalnya belum ada sertifikatnya maka tidak dapat dilakukan pengecekan maka didalam membuat aktenya pastinya AJB tidak dapat dilakukan sebelum adanya syarat administrasi yang salah satunya adalah IMB;

Halaman 142 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



- Bahwa objek satuan rumah susun, berdasarkan PPJB LUNAS belum dapat dikategorikan bahwa Objek tersebut sudah beralih karena tentu kita harus memahami konteks peralihan itu, levering itu seperti apa, kalau bendanya benda bergerak sangat berbeda dengan benda tidak bergerak, apalagi ini terkait dengan benda tidak bergerak hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, kalau berbicara tentang hak milik atas satuan rumah susun maka kemudian proses peralihannya tidak serta merta menyerahkan barangnya tentu juga harus dilakukan dengan dibuatkan akte peralihannya, ini saya sebutkan bahwa didalam PP 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak milik atas satuan rumah susun harus dibuat dengan akte PPAT, jika sudah lunas, tidak serta merta kepemilikan sudah beralih karena kepemilikan hak atas tanah harus dibuat akta PPAT;
- Bahwa dalam konteks peralihan terhadap objek satuan rumah susun kalau merujuk terhadap Pasal 1458 dan pasal 1459 yang mengatur tentang jual beli, maka kita juga harus merujuk kepada pasal 613 Bw, 614 Bw dan pasal 616 Bw, itu menyebutkan untuk benda tetap memang harus dibuat dalam Akte PPAT, jadi tidak serta merta penyerahannya harus begitu saja;
- Bahwa Pengadilan juga tidak dapat serta merta memerintahkan agar Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan sertifikasi dikarenakan karena ada yang menjadi suatu syarat administrasi harus terpenuhi terlebih dahulu;
- Bahwa jadi apa yang dimaksud dengan AS BUILT DRAWING itu kan gambar sebagaimana yang sudah dibangun jadi gambar tersebut menjadi suatu syarat agar dapat dilakukannya sertifikasi dan pertelaan sebagaimana sudah sangat jelas dalam PP 4 tahun 1988 kemudian Peraturan Kepala BPN No. 2 1989 dimana proses sertifikat atas satuan rumah susun harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dan apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka pengembang tidak mungkin dapat dimohonan atas satuan rumah susunnya;
- Bahwa kalau kita berbicara bagaimana pembuatan sertifikat maka, sebelum fase pembuatan kan ada fase-fase pengembang, yaitu developer itu harus menyiapkan gambar dimana rumah susun itu ada yang kemudian jadi pemisahan-pemisahan (pertelaan) dalam konteks vertical maupun horizontal, nah kalau gambar itu tidak diserahkan oleh pada kantor pertanahan dan kemudian gambar itu juga harus disetujui Gubernur, maka

Halaman 143 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



gambar tersebut merupakan bagian dari yang akan menjadi sertifikat SHMSRS tidak mungkin dapat dikeluarkan sertifikat, dengan kata lain apabila pihak yang dituntut untuk dibuatkan akta jual beli dan sertifikatnya dan gambarnya belum ada ya tidak bisa dikatakan telah melakukan WANPRESTASI;

- Bahwa Kantor BPN/ATR terlibat pada saat syarat-syarat yang sudah ditetapkan undang-undang sudah terpenuhi, kalau belum ya tidak bisa;
- Bahwa posisi BPN/ATR sebagai Turut Tergugat adalah belum tepat karena memang belum ada produk yang dihasilkan;
- Bahwa pada saat dalam suatu perjanjian sudah ada pasal yang menjelaskan terkait dengan kerugian yang ditimbulkan ya tentu bisa dilakukan tapi pertanyaannya adalah apa kesudian atas hal tersebut perjanjian mengikat terhadap pihak lain misalnya ya tentu apabila hal tersebut karena kelalaian pihak tersebut sar.gar bisa dimintakan ganti rugi;
- Bahwa tentu dua hal yang berbeda yang pertama perjanjian developer dengan kontraktor kemudian perjanjian developer dengan konsumen, karena dalam konteks hukum perjanjian ada yaitu asas personalitas/asas kepribadian yaitu perjanjian hanya mengikat terhadap para pihak yang membuat perjanjian saja, ada didalam pasal 1340 bw dan pasal 1315 bw dengan jelas menyebutkan, ada yang menyebutkan pengecualian tentu apabila memang ada kerugian yang disebabkan seseorang bisa saja kemudian ada asas *conditio sine qua non* kalau kita mengutip buku Prof. Agus disitu ada hubungan sebab akibat, kalau ada akibat yang disebabkan dan kita dapat meminta ganti kerugian dan kerugian dibebankan kepada pihak yang melakukan kerugian tersebut;
- Bahwa dalam konteks adalah hak atas tanah, sehingga segala ketentuan yang berlaku ada di buku kedua KUHPer dan buku kedua KUHPer bersifat tertutup dan bersifat memaksa dan oleh karena itu, kemungkinan untuk hak opsi untuk membeli kembali untuk satuan rumah susun dalam konteks hak atas tanah tidak dimungkinkan, karena akta jual beli merupakan blangko yang seperti itu, tidak dapat ditafsirkan lain-lain;
- Bahwa pengertian tentang PPJB sudah diatur dalam ketentuan pasal 43 ayat 2 tentang UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya tanggal 19 Maret 2020 dan akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Halaman 144 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi tentang:

