



**PUTUSAN**  
Nomor 3180 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- I. 1. **DIMAZ MIRZA PUTRA PRAMUDYA**, bertempat tinggal di Jalan Pulo Gebang Permai A2/18 RT.005 RW.010 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
2. **IR SUPRIYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Lidi Blok A 18/65 RT.004 RW.004 Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
3. **SC. GATUT PRABAWA T**, bertempat tinggal di Komplek AD Bulak Rantai G.66 RT.003 RW.005 Kelurahan Tengah, Kecamatan Kramatjati, Jakarta Timur;
4. **SUSAN S.SI., APT.,** bertempat tinggal di Perum MM Blok G8/10 RT.014 RW.007 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
5. **MEGA PARAWATI SANTOSO**, bertempat tinggal di Apartemen Thamrin Resident TE/21/EJ RT.006 RW.009 Kelurahan kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
6. **VIZA RAMADHANI**, bertempat tinggal di Jalan Jati Padang Baru A3 RT.012 RW.006 Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
7. **ANDI M YASIN**, bertempat tinggal di Telaga Golf Blok C.XVII/3 Cluster Espanola RT.005 RW.008 Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Depok;
8. **IRWAN**, bertempat tinggal di Jalan Hibiscus 2 Blok B3/8 RT.006 RW.013 Kelurahan Sepanjang Jaya, Kecamatan Rawalumbu, Bekasi;
9. **TOTONG HARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Waringin D 100 Rancamaya Estate RT.001 RW.002 Kelurahan Kertamaya, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Bogor;

Halaman 1 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. **FERY WAHYUJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Melati Besar Nomor 2 RT.003 RW.001 Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Sutarsa, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Batu Indah I Nomor 24, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2016;

Para Pemohon Kasasi I dahulu Penggugat Intervensi I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII/Terbanding I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII;

II. **RENI NOVRIANTI**, bertempat tinggal di Perum Bukit Sejahtera Blok AA Nomor 01 RT.068 RW.001 Kelurahan Bukit Lama, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Munarman, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan KH. Mas Mansyur Nomor 47 C, Komplek Perkantoran Yayasan Darul Aitam, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2016

Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat Intervensi XI/Terbanding XI;

L a w a n

1. **PT GRACIA GRIYA KENCANA**, berkedudukan di Menara Anugerah Kantor Taman E.3.3 Jalan Dr. Ide Anak Agung Gde Agung Lot 8.68.7 Kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan;

2. **PT ROYAL PREMIER INTERNATIONAL**, berkedudukan di Bakrie Tower Lantai 5 Unit GH, Komplek Rasuna Epicentrum, Jalan HR Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat Asal, Tergugat Asal/Para Tergugat Intervensi/Terbanding/Pembanding II, Pembanding I;

Dan

**Drs. ABU BAKAR**, bertempat tinggal di Jalan Kalibata Indah D-27 RT.004 RW.006 Kelurahan Rawa Jati, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat Intervensi IV/Terbanding IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi I dahulu sebagai Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding/Pembanding II dan Termohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II/Pembanding I telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi I dan II dahulu Penggugat Intervensi I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII/Terbanding I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII dan Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat Intervensi IV/Terbanding IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

Antara Tergugat dengan Penggugat telah terikat dalam hubungan hukum yang sah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu, Bandung, tertanggal 10 Oktober 2013;

1. Penggugat adalah Perseroan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat Kantor di Menara Anugrah Kantor Taman E.3.3. Jalan DR. Ide Anak Agung Gde Agung Lot. 8.6-8.7 Kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan, dan beralamat proyek di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 638, Bandung. Dan Penggugat adalah pemilik dan developer dari 302 (tiga ratus dua) Unit The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung, Jawa Barat, yang bertanggung jawab atas pembangunan 302 (tiga ratus dua) Unit The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung, Jawa Barat;  
Bidang-bidang unit condotel tersebut diatas selanjutnya disebut "unit";
2. Tergugat adalah Perseroan Terbatas yang bergerak dalam bidang konsultan pemasaran properti yang khusus mengelola proyek investasi properti dengan pihak lain untuk menghasilkan keuntungan bersama bagi semua mitra kerja Tergugat;
3. Pada tanggal 10 Oktober 2013, oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu, Bandung ("PPJB Kolektif"), dimana dalam PPJB Kolektif tersebut Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli kolektif atas 150 (seratus lima puluh) Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu, Bandung;
4. Dalam PPJB Kolektif tersebut, Tergugat bermaksud membeli secara kolektif 150 (seratus lima puluh) Unit Tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung milik Penggugat selaku developer, dengan maksud akan dijual kembali kepada pihak lain dengan program dan benefit khusus dari Tergugat (Vide Pasal 1 PPJB Kolektif);

Halaman 3 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

#### 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)



5. Mengenai jangka waktu perjanjian dalam PPJB Kolektif tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan perjanjian selama 24 (dua puluh empat) bulan, terhitung sejak ditandatanganinya PPJB Kolektif ini, yaitu tanggal 10 Oktober 2013 sampai dengan 10 Oktober 2015 dan dapat diperpanjang dan atau diubah atas kesepakatan tertulis para pihak, yang akan dituangkan dalam bentuk addendum dan atau amandemen tertulis, yang menjadi satu kesatuan dengan PPJB Kolektif ini (Vide Pasal 3 ayat (1) PPJB Kolektif);
6. Serah terima unit, Penggugat dan Tergugat sepakat menjadwalkan selambat-lambatnya pada 30 Juni 2015, dimana Tergugat wajib dan harus menyelesaikan pembayaran seperti yang diatur dalam Pasal 5 PPJB Kolektif ini (Vide Pasal 3 ayat (2) PPJB Kolektif);
7. Dalam PPJB kolektif terhadap 150 (seratus lima puluh) Unit Condotel The Kalyana dalam Pasal 5 mengenai tata cara pembayaran diatur mengenai nilai transaksi jual beli dalam perjanjian ini adalah Rp717.000.000,00 (tujuh ratus tujuh belas juta rupiah) sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) per-unit dengan total harga jual untuk keseluruhan untuk 150 (seratus lima puluh) unit tipe superior adalah sebesar Rp107.550.000.000,00 (seratus tujuh milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), dengan masa pembayaran 24 (dua puluh empat) bulan, dengan rincian jadwal pembayaran uang muka (DP) dan Angsuran sesuai dengan Pasal 5 ayat (3), yaitu:

"3. Rincian jadwal pembayaran Uang Muka (DP) dan Angsuran:

- a. *Booking Fee I* : Rp1.500.000.000,00 pada tanggal 16 Oktober 2013;
- b. DP I = 5% - BF : Rp3.877.500.000,00 pada tanggal 16 November 2013;
- c. DP II = 5% : Rp5.377.500.000,00 pada tanggal 16 Desember 2013;
- d. DP III = 5% : Rp5.377.500.000,00 pada tanggal 16 Januari 2014;
- e. DP IV = 5% : Rp5.377.500.000,00 pada tanggal 16 Februari 2014
- f. Angsuran 1-19 : Rp4.528.421.053,00 setiap tanggal 16 setiap bulan berikutnya, yaitu:

Angsuran	Jumlah Angsuran	Waktu Jatuh Tempo
Angsuran 1	Rp4.528.421.053,00	16 Maret 2014
Angsuran 2	Rp4.528.421.053,00	16 April 2014
Angsuran 3	Rp4.528.421.053,00	16 Mei 2014
Angsuran 4	Rp4.528.421.053,00	16 Juni 2014
Angsuran 5	Rp4.528.421.053,00	16 Juli 2014
Angsuran 6	Rp4.528.421.053,00	16 Agustus 2014
Angsuran 7	Rp4.528.421.053,00	16 September 2014



Angsuran 8	Rp4.528.421.053,00	16 Oktober 2014
Angsuran 9	Rp4.528.421.053,00	16 November 2014
Angsuran 10	Rp4.528.421.053,00	16 Desember 2014
Angsuran 11	Rp4.528.421.053,00	16 Januari 2015
Angsuran 12	Rp4.528.421.053,00	16 Februari 2015
Angsuran 13	Rp4.528.421.053,00	16 Maret 2015
Angsuran 14	Rp4.528.421.053,00	16 April 2015
Angsuran 15	Rp4.528.421.053,00	16 Mei 2015
Angsuran 16	Rp4.528.421.053,00	16 Juni 2015
Angsuran 17	Rp4.528.421.053,00	16 Juli 2015
Angsuran 18	Rp4.528.421.053,00	16 Agustus 2015
Angsuran 19	Rp4.528.421.053,00	16 September 2015”

8. Tentang hak dan kewajiban para pihak diatur bahwa, Penggugat selaku pihak pertama harus menyelesaikan pembangunan condotel tersebut dan melakukan serah terima selambat-lambatnya pada 30 Juni 2015, dan berkewajiban menyerahkan PPJB atau PPSRS kepada Tergugat selaku Pihak Kedua atas unit yang telah dibeli setelah Tergugat melakukan pembayaran sebesar 20 % kepada Penggugat;

Penggugat selaku pihak pertama juga tidak terlibat dan tidak bertanggung jawab atas segala paket promosi dan benefit khusus yang ditawarkan Tergugat (pihak kedua) kepada pihak ketiga selaku pembeli/pemesan;

Dan Penggugat juga berhak atas pembayaran bulanan oleh Tergugat yang diberikan dalam bentuk bilyet giro selama 24 bulan sesuai tahap pembayaran yang diatur dalam Pasal 5 PPJB Kolektif. (Vide Pasal 4 mengenai Hak dan Kewajiban Pihak Pertama PPJB Kolektif);

9. Hak dan Kewajiban Tergugat (pihak kedua) dalam PPJB kolektif tersebut, ditentukan bahwa Tergugat bertanggung jawab untuk melunasi pembelian atas 150 Unit Tipe Superior The Kalyana Condotel, Bandung, kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 5 PPJB Kolektif.

Tergugat juga dapat langsung melakukan aktifitas pemasaran dan penjualan setelah Penggugat sudah menerima pembayaran BF (*Booking Fee*) dari Tergugat;

Tergugat bertanggungjawab penuh atas seluruh transaksi penjualan unit kepada pihak ketiga selaku pembeli/pemesan sesuai metode dan skema pembayaran serta benefit yang ditentukan oleh Tergugat;



Tergugat mendapatkan hak eksklusif dari Penggugat untuk melakukan pemasaran unit selama 12 bulan terhitung sejak PPJB Kolektif ini ditandatangani dimana setelah lewatnya masa hak eksklusif tersebut Penggugat memperoleh hak untuk memasarkan unit yang masih dimiliki Penggugat;

Tergugat bertanggungjawab penuh kepada pihak ketiga selaku pemesan/pembeli dalam hal pemberian promosi dan benefit khusus yang ditawarkan Tergugat atas 150 unit yang dimiliki penuh oleh Tergugat;

Tergugat bertanggungjawab penuh atas alokasi pembayaran bertahap dari dana yang telah diterima dari Pihak Ketiga selaku Pembeli/pemesan sampai pelunasan. (Vide Pasal 4 mengenai Hak dan Kewajiban Pihak Kedua PPJB Kolektif);

Berdasarkan ketentuan dalam PPJB kolektif diatur bahwa setelah Tergugat membayarkan *booking fee* kepada Penggugat maka sejak itu Tergugat dapat melakukan penjualan terhadap 150 (seratus lima puluh) unit yang telah di perjanjikan dalam PPJB antara Penggugat dan Tergugat;

Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 4 PPJB Kolektif tersebut jelas bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat hanya sebatas jual beli atas 150 Unit Condotel The Kalyana milik Penggugat, dan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan pihak lain terkait dengan perjanjian-perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat sehubungan dengan penjualan kembali unit-unit tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan:

“(2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha lain yang membeli barang dan/atau jasa menjual kembali kepada konsumen dengan melakukan perubahan atas barang dan/atau jasa tersebut.”