1. Penggugat lebih dulu melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat berdasarkan Perjanjian Pembangunan (Exception Non Adimpleti Contractus)
 - A. Penggugat mengalami keterlambatan dalam pembangunan Tower III (tiga) Proyek Pembangunan Apartement Pancoran Riverside pada Proyek Tergugat ;
 - B. Penggugat belum melakukan serah terima ke 2 (dua) pada Tower ke III (tiga) pada proyek Tergugat ;
 - C. Penggugat telah melakukan Wanprestasi atas pembayaran pajak yang mengakibatkan Tergugat mengalami Kerugian dan Denda
 - D. Penggugat tidak menyerahkan As Built Drawing kepada Tergugat yang berakibat Tergugat tidak dapat melakukan Pemecahan atas Sertifikat/Pertelaan ;
2. Gugatan Penggugat sudah tidak dapat diperkarakan (exceptio peremptoria) ;
3. Gugatan Penggugat keliru menarik pihak di dalam perkara Aquo (Error In Persona) ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Ad.1 Penggugat lebih dulu melakukan Wanprestasi terhadap Tergugat berdasarkan Perjanjian Pembangunan (Exception Non Adimpleti Contractus);

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat adalah Penggugat mengalami keterlambatan dalam pembangunan Tower III (tiga) Proyek Pembangunan Apartement Pancoran Riverside pada Proyek Tergugat, Penggugat belum melakukan serah terima ke 2 (dua) pada Tower ke III (tiga) pada proyek

Halaman 145 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Tergugat dan Penggugat telah melakukan Wanprestasi atas pembayaran pajak yang mengakibatkan Tergugat mengalami Kerugian dan Denda serta Penggugat tidak menyerahkan AS BUILT DRAWING kepada Tergugat yang berakibat Tergugat tidak dapat melakukan Pemecahan atas Sertifikat/Pertelaan maka menurut Majelis Hakim apakah Penggugat lebih dulu melakukan wanprestasi atau tidak maka terlebih dahulu harus dibuktikan oleh karena itu eksepsi ini telah memasuki pokok perkara sehingga eksepsi ini haruslah ditolak; Ad.2 Gugatan Penggugat sudah tidak dapat diperkarakan (exceptio peremptoria);

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat bahwa Penggugat sudah tidak dapat diperkarakan (exceptio peremptoria),

Menimbang, bahwa Exceptio peremptoria adalah eksepsi Hukum Materil yang diajukan oleh Tergugat kepada Penggugat yang dapat menyingkirkan gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan antara lain karena perkara yang diajukan sudah lewat waktu atau daluarsa untuk digugat (exceptio temporis), perjanjian yang dilakukan mengandung unsur penipuan (exceptio doli mali), perjanjian yang dilakukan mengandung unsur paksaan atau dwang (exceptio metus), si penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya (exceptio non adimpleti contractus) dan sengketa yang digugat sedang proses pemeriksaan juga di pengadilan dengan nomor perkara yang berbeda (exceptio litis pendentis).

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa Perjanjian 15 Agustus 2017 Penggugat telah terhapus dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian 11 April 2018 Pembaharuan utang (Novasi Objektif) antara Penggugat dan Tergugat, oleh karenanya Objek Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat membayar utang kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 24.713.600.000,- (dua puluh empat milyar tujuh ratus tiga belas juta enam ratus ribu rupiah) melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas 44 (empat puluh empat) unit Apartemen Pancoran Riverside sudah tidak dapat diperkarakan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut apakah Perjanjian 15 Agustus 2017 Penggugat telah terhapus dengan dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian 11 April 2018 Pembaharuan utang (Novasi Objektif) antara Penggugat dan Tergugat, maka untuk itu perlu pembuktian dengan melihat bagaimana bunyi isi perjanjian tersebut dan oleh karenanya sudah memasuki pokok perkara ;

Ad.3 Gugatan Penggugat keliru menarik pihak di dalam perkara Aquo (Error In Persona) ;

Halaman 146 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis menilai bahwa hal tersebut perlu diteliti secara seksama kepentingan atau kaitannya gugatan ini kepada pihak yang telah disebutkan oleh Tergugat yaitu Turut Tergugat dalam eksepsinya, apakah Turut Tergugat tersebut mempunyai kepentingan langsung dengan gugatan wanprestasi tersebut, dalam hal ini adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa saja yang mempunyai kaitan atau hubungan langsung dengan gugatan wanprestasi, maka menurut Majelis terhadap eksepsi ini Majelis menyatakan menolaknya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Turut Tergugat bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, Majelis Hakim tidak melihat adanya kekaburan gugatan sebab tergugat telah menguraikan dengan jelas apa yang menjadi dasar tuntutan nya, tidak ada pertentangan antara posita dan petitum gugatan, tentang apakah dalil-dalil dalam posita tersebut dapat dikabulkan atau tidak tentunya tergantung dari bukti-bukti yang diajukan dan itu sudah masuk ke dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dari seluruh dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat haruslah ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengikat diri pada Perjanjian yang sah dan mengikat atas 44 unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan unit Apartemen Pancoran Riverside tanggal 28 November 2017 dan Penggugat telah membayar lunas seluruh harga pembelian 44 Unit Apartemen Pancoran tersebut akan tetapi Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar Janji) karena Tergugat tidak mau menyerahkan 44 Unit Apartemen Pancoran Riverside tersebut kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat mengajukan bukti surat yang bertanda P.1 sampai dengan P.64 dan 2 (dua) orang saksi serta 1 (satu) Ahli, sebaliknya Tergugat untuk menguatkan sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda TK/PR-1 sampai dengan TK/PR-83 dan mengajukan 3 (tiga) orang