Tergugat tidak tepat waktu dalam melakukan pembayaran uang muka (DP) dan angsuran kepada penggugat dalam waktu berkepanjangan sesuai PPJB Kolektif 10. Dalam pelaksanaan PPJB Kolektif tersebut, ternyata Tergugat tidak dapat melakukan pembayaran Uang Muka (DP) dan Angsuran kepada Penggugat tepat waktu sesuai dengan jadwal pembayaran yang tercantum dalam Pasal 5 ayat (3) PPJB Kolektif tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Pada tanggal 3 Januari 2014, Penggugat mengirimkan Surat Nomor 299/GGK/I – 2014, perihal Pemberitahuan Kekurangan Pembayaran kepada Tergugat, dimana dalam surat tersebut Penggugat menginformasikan kepada Tergugat, sebagai berikut:

“... menurut data kami:

- Untuk pembayaran bulan November 2013 dengan nilai tagihan sebesar Rp5.377.500.000,00 (sudah termasuk *booking fee*) yang terbayar baru sebesar Rp4.500.000.000,00 (BF sebesar 1.5 Milyar dan DP sebesar 3 Milyar) masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp877.500.000,00;
- Untuk bulan Desember 2013 total pembayaran sebesar Rp5.377.500.000,00;
- Jadi untuk pembayaran sebesar 500 juta yang masuk ke rekening Mandiri kami pada tanggal 31 Desember 2013 untuk pembayaran di bulan November saja masih kurang;
- ....”

Hingga saat ini Tergugat tidak menanggapi surat teguran yang dikirim oleh Penggugat;

12. Kemudian pada tanggal 7 Mei 2014, Penggugat kembali mengirimkan Surat Nomor 356/GGK-ML/V/2014 kepada Tergugat perihal Surat Peringatan, dimana Penggugat dalam suratnya mengingatkan Tergugat untuk melakukan kewajibannya untuk membayar DP 1 sampai dengan Angsuran 3, dengan nilai Rp30.095.263.159,00 (tiga puluh milyar sembilan puluh lima juta dua ratus enam puluh tiga ribu seratus lima puluh sembilan rupiah), akan tetapi sampai dengan batas waktu yang tercantum dalam Surat Peringatan tersebut Tergugat tidak juga melakukan pembayaran sebagaimana diatur dalam PPJB Kolektif;

13. Terhitung sejak bulan Januari 2014 sampai dengan saat ini, Penggugat tidak lagi menerima pembayaran sebagaimana diperjanjikan di dalam Pasal 5 ayat (3) PPJB Kolektif tersebut;

14. Bahwa Tergugat dalam hal ini telah melewati batas waktu keterlambatan dalam pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud dalam PPJB yakni 60 (enam puluh) hari kerja kalender sejak jatuh tempo tagihan. Berdasarkan Pasal 5 Ayat (6) Huruf (c) menyebutkan:

Halaman 7 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

#### 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)



"keterlambatan pembayaran tidak boleh melebihi 60 (enam puluh) hari kerja kalender sejak tanggal jatuh tempo tagihan, jika melebihi waktu tersebut diatas, maka transaksi dapat diakhiri secara sepihak oleh pihak pertama, maka seluruh atau sebahagian unit milik pihak kedua menjadi milik pihak pertama dan pembayaran yang telah dilakukan pihak kedua menjadi hak pihak pertama dan tidak akan dikembalikan."

15. Dari uraian diatas jelas bahwa PPJB Kolektif Tanggal 10 Oktober 2013 Yang dibuat Penggugat dengan Tergugat dapat dibatalkan, karena sesuai dengan Pasal 1517 *juncto* Pasal 1267 KUHPerdata yang menyatakan:

"Pasal 1517

Jika sipembeli tidak membayar harga pembelian, sipenjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267;

Pasal 1267

Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga."

berdasarkan Pasal tersebut jelas bahwa Penggugat dapat menuntut pembatalan atas PPJB Kolektif tersebut disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga;

16. Bahwa kemudian pada tanggal 3 September 2014, berdasarkan Pasal 5 Ayat (6) Huruf (c) *juncto* Pasal 1517 *juncto* Pasal 1267 KUHPerdata tersebut, Penggugat mengirimkan Surat Nomor 403/GGK-ML/IX/2014 perihal Pengakhiran Perjanjian kepada Tergugat;

Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dalam pelaksanaan PPJB Kolektif tersebut;

17. Tergugat sejak bulan Januari 2014 sampai dengan saat diajukannya gugatan ini tidak pernah melaksanakan kewajibannya selaku pembeli kolektif atas 150 (seratus lima puluh) Unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung milik Penggugat walaupun telah diperingati oleh Penggugat.

18. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur;

"Untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka PPJB Kolektif Tanggal 10 Oktober 2013 Yang dibuat Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian yang sah karena telah memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- Adanya kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat untuk melakukan jual-beli kolektif atas 150 (seratus lima puluh) Unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung milik Penggugat yang dilandasi oleh suatu itikad baik untuk melakukan jual beli;
- Penggugat dan Tergugat selaku para pihak di dalam PPJB Kolektif Tanggal 10 Oktober 2013 berkapasitas/cakap untuk melakukan perbuatan hukum mengadakan jual beli yang kemudian dituangkan dalam bentuk PPJB Kolektif;
- PPJB Kolektif Tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat mengatur tentang hal tertentu, yaitu tentang jual beli secara kolektif atas 150 (seratus lima puluh) Unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung milik Penggugat;
- Segala yang diperjanjikan di dalam PPJB Kolektif Tanggal 10 Oktober 2013 mengenai jual beli secara kolektif atas 150 (seratus lima puluh) Unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung milik Penggugat yang akan dijual kembali oleh Tergugat tidaklah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dan berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Dengan demikian PPJB Kolektif Tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat adalah sah sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena PPJB Kolektif Tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, PPJB Kolektif Tanggal 10 Oktober 2013 berlaku dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, yaitu bagi Penggugat dan Tergugat selaku para pihak di dalam PPJB Kolektif, sehingga baik Penggugat maupun Tergugat wajib melaksanakan Perjanjian Kerjasama tersebut dengan penuh itikad baik;

Halaman 9 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



19. Oleh karena hingga gugatan ini diajukan Tergugat belum juga melakukan pembayaran kepada Penggugat atas unit milik Penggugat, maka dengan demikian terbukti bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat;
20. Dengan adanya perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dari Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal dengan Pasal 1517 *juncto* Pasal 1267 KUHPerdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 280 K/Pdt/2006 Tanggal 26 Juni 2008 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa tentang tuntutan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 1990, Majelis Hakim berpendapat, bahwa suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik dan karena ternyata Tergugat-Tergugat telah tidak bersedia memenuhi perjanjian dimaksud, maka beralasan hukum untuk dikabulkan.”