Halaman 147 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



saksi dan 1 (satu) Ahli, Turut Tergugat tidak mengajukan bukti, saksi ataupun Ahli ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat maka menurut ketentuan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikannya;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat, Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB44 (empat puluh empat) unit Apartemen yaitu sejak bulan November 2017 sampai dengan sekarang Tergugat tidak memenuhi kewajibannya menyerahkan 44 (empat puluh empat) unit Apartemen Pancoran kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui adanya wanprestasi terlebih dahulu yang menjadi pertanyaan apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat telah ada hubungan hukum atau ada ikatan hukum Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat bukti P-45 yang sama dengan bukti Tergugat TK-PR-29 berupa Pengakuan Hutang Piutang tertanggal 14 Desember 2016 yang dibuat antara PENGGUGAT selaku Pihak Kedua dan TERGUGAT selaku Pihak Pertama ("Pengakuan Hutang Piutang 14 Desember 2016") Tergugat mempunyai hutang sebesar Rp 32.209.100.959,- (tiga puluh dua milyar dua ratus Sembilan juta seratus ribu Sembilan ratus lima puluh Sembilan Rupiah) ;

Menimbang, bahwa Pengakuan Hutang Piutang tersebut, TERGUGAT telah melaksanakan pembayaran cicilan utang sebagaimana diatur pada angka 2 romawi I halaman 2 Pengakuan Hutang Piutang untuk bulan Desember 2016 sebesar Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta Rupiah) dan bulan Januari 2017 sebesar Rp 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta Rupiah) kepada PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa hutang Tergugat tersebut sehubungan dengan pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh PENGGUGAT selaku penerima pekerjaan konstruksi yang diberikan oleh TERGUGAT atas proyek pembangunan Apartemen Pancoran Riverside Tower I, II, dan III yang berlokasi di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta berdasarkan: i) berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 068/SPK/GRTP/XI/2010 antara PT Graha Rayhan Triputra dengan PT Abadi Prima Inti Karya perihal pengerjaan proyek Tower I, Tower II, dan Tower III Apartemen Pancoran Riverside ("SPK No. 068/2010") dan atas pekerjaan

Halaman 148 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



tersebut, PENGGUGAT telah melakukan serah terima atas pekerjaan pembangunan Apartemen Pancoran Riverside Tower I, Tower II, dan Tower III kepada TERGUGAT berdasarkan seluruh Berita Acara yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT.

Menimbang, bahwa bukti P-58, P-59, P-60 dan P-61 yang sama dengan bukti Tergugat TK/PR-1, TK/PR-2 dan bukti TK/PR-3 berupa Surat Perintah Kerja beserta Addendum I dan Addendum 2 telah dilaksanakan oleh Penggugat dan sesuai dengan bukti P-62 Berita Acara Final Account tanggal 12 April 2016 serta bukti P-63 Berita Acara serah Terima Pertama tertanggal 9 Mei 2016 pekerjaan telah dilaksanakan dan telah mencapai 100 % maka Pihak kedua (Penggugat) menyerahkan dengan baik seluruh pekerjaan kepada Pihak Pertama (Tergugat) dan Pihak Pertama menerima dengan baik semua Pekerjaan yang diserahkan oleh Pihak Kedua ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat P-46 yang sama dengan bukti TK.PR-10 Berita Acara Kesepakatan bahwa pada tanggal 15 Agustus 2017, PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat Berita Acara Kesepakatan antara PENGGUGAT selaku Pihak Kedua dan TERGUGAT selaku Pihak Pertama tentang Penyelesaian Kewajiban Kompensasi Hutang ("Berita Acara Kesepakatan 15 Agustus 2017") pada angka 2 yang mana Pihak Kedua (Penggugat) akan menerima Penyerahan keseluruhan unit apartemen yang akan diserahkan paling lambat tanggal 31 Agustus 2017 dan Pihak Pertama akan melakukan pembayaran tunai paling lambat 31 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa bukti Penggugat P-46 yang sama dengan bukti TK.PR-10 Berita Acara Kesepakatan pada angka 3 berbunyi "Terkait unit-unit yang akan dikompensasikan dalam bentuk unit Apartemen sebagaimana tersebut di atas maka Pihak Pertama akan mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas unit-unit tersebut dengan Pihak Kedua paling lambat 7 hari setelah penandatanganan kesepakatan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 sampai dengan P-44 yang identik dengan T.K/PR 12 sampai dengan TK/PR-55 berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Satuan Unit Apartemen Pancoran River side antara Pihak Pertama Bally Saputra selaku Direktur Utama PT. Graha Rayhan Tri Putra (Tergugat) dengan Abdul Ali Fauzy Direktur Utama PT Abadi Prima Intikarya (Penggugat) telah terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah ada hubungan hukum atau ikatan hukum sejak Pengakuan hutang hingga melakukan pengikatan jual beli satuan unit Apartemen Pancoran dimana Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli menindak lanjuti