Maka sudah seharusnya PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dapat dinyatakan batal demi hukum;
21. Dengan batalnya PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 dan melindungi hak-hak Penggugat sebagai pemilik 150 (seratus lima puluh) Unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung, maka sudah sepatutnya seluruh Unit yang menjadi objek PPJB Kolektif yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat kembali menjadi milik Penggugat dan pembayaran sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) yang telah dilakukan Tergugat menjadi hak Penggugat dan tidak akan dikembalikan {Vide Pasal 5 ayat (6) butir (c)}.
22. Atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPer bahwa Penggugat dapat menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga, maka sudah selayaknya apabila Penggugat mengajukan ganti rugi akibat kerugian yang diderita Penggugat, yang terdiri dari kerugian materiil dan kerugian immateriil sebagaimana dijabarkan berikut:
  - a. Kerugian materiil:
    - Bahwa dalam proses pembangunan atas 150 (seratus lima puluh) Unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung, Penggugat menggunakan dana pinjaman dari Bank yang harus dibayarkan dengan bunganya sebesar Rp12.265.062.840,00 (dua belas milyar dua ratus enam puluh lima juta enam puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah) (periode bulan Januari sampai dengan bulan Oktober tahun dua ribu empat belas);



- Biaya jasa hukum yang dikeluarkan dalam pengurusan perkara perdata yang sedang berlangsung sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Sehingga total biaya kerugian materiil yang diderita Penggugat termasuk segala biaya yang dikeluarkan guna pengurusan maupun biaya-biaya hukum lainnya adalah Rp12.265.062.840,00 (dua belas milyar dua ratus enam puluh lima juta enam puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah) ditambah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) menjadi sebesar Rp12.365.062.840,00 (dua belas milyar tiga ratus enam puluh lima juta enam puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah);

b. Kerugian immateriil:

Akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat mengakibatkan nama baik Penggugat sebagai pelaku usaha/kegiatan di bidang property menjadi rusak dan tercemar karena masyarakat tentunya menganggap Penggugat telah sengaja melakukan kerjasama dengan Tergugat dan lepas tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat kepada pihak ketiga, dan oleh sebab itu Penggugat tidak dapat memasarkan Unit-unit The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung lainnya. Sehingga walaupun beban kerugian penderitaan bathin dan nama baik adalah tidak ternilai dan/atau tidak terukur harganya bagi pelaku usaha seperti Penggugat, namun demi mencapai kepastian hukum atas penyelesaian permasalahan/perkara *aquo* sekaligus memberikan hukuman dan pelajaran kepada Tergugat, maka sudah selayaknya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung untuk berkenan mengabulkan tuntutan ganti kerugian immateriil sebesar Rp200.000.000.000,00 (dua ratus milyar rupiah);

23. Penggugat juga mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan Tergugat melaksanakan amar putusan perkara *a quo*;

24. Adapun gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sangat kuat dan otentik, dan oleh karena itu adalah patut apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mohon agar diletakkan sita jaminan atas objek perkara *a quo*, yaitu 150 (seratus lima puluh) Unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung;
- Melarang Tergugat/orang-orang yang diberi kuasa/orang-orang suruhannya memasuki unit tersebut;
- Melarang Tergugat/orang-orang suruhannya melakukan tindakan-tindakan pengoperan/pengalihan hak atas unit tersebut ke pihak lain, serta melarang untuk melakukan gangguan apapun baik berupa tindakan kriminal maupun perbuatan-perbuatan melawan hukum lainnya, atas ruangan tersebut;

## Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat;
- Menyatakan BATAL Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif ("PPJB Kolektif") tertanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat;
- Menyatakan 150 (seratus lima puluh) Unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu, Bandung, milik Penggugat;
- Menyatakan seluruh pembayaran sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) yang telah dilakukan Tergugat menjadi hak Penggugat dan tidak akan dikembalikan;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika dalam tempo 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap atas:
  1. Kerugian materiil sebesar Rp12.365.062.840,00 (dua belas milyar tiga ratus enam puluh lima juta enam puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
    - a. Pembayaran pinjaman dari Bank beserta bunga sebesar Rp12.265.062.840,00 (dua belas milyar dua ratus enam puluh lima juta enam puluh dua ribu delapan ratus empat puluh rupiah);
    - b. Biaya jasa hukum dalam pengurusan perkara perdata yang sedang berlangsung sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
  2. Kerugian immateriil sebesar Rp200.000.000.000,00 (dua ratus milyar rupiah);
- Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan Tergugat melaksanakan amar putusan perkara *a quo*;

Halaman 12 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);
- Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau mohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Para Penggugat Intervensi mengajukan gugatan intervensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dasar hukum gugatan intervensi (*tussenkomst*) oleh para penggugat intervensi dalam perkara *a quo*.

1. Bahwa pengajuan gugatan intervensi (*tussenkomst*) adalah bagian dari pengikutsertaan pihak ketiga dalam suatu proses perkara yang sedang berlangsung;
2. Bahwa ikut sertanya pihak ketiga dalam proses perkara yaitu *voeging*, intervensi/*tussenkomst* dan *vrijwaring* tidak diatur dalam HIR atau RBg, tetapi dalam praktek ketiga lembaga hukum ini dapat dipergunakan dengan berpedoman pada Rv, Pasal 279 Rv dst. dan Pasal 70 Rv dst, sesuai dengan prinsip bahwa hakim wajib mengisi kekosongan, baik dalam hukum meteril maupun hukum formil. (Vide: Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung, Edisi 2007, Cetakan: 2008, Halaman 60 angka 1);
3. Bahwa mengingat ketentuan Pasal 279 Rv, yang menyatakan: "barang siapa mempunyai suatu kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan."
4. Bahwa intervensi (*tussenkomst*) adalah ikut sertanya pihak ketiga untuk ikut dalam proses perkara itu atas alasan ada kepentingannya yang terganggu. (Vide: Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung, Edisi 2007, Cetakan: 2008, Halaman 61 angka 4);
5. Bahwa berdasarkan Pasal 280 Rv, pengajuan gugatan intervensi atau *tussenkomst* dapat dilakukan sebelum atau pada saat kesimpulan dalam perkara yang sedang berjalan;