Halaman 149 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



sebagaimana bukti P-46 yang sama dengan bukti TK.PR-10 Berita Acara Kesepakatan ;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan Penggugat yang sama dengan alat bukti yang juga diajukan oleh Tergugat sehingga dalil ini juga telah menjadi tetap dan tidak perlu dibuktikan lagi karena telah diakui oleh kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1338 KUHPerdara akibat dari suatu perjanjian adalah mengikat para pihak dan berkuat sebagai undang-undang bagi para pihak yang terlibat, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali karena merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengakui bahwa Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 28 November 2017 telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli 44 (empat puluh empat) unit Apartemen Pancoran berlokasi di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut maka telah terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah ada hubungan hukum atau ikatan hukum yang berupa pengikatan jual beli 44 (empat puluh empat) unit Apartemen;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah benar Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang sudah ditentukan dalam surat perjanjian pengikatan jual beli 44 (empat puluh empat) unit Apartemen yang dibuat oleh kedua belah pihak, Tergugat tidak menyerahkan 44 (empat puluh empat) unit Apartemen kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Tergugat lalai dalam menjalankan kewajibannya sebagai Penjual berdasarkan PPJB 44 (empat puluh empat) unit Apartemen tersebut kepada Penggugat pada waktu yang ditentukan yakni dibulan Juni 2018 yang akan menyerahkan kunci dan menandatangani Berita Acara serah terima Fisik Unit dari Pihak Kesatu kepada Pihak kedua ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat bertanda P.47 yang sama dengan bukti Tergugat TK-PR 11 yang berupa Kesepakatan bersama tertanggal 11 April 2018 yang ditandatangani oleh Pihak Kesatu Bally Saputra Direktur Utama PT Graha Rayhan Triputra (Tergugat) dengan Pihak Kedua Heriyadi Anto Plt. Direktur Keuangan PT. Abadi Prima Inti karya (Penggugat) Kesepakatan bersama yang isinya pada poin angka 1. Pihak Kesatu Tergugat akan menyerahkan unit Apartemen dengan menyerahkan kunci dan

Halaman 150 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



menandatangani Berita Acara Serah terima Fisik unit dari Pihak Kesatu Kepada Pihak Kedua, kemudian pada point angka 3 Kesepakatan bersama unit yang telah diserahkan kepada pihak Kedua tidak akan dijual kepada pihak lain dengan jangka waktu 5 September 2018 oleh karena akan dibeli kembali oleh Pihak Kesatu dan point angka 4 apabila sesuai batas waktu yang disepakati pada angka 3 diatas maka pihak Kedua dapat melakukan penjualan Unit tersebut kepada pihak lain ;

Menimbang, bahwa bukti P-52 perihal : Tindak lanjut Penyelesaian Kewajiban PT Graha Rayhan Triputra tertanggal 5 September 2018 yang isinya pada pokoknya mengingatkan kepada pihak PT Graha Rayhan Triputra tentang Surat Nomor 07-18/APIK-DIR/319 perihal tindak lanjut Penyelesaian Kewajiban yang pada pokoknya dalam surat tersebut diberikan waktu 7 (tujuh) hari sejak surat ditandatangani untuk dapat dilakukan serah terima atas unit Apartemen Pancoran Riverside ,

Menimbang, bahwa bukti P-53 Surat Tertanggal 13 September 2018 perihal Penyelesaian Kewajiban Serah terima Unit Apartemen Pancoran Riverside yang pada pokoknya agar segera dilakukan Proses serah Terima Unit atas unit-unit yang tercantum dalam PPJB ;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti bertanda P.47 yang sama dengan bukti Tergugat TK-PR 11 berupa Kesepakatan bersama yang mana Pihak Kesatu Tergugat akan menyerahkan unit Apartemen dengan menyerahkan kunci dan menandatangani Berita Acara Serah terima Fisik unit dari Pihak Kesatu Kepada Pihak Kedua sebagaimana kesepakatan tertanggal 11 April 2018 yang seharusnya 44 (empat puluh empat) Unit Apartemen tersebut harus diserahkan akan tetapi meskipun telah diadakan rapat serah terima unit Pancoran Riverside yang dihadiri oleh Pihak Tergugat sesuai dengan bukti P-54 Notulen rapat antara PT, Abadi Prima Inti Karya dan PT. Graha rayhan Triputra tanggal 19 september 2018 Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana perjanjiannya dalam Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan (voor overeenkomst) yang dibuat oleh penjual dan calon pembeli, meskipun PPJB masih bersifat konsensual, akan tetapi dalam pembuatannya harus memperhatikan asas itikad baik sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pihak yang beritikad baik dalam pelaksanaan perjanjian dilindungi oleh hukum, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 251k/sip/1958.