Halaman 13 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



6. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum diatas, maka gugatan intervensi (*tussenkomst*) yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi adalah beralasan hukum dan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku. Oleh karenanya sudah seharusnya diterima oleh Pengadilan Negeri Bandung;
- II. *Persona standi in judicio* Para Penggugat intervensi dalam perkara *a quo*;  
Hubungan hukum antara Tergugat intervensi I dan Tergugat Intervensi II dengan Para Penggugat Intervensi;
7. Bahwa Tergugat Intervensi I adalah selaku perusahaan developer yang bertanggung jawab atas pembangunan proyek 302 (tiga ratus dua) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung. Sekaligus sebagai Pemilik (*beneficial and legal owner*) atas unit-unit pada proyek 302 (tiga ratus dua) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714;
8. Bahwa Tergugat Intervensi II adalah selaku perseroan yang bergerak dalam bidang konsultan pemasaran properti yang khusus mengelola proyek investasi properti;
9. Bahwa Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II telah melaksanakan kerjasama dalam pemasaran dan penjualan 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 kepada pihak ketiga (*-in casu-* Para Penggugat Intervensi) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 antara Tergugat Intervensi I selaku pihak pertama dan Tergugat Intervensi II selaku pihak kedua;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan butir 2 hak dan kewajiban pihak kedua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 menyatakan: "pihak kedua dapat langsung melakukan aktifitas pemasaran dan penjualan setelah pihak pertama sudah menerima pembayaran *booking fee* dari pihak kedua"



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Tergugat Intervensi II (*-in casu-* pihak kedua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013) telah melunasi *booking fee* sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah). Hal ini telah diakui oleh Tergugat Intervensi I didalam gugatan Perkara Perdata Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., halaman 5 Nomor 11 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut: “untuk pembayaran bulan November 2013 dengan nilai tagihan sebesar Rp5.377.500.000,00 (sudah termasuk *booking fee*)... dst.”
12. Bahwa berdasarkan butir 2 hak dan kewajiban pihak kedua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 dan pelunasan *booking fee* sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana telah diakui oleh Tergugat Intervensi I didalam gugatan Perkara Perdata Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., halaman 5 Nomor 11, dengan demikian secara hukum Tergugat Intervensi II berhak melakukan pemasaran dan penjualan (*legal owner*) atas 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714;
13. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 antara Tergugat Intervensi I selaku pihak pertama dan Tergugat Intervensi II selaku pihak kedua adalah sah secara hukum;
14. Bahwa setelah Tergugat Intervensi II memiliki hak melakukan pemasaran dan penjualan (*legal owner*) atas 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714, Tergugat Intervensi II melakukan pemasaran dan penjualan kepada Para Penggugat Intervensi;

Halaman 15 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



15. Bahwa hak Tergugat Intervensi II untuk melakukan pemasaran dan penjualan (*legal owner*) atas 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714, diperkuat dengan Surat Keterangan Nomor 113/GGK/XI/2013 yang ditandatangani oleh Yuliana Sudradjat, selaku Direktur PT Gracia Griya Kencana (*in casu* Tergugat Intervensi II) yang pada pokoknya: "bahwa benar PT Royal Premier International telah melakukan pembelian unit condotel tipe superior sebanyak 150 unit di Kalyana Condotel beralamatkan di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Bandung yang dikembangkan oleh PT Gracia Griya Kencana". (Bukti P-Intervensi -1);
16. Bahwa atas dasar itulah Para Penggugat Intervensi percaya dan yakin untuk membeli 16 (enam belas) unit dari 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dari Tergugat Intervensi II;
17. Bahwa mengingat Tergugat Intervensi II merupakan perusahaan yang memiliki hak secara hukum (*legal owner*) untuk melakukan penjualan atas 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Bandung *quo*, maka Para Penggugat Intervensi melakukan pembelian atas unit-unit The Kalyana Condotel, Bandung kepada Tergugat Intervensi II dengan dasar pembelian unit-unit sebagai berikut:
  - A. Penggugat Intervensi I membeli Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 19.18, Lantai 19 Nomor 18 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:
    - A.1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP 017/SP/TKC-B/XII/2013 tertanggal 18 Desember 2013 (Bukti P-Intervensi -2 A);
    - A.2 Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 19 Desember 2013 (Bukti P-Intervensi -2 B);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas secara tunai keras atas unit The Kalyana Condotel dengan ID 19.18 yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -2 C);
- B. Penggugat Intervensi II membeli Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 18.18, Lantai 18 Nomor 18 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp807.500.000,00 (delapan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:
- B.1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP 020/SP/TKC-B/XII/2013 tertanggal 24 Desember 2013 (Bukti P-Intervensi -3 A);
- B.2 Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 28 Januari 2014 (Bukti P-Intervensi -3 B);
- B.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas secara tunai keras atas unit The Kalyana Condotel dengan unit ID 18.18 yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -3 C);
- C. Penggugat Intervensi III membeli Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.17, Lantai 09 Nomor 17 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah) dan Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 10.17, Lantai 10 Nomor 17 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah) dan dikurangi hadiah pengembalian uang tunai (*cash back*) Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) menjadi Rp828.410.500,00 (delapan ratus dua puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:

Halaman 17 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- C.1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP 081/SP/TKC-B/IV/2014 tertanggal 7 April 2014 dan Surat Pemesanan Unit Nomor SP: 087/SP/TKC-B/IV/2014 tertanggal 24 April 2014 (Bukti P-Intervensi -4 A);
- C.2 Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 08 April 2014 dan Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 24 April 2014 (Bukti P-Intervensi -4 B);
- C.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas atas 2 (dua) unit The Kalyana Condotel Bandung, yakni ID 09.17 dan ID 10.17 secara tunai keras yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -4 C);
- D. Penggugat Intervensi IV membeli Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 17.18, Lantai 17 Nomor 18 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:
- D.1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP 007/SP/TKC-B/X/2013 tertanggal 19 November 2013 (Bukti P-Intervensi -5 A);
- D.2 Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 26 November 2013 (Bukti P-Intervensi -5 B);
- D.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas secara tunai keras atas unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 17.18 yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -5 C);
- E. Penggugat Intervensi V membeli Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 18.07, Lantai 18 Nomor 07 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp845.000.000,00 (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:
- E.1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP 080/SP/TKC-B/IV/2014 tertanggal 2 April 2014 (Bukti P-Intervensi -6 A);