Halaman 151 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 186 K/Sip/1959 berbunyi : Apabila dalam perjanjian ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan, dan berdasarkan bukti P-52 dan P-53, Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat secara tertulis mengenai penyelesaian kewajiban serah terima unit apartemen Pancoran riverside ;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat telah meminta kepada Tergugat untuk memenuhi kewajiban Tergugat sebagaimana bukti surat-surat P-52 dan P-53 tersebut diatas Tergugat tidak memiliki Idratik baik dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian yang sah dan mengikat dengan demikian petitum Penggugat pada angka 2 agar dinyatakan Tergugat telah Wanprestasi harus dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa perjanjian-perjanjian antara Penggugat dengan tergugat yaitu bukti P-45 yang sama dengan bukti Tergugat TK-PR-29 berupa Pengakuan Hutang Piutang tertanggal 14 Desember 2016 yang dibuat antara PENGUGAT selaku Pihak Kedua dan TERGUGAT selaku Pihak Pertama, bukti P-46 yang sama dengan bukti TK.PR-10 Berita Acara Kesepakatan, bukti P.1 sampai dengan P-44 yang identik dengan T.K/PR 12 sampai dengan TK/PR-55 yang berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dan bukti P.47 yang sama dengan bukti Tergugat TK-PR 11 yang berupa Kesepakatan bersama tertanggal 11 April 2018 merupakan kesepakatan yang dibuat dan telah memenuhi Pasal 1320 KUHPer, syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal."

Menimbang, bahwa perjanjian-perjanjian serta kesepakatan tersebut dikuatkan oleh keterangan saksi -saksi dan Ahli Penggugat, oleh karenanya Petitum angka 3 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum Pokok nomor 2 dan 3 dikabulkan maka Petitum angka 4, 5 6 dan 7 patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit

Halaman 152 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Apartemen Pancoran Riverside Adalah milik Penggugat dan belum diterbitkan sertifikat hak Milik atas satuan rumah Susunnya maka Petitem angka 8 dikabulkan ;

Menimbang, bahwa permintaan Penggugat untuk meminta ganti rugi materiil dan imateriil karena telah mengeluarkan biaya-biaya dalam mengajukan gugatan ini dan keuntungan yang seharusnya diperoleh adalah tidak beralasan hukum, sehingga dengan demikian permintaan dalam petitem angka 9 ini harus ditolak

Menimbang, bahwa petitem angka 10 mengenai permintaan penggugat sepanjang uang paksa atau dwangsom adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitem Nomor 11 mengenai uit voerbaar bij voorraad oleh karena tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam HIR maka petitem ini ditolak ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya, maka gugatannya sepantasnya juga dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam konpensi dikabulkan sebagian dan Tergugat dalam konpensi dinyatakan pihak yang kalah, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat ;

II. DALAM REKONVENSI ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Konvensi dalam surat jawabannya menggugat balik / Rekonvensi Penggugat dalam Konvensi yang maksud dan tujuan adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan hukum dalam Konvensi harus dianggap termuat dalam Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Tergugat Konvensi/penggugat Rekonvensi berdasarkan perjanjian pembangunan Apartemen Pancoran Riverside oleh karena ;

- A. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Mengalami Keterlambatan Pada Pembangunan Tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside, ;
- B. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum melakukan serah terima Ke 2 (Kedua) atas Pembangunan Tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside pada Proyek

Halaman 153 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



C. Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran pajak yang mengakibatkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami Kerugian dan Denda ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi berhubungan dengan gugatan Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, dimana gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi (Gugatan Pokok dalam perkara ini) oleh Majelis Hakim sudah dinyatakan dikabulkan sebagian dan terbukti bahwa Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah melaksanakan pekerjaan sebagaimana bukti TK/PR-1,TK/PR-2 dan bukti TK/PR-3 yang sama dengan bukti Penggugat P-58, P-59 dan P-61 dimana prestasi pekerjaan sudah 100% selanjutnya berdasarkan P-63 terbukti bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi telah menerima dengan baik semua pekerjaan yang diserahkan oleh pihak kedua ;

Menimbang, bahwa P-63 berupa Berita Acara Serah terima tanggal 9 Mei 2016 yang berarti bahwa pelaksanaan pekerjaan telah selesai pada bulan Mei 2016 akan tetapi kemudian 2 (dua) tahun setelah pekerjaan selesai dan diterima dengan baik, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi menyatakan (bukti TK/PR-81) bahwa ada keterlambatan dan belum melakukan serah terima Ke 2 (Kedua) atas Pembangunan Tower III (tiga) Apartemen Pancoran Riverside pada Proyek, dengan demikian menurut Majelis dalil dalil Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dinyatakan tidak beralasan dan patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran pajak yang mengakibatkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami Kerugian dan Denda akan tetapi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi tidak membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan pembayaran pajak, dengan menghadirkan Ahli tentang perpajakan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut di atas maka sepatutnyalah pula gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam konvensi harus ditolak untuk seluruhnya ;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, dimana gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Tergugat Konvensi (Penggugat