Halaman 18 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



- E.2 Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 3 April 2014 (Bukti P-Intervensi -6 B);
- E.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas secara tunai keras atas unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 18.07 yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -6 C);
- F. Penggugat Intervensi VI membeli Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.11, Lantai 09 Nomor 11 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp874.500.000,00 (delapan ratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:
- F.1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP 076/SP/TKC-B/III/2014 tertanggal 27 Maret 2014 (Bukti P-Intervensi -7 A);
- F.2 Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 27 Maret 2014 (Bukti P-Intervensi -7 B);
- F.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas secara tunai keras atas unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 09.11 yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -7 C);
- G. Penggugat Intervensi VII membeli Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 12.12, Lantai 12 Nomor 12 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:
- G.1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP 083/SP/TKC-B/IV/2014 tertanggal 7 April 2014 (Bukti P-Intervensi -8 A);
- G.2 Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 08 April 2014 (Bukti P-Intervensi -8 B);
- G.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas secara tunai keras atas unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 12.12 yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -8 C);



H. Penggugat Intervensi VIII membeli Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 10.11, Lantai 10 Nomor 11 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:

H.1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP 077/SP/TKC-B/III/2014 tertanggal 25 Maret 2014 (Bukti P-Intervensi -9 A);

H.2 Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 01 April 2014 (Bukti P-Intervensi -9 B);

H.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas secara tunai keras atas unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 10.11 yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -9 C);

I. Penggugat Intervensi IX membeli Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 11.11, Lantai 11 Nomor 11 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp807.500.000,00 (delapan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.18, Lantai 09 Nomor 18 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:

I.1 Surat Pemesanan Surat Pemesanan Unit Nomor SP 035/SP/TKC-B/II/2014 tertanggal 30 Januari 2014 dan Unit Nomor SP 074/SP/TKC-B/II/2014 tertanggal 21 Maret 2014 (Bukti P-Intervensi -10 A);

I.2 Akta Perjanjian Kerjasama Nomor: 86 Tertanggal 12 Februari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 3 Tertanggal 1 April 2014 (Bukti P-Intervensi -10 B);



I.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas secara tunai keras atas 2 (dua) unit The Kalyana Condotel Bandung, yakni ID 11.11 dan ID 09.18 yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -10 C);

J. Penggugat Intervensi X membeli Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 15.18, Lantai 15 Nomor 18, ID 20.18, Lantai 20 Nomor 18 dan ID 23.18, Lantai 23 Nomor 18 yang ketiganya beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp2.550.000.000,00 (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:

J.1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP 084/SP/TKC-B/VI/2014 tertanggal 17 Juni 2014 (Bukti P-Intervensi -11 A);

J.2 Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 5 Mei 2014 (Bukti P-Intervensi -11 B);

J.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas secara tunai keras atas 3 (tiga) unit The Kalyana Condotel Bandung, yakni ID 15.18, ID 20.18 dan ID 23.18 yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -11 C);

K. Penggugat Intervensi XI membeli Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:

K.1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP 090/SP/TKC-B/VI/2014 tertanggal 02 Mei 2014 (Bukti P-Intervensi -12 A);

K.2 Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 6 Mei 2014 (Bukti P-Intervensi -12 B);

K.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas secara tunai keras atas unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 09.16 yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -12 C)



- L. Penggugat Intervensi XII membeli Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 21.06, Lantai 21 Nomor 06 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati Rp816.340.000,00 (delapan ratus enam belas juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) oleh Tergugat Intervensi II berdasarkan:
- L.1 Surat Pemesanan Unit Nomor SP 010/SP/TKC-B/XI/2013 tertanggal 25 November 2013 (Bukti P-Intervensi -13 A);
  - L.2 Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 19 Desember 2013 (Bukti P-Intervensi -13 B);
  - L.3 Bukti Kwitansi pembayaran lunas secara tunai keras atas unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 21.06 yang diterbitkan oleh Tergugat Intervensi II (Bukti P-Intervensi -13 C);
18. Bahwa dengan demikian jual beli obyek atas unit-unit The Kalyana Condotel Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II adalah sah secara hukum;
19. Bahwa di dalam gugatan Perkara Perdata Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., halaman 5 Nomor 11 yang diajukan Tergugat Intervensi I terhadap Tergugat Intervensi II yang pada pokoknya sebagai berikut: "Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 4 PPJB Kolektif tersebut jelas bahwa Hubungan Hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat hanya sebatas jual beli atas 150 unit Condotel The Kalyana milik Penggugat, dan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan pihak lain terkait dengan perjanjian-perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat sehubungan dengan penjualan kembali unit-unit tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan: (2) Pelaku Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha lain yang membeli barang dan/atau jasa menjual kembali kepada konsumen dengan melakukan perubahan atas barang dan/atau jasa tersebut";

*Halaman 22 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016*



20. Bahwa berdasarkan Pasal 1315 KUHPerdata menentukan: “pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”. Suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya, sehingga dari Pasal 1315 KUHPerdata tersebut dapat kita simpulkan adanya “azas kepribadian” dari suatu perjanjian namun terhadap azas kepribadian tersebut, terdapat pengecualian, yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata;
21. Bahwa pengecualian lain disebutkan dalam Pasal 1317 KUHPerdata yang menentukan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Pasal 1317 KUHPerdata ini dinamakan janji untuk pihak ketiga (*derden beding*);
22. Bahwa maksud dan tujuan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II adalah sebagaimana ternyata pada Bagian *Recital* huruf c yaitu: “bahwa pihak kedua bermaksud membeli secara kolektif 150 (seratus lima puluh) unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung, milik pihak pertama selaku Pengembang untuk selanjutnya akan dijual kembali kepada pihak ketiga dengan program dan benefit khusus dari pihak kedua”
23. Bahwa berdasarkan Bagian *Recital* huruf c, Tergugat Intervensi I mengetahui The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung akan dijual oleh Tergugat Intervensi II kepada pihak ketiga yang dalam perkara ini adalah Para Penggugat Intervensi, dan berdasarkan Bagian *Recital* huruf c inilah dasar lahirnya Perikatan antara Tergugat Intervensi I dengan Para Penggugat Intervensi;



24. Bahwa berdasarkan Pasal 3 huruf d Perjanjian Kerjasama antara Tergugat Intervensi II dan Para Penggugat Intervensi, yang menyatakan pada pokoknya sebagai berikut: "pihak pertama berkewajiban untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Pihak Pengembang/developer (PT Gracia Griya Kencana/Margahayu Land Group) pada bulan ke-6 (enam) setelah pembayaran lunas untuk Pola Bayar Tunai Keras atau pembayaran uang muka (*Down Payment/DP*) sebesar 30 % (tiga puluh persen) dengan tempat dan waktu yang akan diinformasikan kemudian."
25. Bahwa Para Penggugat Intervensi telah melakukan pelunasan atas Pola Bayar Tunai Keras atau pembayaran uang muka (*Down Payment/DP*) sebesar 30 % (tiga puluh persen), dengan demikian Tergugat Intervensi II berkewajiban untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan pihak pengembang/developer (PT Gracia Griya Kencana/Margahayu Land Group);
26. Bahwa berdasarkan butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (*-in casu-* Tergugat Intervensi I) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013, kewajiban Tergugat Intervensi I adalah: "berkewajiban untuk proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli pihak ketiga yang diserahkan oleh pihak kedua mulai dari proses administrasi surat pemesanan (SP), PPJB, AJB, dan surat atau dokumen lainnya terkait transaksi jual beli properti";
27. Bahwa pihak ketiga yang dimaksud dalam ketentuan butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (*-in casu-* Tergugat Intervensi I) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 adalah Para Penggugat Intervensi, dengan demikian Tergugat Intervensi I memiliki kewajiban untuk proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yang dalam hal ini adalah Para Penggugat Intervensi sebagaimana Surat Pemesanan Unit dan Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714, yang telah diuraikan pada angka 17 Gugatan Intervensi ini;



28. Bahwa butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (*-in casu-* Tergugat Intervensi I) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 adalah ketentuan yang saling berkaitan dengan Pasal 3 huruf d pada setiap Perjanjian Kerjasama antara Tergugat Intervensi II dan Para Penggugat Intervensi, yang kedua-duanya adalah kewajiban terhadap pihak ketiga yaitu Para Penggugat Intervensi;
29. Bahwa oleh karena itu maka kewajiban dari Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II adalah sebagai berikut:
- Tergugat Intervensi I:  
Adalah melakukan proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yaitu Para Penggugat Intervensi;
  - Tergugat Intervensi II:  
Adalah untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Tergugat Intervensi I;
30. Bahwa dalil Tergugat Intervensi I pada halaman 5 Nomor 11 yang menyatakan tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan pihak lain terkait dengan perjanjian-perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat (*-in casu-* Tergugat Intervensi II) termasuk dalam hal membebaskan Tergugat Intervensi I dari tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha lain yang membeli barang dan/atau jasa menjual kembali kepada konsumen dengan melakukan perubahan atas barang dan/atau jasa tersebut adalah bertentangan dengan fakta atas unit-unit *a quo*;
31. Berdasarkan Pasal 1 Butir 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan: "Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen."



32. Bahwa faktanya The Kalyana Condotel adalah benda tidak bergerak yang sampai dengan diajukannya Gugatan Intervensi ini masih dalam proses pembangunan atas unit-unit *a quo*, sehingga secara bentuk unit masih dibuat sesuai dengan perencanaan awal yang dibuat oleh Tergugat Intervensi I dan belum ada perubahan yang dilakukan terhadap unit-unit dalam proyek The Kalyana Condotel, Bandung *a quo*, jangankan perubahan-perubahan yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II, unit-unit secara fisik saja faktanya belum selesai terbangun. Sehingga secara hukum hubungan antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II tetap terjadi dan mengikat, termasuk dalam hal pertanggungjawaban Para Tergugat Intervensi terhadap pihak ketiga, dalam hal ini Para Penggugat Intervensi;
33. Bahwa oleh karenanya, dalil Tergugat Intervensi I yang menggunakan Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen untuk membebaskan Tergugat Intervensi I dari kewajiban dan tanggung jawabnya dengan pihak ketiga jelas sangat mengada-ada dan cenderung memaksakan, karena dalam pelaksanaannya tidak ada perubahan yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II dalam menjalankan PPJB Kolektif antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;
34. Bahwa selain itu perbuatan Tergugat Intervensi I yang bermaksud melepaskan tanggung jawab terhadap Para Penggugat Intervensi menunjukkan bahwa Tergugat Intervensi I adalah Pelaku Usaha yang beritikad buruk, dan oleh sebab itu Para Penggugat Intervensi selaku konsumen memohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk melindungi hak-hak Para Penggugat Intervensi sebagaimana ketentuan Pasal 1Butir 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan: "Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen";



35. Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil diatas maka Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II memiliki kewajiban terhadap Para Penggugat Intervensi yaitu Tergugat Intervensi I wajib melakukan proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli (-in casu- Para Penggugat Intervensi) dan Tergugat Intervensi II wajib untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Tergugat Intervensi I, oleh sebab itu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo dapat menyatakan Para Penggugat Intervensi adalah penggugat intervensi yang sah;

III. Dalam Provisi

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II masih berlaku dan mengikat terhadap pemenuhan hak Para Penggugat Intervensi.

36. Bahwa Para Penggugat Intervensi melakukan jual beli dengan Tergugat Intervensi II yang beralamat di Bakrie Tower Lt. 5 Unit G-H. Komplek Rasuna Epicentrum, Jalan H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan (unit G-H adalah milik Tergugat Intervensi II berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5088/V/Karet Kuningan dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5089/V/Karet Kuningan, keduanya a.n PT Royal Premier International)sehubungan dengan objek jual beli atas unit-unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung berkedudukan di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714 dengan developer/pengembang Tergugat Intervensi I;

37. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan";



38. Bahwa alasan dikesampingkannya Pasal 1266 KUHPerdata tersebut di atas adalah agar dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri;
39. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 mengandung janji untuk pihak ketiga (*derden beding*) maka akibat hukum dari dikesampingkannya Pasal 1266 KUHPerdata menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja dalam bukunya "Perikatan pada Umumnya" (halaman 138) yaitu: "Pada perikatan atau perjanjian yang diakhiri oleh para pihak, para pihak tidak dapat meniadakan atau menghilangkan hak-hak pihak ketiga yang telah terbit sehubungan dengan perjanjian yang mereka batalkan kembali tersebut (untuk ini lihat ketentuan Pasal 1340 *juncto* Pasal 1341 KUHPER). Yang dapat diiadakan dengan pembatalan tersebut hanyalah akibat-akibat yang dapat terjadi di masa yang akan datang di antara para pihak. Sedangkan bagi perjanjian yang dibatalkan oleh Hakim, pembatalan mengembalikan kedudukan semua pihak dan kebendaan kepada keadaannya semula, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah terjadi, dengan pengecualian terhadap hak-hak tertentu yang tetap dipertahankan oleh undang-undang untuk kepentingan pihak-pihak tertentu."
40. Bahwa oleh karena itu akibat hukum dari dikesampingkannya Pasal 1266 KUHPerdata, pembatalan perjanjian tidak mengembalikan kepada keadaan semula, melainkan hanya membatalkan perikatan dan perjanjian antar-para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian. Terkait dengan kepentingan pihak ketiga yang terbit akibat dari perjanjian tersebut tetap harus ditanggung oleh para pihak;