Halaman 154 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi) adalah sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, dan harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya sebagaimana tersebut di dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan hukum yang bersangkutan ;

MENGADILI :

I. DALAM KONVENSI.

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi ;
3. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat terhadap PENGGUGAT dan TERGUGAT serta seluruh pihak-pihak yang terkait yaitu:
 - 1) Pengakuan Hutang Piutang tertanggal 14 Desember 2016;
 - 2) Berita Acara Kesepakatan antara PENGGUGAT selaku Pihak Kedua dan TERGUGAT selaku Pihak Pertama tentang Penyelesaian Kewajiban Kompensasi Hutang tertanggal 15 Agustus 2017;
 - 3) Kesepakatan Bersama Penyelesaian Kewajiban Pembayaran hutang PT Graha Rayhan Triputra kepada PT Abadi Prima Inti Karya tertanggal 11 April 2018;
 - 4) Seluruh Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 sebagai berikut.

NO	NOMOR PPJB	TOWER /LANTAI/BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02811/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/08	54	1.080.000.000
2.	02812/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/01	52	1.040.000.000
3.	02813/PR-GRTP/PPJB	1/G/A	1/AG/02	35,7	714.000.000

Halaman 155 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	B/XI/2017				
4.	02814/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/0 3	36,7	734.000.000
5.	02815/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/0 5	35,7	714.000.000
6.	02816/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/0 6	36,7	734.000.000
7.	02817/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/0 9	42,4	848.000.000
8.	02818/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/1 0	36,7	734.000.000
9.	02819/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/1 1	54	1.080.000.000
10	02820/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/0 1	53,6	1.072.000.000
11	02821/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/0 2	41,7	834.000.000
12	02822/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/0 3	39,6	792.000.000
13	02854/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/0 5	39,9	798.000.000
14	02823/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	2/7/A	2/A07/1 5	30,5	366.000.000
15	02824/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	2/7/C	2/C07/ 07	30,5	366.000.000
16	02825/PR-GRTP/PPJ	3/8/A	3/A08/0 6	32	384.000.000

Halaman 156 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	B/XI/2017				
17	02832/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/A	3/A21/0 3	32	384.000.000
18	02831/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/A	3/A21/1 6	32	384.000.000
19	02838/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/A	3/A21/1 8	37,3	447.600.000
20	02839/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/A	3/A22/0 7	32	384.000.000
21	02840/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/A	3/A22/1 6	32	384.000.000
22	02850/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/A	3/A23/1 1	35,2	422.400.000
23	02851/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/A	3/A23/1 8	37,3	447.600.000
24	02826/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/16/B	3/B16/1 0	41,3	495.600.000
25	02827/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/17/B	3/B17/1 0	41,3	495.600.000
26	02828/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/18/B	3/B18/1 0	41,3	495.600.000
27	02829/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/18/B	3/B18/1 7	41,3	495.600.000
28	02830/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/19/B	3/B19/1 7	41,3	495.600.000
29	02833/PR-GRTP/PPJ	3/20/B	3/B20/1 7	41,3	495.600.000

Halaman 157 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	B/XI/2017				
30	02835/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21/0 2	43,4	520.800.000
31	02837/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21/1 1	33	396.000.000
32	02836/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21/1 7	41,3	495.600.000
33	02841/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/0 2	43,4	520.800.000
34	02842/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/1 0	41,3	495.600.000
35	02843/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/1 2	32	384.000.000
36	0284/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/1 5	32	384.000.000
37	02852/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/B	3/B23/0 2	43,4	520.800.000
38	02834/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/C	3/C21/ 18	37,3	447.600.000
39	02846/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/ 03	32	384.000.000
40	02847/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/ 05	32	384.000.000
41	02849/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/ 16	32	384.000.000
42	02848/PR-GRTP/PPJ	3/22/C	3/C22/ 17	32	384.000.000

Halaman 158 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



	B/XI/2017				
43	02845/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/18	37,3	447.600.000
44	02853/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/C	3/C23/18	37,3	447.600.000

5 Menyatakan bahwa PENGGUGAT telah membayar lunas seluruh unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I, Kelurahan Pengadegan, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan 12780, DKI Jakarta berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside sebagai berikut
SALIN PPJB nomor 1 sampai dengan 44;

6 Menyatakan Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside dibawah ini ADALAH MILIK PENGGUGAT:

NO	NOMOR PPJB	TOWER /LANTA/BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02811/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/08	54	1.080.000.000
2.	02812/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/01	52	1.040.000.000
3.	02813/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/02	35,7	714.000.000
4.	02814/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/03	36,7	734.000.000
5.	02815/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/05	35,7	714.000.000
6.	02816/PR-	1/G/A	1/AG/	36,7	734.000.000



	GRTP/PPJ B/XI/2017		06		
7.	02817/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/ 09	42,4	848.000.000
8.	02818/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/ 10	36,7	734.000.000
9.	02819/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/A	1/AG/ 11	54	1.080.000.000
10	02820/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/ 01	53,6	1.072.000.000
11	02821/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/ 02	41,7	834.000.000
12	02822/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/ 03	39,6	792.000.000
13	02854/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/ 05	39,9	798.000.000
14	02823/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	2/7/A	2/A07 /15	30,5	366.000.000
15	02824/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	2/7/C	2/C07 /07	30,5	366.000.000
16	02825/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/8/A	3/A08 /06	32	384.000.000
17	02832/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/A	3/A21 /03	32	384.000.000
18	02831/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/A	3/A21 /16	32	384.000.000
19	02838/PR-	3/21/A	3/A21	37,3	447.600.000



	GRTP/PPJ B/XI/2017		/18		
20	02839/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/A	3/A22 /07	32	384.000.000
21	02840/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/A	3/A22 /16	32	384.000.000
22	02850/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/A	3/A23 /11	35,2	422.400.000
23	02851/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/A	3/A23 /18	37,3	447.600.000
24	02826/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/16/B	3/B16 /10	41,3	495.600.000
25	02827/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/17/B	3/B17 /10	41,3	495.600.000
26	02828/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/18/B	3/B18 /10	41,3	495.600.000
27	02829/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/18/B	3/B18 /17	41,3	495.600.000
28	02830/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/19/B	3/B19 /17	41,3	495.600.000
29	02833/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/20/B	3/B20 /17	41,3	495.600.000
30	02835/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21 /02	43,4	520.800.000
31	02837/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21 /11	33	396.000.000
32	02836/PR-	3/21/B	3/B21	41,3	495.600.000



	GRTP/PPJ B/XI/2017		/17		
33	02841/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22 /02	43,4	520.800.000
34	02842/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22 /10	41,3	495.600.000
35	02843/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22 /12	32	384.000.000
36	0284/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22 /15	32	384.000.000
37	02852/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/B	3/B23 /02	43,4	520.800.000
38	02834/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/C	3/C21 /18	37,3	447.600.000
39	02846/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22 /03	32	384.000.000
40	02847/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22 /05	32	384.000.000
41	02849/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22 /16	32	384.000.000
42	02848/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22 /17	32	384.000.000
43	02845/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22 /18	37,3	447.600.000
44	02853/PR- GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/C	3/C23 /18	37,3	447.600.000



- 7 Menghukum TERGUGAT dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk Menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada PENGGUGAT dan tidak menghalangi PENGGUGAT untuk menguasai, mengalihkan, dan melakukan tindakan apapun agar dapat menguasai dan melakukan tindakan-tindakan hukum selaku pemilik atas Unit-unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 dibawah ini

NO	NOMOR PPJB	TOWER /LANTAI/BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02811/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/A	1/AG/08	54	1.080.000.000
2.	02812/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/A	1/AG/01	52	1.040.000.000
3.	02813/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/A	1/AG/02	35,7	714.000.000
4.	02814/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/A	1/AG/03	36,7	734.000.000
5.	02815/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/A	1/AG/05	35,7	714.000.000
6.	02816/P R- GRTP/P	1/G/A	1/AG/06	36,7	734.000.000



	PJB/XI/2 017				
7.	02817/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/A	1/AG/09	42,4	848.000.000
8.	02818/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/A	1/AG/10	36,7	734.000.000
9.	02819/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/A	1/AG/11	54	1.080.000.000
10	02820/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/B	1/BG/01	53,6	1.072.000.000
11	02821/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/B	1/BG/02	41,7	834.000.000
12	02822/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/B	1/BG/03	39,6	792.000.000
13	02854/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	1/G/B	1/BG/05	39,9	798.000.000
14	02823/P R- GRTP/P	2/7/A	2/A07/15	30,5	366.000.000



	PJB/XI/2 017				
15	02824/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	2/7/C	2/C07/07	30,5	366.000.000
16	02825/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/8/A	3/A08/06	32	384.000.000
17	02832/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/21/A	3/A21/03	32	384.000.000
18	02831/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/21/A	3/A21/16	32	384.000.000
19	02838/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/21/A	3/A21/18	37,3	447.600.000
20	02839/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/22/A	3/A22/07	32	384.000.000
21	02840/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/22/A	3/A22/16	32	384.000.000
22	02850/P R- GRTP/P	3/23/A	3/A23/11	35,2	422.400.000



	PJB/XI/2 017				
23	02851/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/23/A	3/A23/18	37,3	447.600.000
24	02826/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/16/B	3/B16/10	41,3	495.600.000
25	02827/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/17/B	3/B17/10	41,3	495.600.000
26	02828/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/18/B	3/B18/10	41,3	495.600.000
27	02829/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/18/B	3/B18/17	41,3	495.600.000
28	02830/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/19/B	3/B19/17	41,3	495.600.000
29	02833/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/20/B	3/B20/17	41,3	495.600.000
30	02835/P R- GRTP/P	3/21/B	3/B21/02	43,4	520.800.000



	PJB/XI/2 017				
31	02837/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/21/B	3/B21/11	33	396.000.000
32	02836/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/21/B	3/B21/17	41,3	495.600.000
33	02841/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/22/B	3/B22/02	43,4	520.800.000
34	02842/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/22/B	3/B22/10	41,3	495.600.000
35	02843/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/22/B	3/B22/12	32	384.000.000
36	0284/PR - GRTP/P PJB/XI/2 017	3/22/B	3/B22/15	32	384.000.000
37	02852/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/23/B	3/B23/02	43,4	520.800.000
38	02834/P R- GRTP/P	3/21/C	3/C21/18	37,3	447.600.000



	PJB/XI/2 017				
39	02846/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/22/C	3/C22/03	32	384.000.000
40	02847/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/22/C	3/C22/05	32	384.000.000
41	02849/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/22/C	3/C22/16	32	384.000.000
42	02848/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/22/C	3/C22/17	32	384.000.000
43	02845/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/22/C	3/C22/18	37,3	447.600.000
44	02853/P R- GRTP/P PJB/XI/2 017	3/23/C	3/C23/18	37,3	447.600.000

- 8 Memerintahkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta c.q. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama PENGGUGAT atau pihak yang ditunjuk oleh PENGGUGAT atas unit-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unit Apartemen Pancoran Riverside yang terletak di Jalan Pengadegan Timur I No. 30, Pengadegan, Pancoran, Jakarta Selatan 12780 sebagai berikut:

NO	NOMOR PPJB	TOWER /LANTAI/BLOK	NO UNIT	LUAS SEMIGROSS (M2)	HARGA (Rp)
1.	02811/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/08	54	1.080.000.000
2.	02812/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/01	52	1.040.000.000
3.	02813/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/02	35,7	714.000.000
4.	02814/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/03	36,7	734.000.000
5.	02815/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/05	35,7	714.000.000
6.	02816/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/06	36,7	734.000.000
7.	02817/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/09	42,4	848.000.000
8.	02818/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/10	36,7	734.000.000
9.	02819/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/A	1/AG/11	54	1.080.000.000
10	02820/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/B	1/BG/01	53,6	1.072.000.000
11	02821/PR-GRTP/PPJB/XI/2017	1/G/B	1/BG/02	41,7	834.000.000

Halaman 169 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



12	02822/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/03	39,6	792.000.000
13	02854/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	1/G/B	1/BG/05	39,9	798.000.000
14	02823/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	2/7/A	2/A07/15	30,5	366.000.000
15	02824/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	2/7/C	2/C07/07	30,5	366.000.000
16	02825/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/8/A	3/A08/06	32	384.000.000
17	02832/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/A	3/A21/03	32	384.000.000
18	02831/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/A	3/A21/16	32	384.000.000
19	02838/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/A	3/A21/18	37,3	447.600.000
20	02839/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/A	3/A22/07	32	384.000.000
21	02840/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/A	3/A22/16	32	384.000.000
22	02850/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/A	3/A23/11	35,2	422.400.000
23	02851/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/A	3/A23/18	37,3	447.600.000
24	02826/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/16/B	3/B16/10	41,3	495.600.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25	02827/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/17/B	3/B17/10	41,3	495.600.000
26	02828/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/18/B	3/B18/10	41,3	495.600.000
27	02829/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/18/B	3/B18/17	41,3	495.600.000
28	02830/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/19/B	3/B19/17	41,3	495.600.000
29	02833/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/20/B	3/B20/17	41,3	495.600.000
30	02835/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21/02	43,4	520.800.000
31	02837/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21/11	33	396.000.000
32	02836/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/B	3/B21/17	41,3	495.600.000
33	02841/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/02	43,4	520.800.000
34	02842/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/10	41,3	495.600.000
35	02843/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/12	32	384.000.000
36	0284/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/B	3/B22/15	32	384.000.000
37	02852/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/B	3/B23/02	43,4	520.800.000

Halaman 171 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



38	02834/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/21/C	3/C21/18	37,3	447.600.000
39	02846/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/03	32	384.000.000
40	02847/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/05	32	384.000.000
41	02849/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/16	32	384.000.000
42	02848/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/17	32	384.000.000
43	02845/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/22/C	3/C22/18	37,3	447.600.000
44	02853/PR-GRTP/PPJ B/XI/2017	3/23/C	3/C23/18	37,3	447.600.000

9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

II. DALAM REKONVENSİ ;

Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

III. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.2.236.000,00 (dua juta dua ratus tigapuluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 27 April, oleh kami, Arlandi Triyogo, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Toto Ridarto, S.H.,M.H. dan Dr.Florensani Susana Kendenan, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Juli 2019, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 30 April 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 172 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh M. Yusuf Shalahuddin, S.T.,S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat tanpa hadirnya Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Toto Ridarto, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

Arlandi Triyogo, S.H.,M.H.

Dr.Florensani Susana Kendenan, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

M. Yusuf Shalahuddin, S.T.,S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp.	6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp.	10.000,00;
3. Proses	:	Rp.	75.000,00;
4. PNBPN	:	Rp.	15.000,00;
5. Panggilan	:	Rp.	2.100.000,00;
6. Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00;
Jumlah	:	Rp.	2.236.000,00;

(dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Halaman 173 dari 173 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2019/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)