41. Bahwa untuk menjamin dan terpenuhinya hak-hak Para Penggugat Intervensi serta guna menghindari perbuatan Tergugat Intervensi I untuk mengalihkan unit-unit condotel pada proyek The Kalyana Condotel Bandung yang dibeli Para Penggugat Intervensi kepada pihak lain, baik dalam bentuk jual beli maupun disewakan dan Tergugat Intervensi II tidak memenuhi prestasinya berdasarkan ketentuan Pasal 198 ayat (1) *juncto* Pasal 199 ayat (1) HIR maka Para Penggugat Intervensi berhak menuntut agar Pengadilan Negeri Bandung untuk meletakkan sita jaminan (*conserveatoire beslag*) atas harta tak bergerak tersebut berupa:

- 1) Bangunan dan Lahan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714 beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung;
- 2) Bangunan Rumah Susun berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5088/V/Karet Kuningan a.n PT Royal Premier International;
- 3) Bangunan Rumah Susun berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5089/V/Karet Kuningan a.n PT Royal Premier International;

42. Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil diatas maka Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II memiliki kewajiban terhadap Para Penggugat Intervensi yaitu: (a) Tergugat Intervensi I wajib melakukan proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yaitu Para Penggugat Intervensi dan; (b) Tergugat Intervensi II wajib untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I. Oleh sebab itu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan PARA Tergugat Intervensi masih memiliki kewajiban yang harus dipenuhi terhadap Para Penggugat Intervensi meskipun ada gugatan dari Tergugat Intervensi I terhadap Tergugat Intervensi II;

#### IV. Dalam Pokok Perkara

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 antara Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Intervensi II adalah sah secara hukum;



43. Bahwa Tergugat Intervensi I adalah selaku perusahaan developer yang bertanggung jawab atas pembangunan proyek 302 (tiga ratus dua) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung. Sekaligus sebagai Pemilik (beneficial and legal owner) atas unit-unit pada proyek 302 (tiga ratus dua) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714. Sedangkan Tergugat Intervensi II adalah selaku perseroan yang bergerak dalam bidang konsultan pemasaran properti yang khusus mengelola proyek investasi properti;
44. Bahwa Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II telah melakukan dan melaksanakan kerjasama dalam pemasaran dan penjualan 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, kepada pihak ketiga (-in casu- Para Penggugat Intervensi) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 antara Tergugat Intervensi I selaku pihak pertama dan Tergugat Intervensi II selaku pihak kedua;
45. Bahwa pada Bagian *Recital* Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 antara Tergugat Intervensi I selaku pihak pertama dan Tergugat Intervensi II selaku pihak kedua, menyatakan sebagai berikut:
- a. pihak pertama menyatakan bahwa pihak pertama adalah perusahaan developer untuk proyek 302 (tiga ratus dua) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung, yang bertanggung jawab atas pembangunan 302 (tiga ratus dua) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung dan operasional Condotel adalah Golden Tulip dan atau Management Hotel yang ditunjuk oleh pihak pertama;



- b. pihak kedua menyatakan bahwa pihak kedua adalah perseroan yang bergerak dalam bidang konsultan pemasaran properti yang khusus mengelola proyek investasi properti bekerjasama dengan pihak ketiga untuk menghasilkan keuntungan bersama bagi semua mitra kerja pihak kedua;
  - c. Bahwa pihak kedua bermaksud membeli secara kolektif 150 (seratus lima puluh) unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung, milik pihak pertama selaku Pengembang untuk selanjutnya akan dijual kembali kepada pihak ketiga dengan program dan benefit khusus dari pihak kedua.
46. Bahwa berdasarkan Bagian *Recital* tersebut diatas terdapat 3 (tiga) fakta sebagai berikut ini:
- a. Bahwa Tergugat Intervensi I adalah developer yang bertanggung jawab atas pembangunan proyek 302 (tiga ratus dua) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung. Sekaligus sebagai Pemilik (*beneficial and legal owner*) atas unit-unit pada proyek 302 (tiga ratus dua) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714;
  - b. Tergugat Intervensi II adalah selaku konsultan pemasaran 302 (tiga ratus dua) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang khusus mengelola proyek investasi 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714 bekerjasama dengan Para Penggugat Intervensi untuk menghasilkan keuntungan bersama bagi semua mitra kerja dari Tergugat Intervensi II;



- c. Tergugat Intervensi II membeli secara kolektif 150 (seratus lima puluh) unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, milik Tergugat Intervensi I selaku Pengembang untuk selanjutnya akan dijual kembali kepada Para Penggugat Intervensi dengan program dan benefit khusus dari Tergugat Intervensi II.
47. Bahwa dengan demikian terdapat 2 (dua) kewenangan yang didistribusikan Tergugat Intervensi I kepada Tergugat Intervensi II yaitu:
- a. Mengelola proyek investasi 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, bekerjasama dengan Para Penggugat Intervensi;
  - b. Melakukan penjualan 150 (seratus lima puluh) unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, kepada Para Penggugat Intervensi dengan program dan benefit khusus dari Tergugat Intervensi II;



48. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan dari Margahayu Land No: 113/MRLAND/XI/2013 tertanggal 14 November 2013 yang ditandatangani oleh Anti Gantira, S.E., selaku Direktur Margahayu Land dan pada pokoknya menerangkan: "Bahwa PT Gracia Griya Kencana merupakan bagian dari salah satu perusahaan di bawah Margahayu Land Group" (Bukti P-Intervensi - 14). Surat keterangan tersebut dilengkapi dengan lampiran yaitu Surat Keterangan Nomor 113/GGK/XI/2013 yang ditandatangani oleh Yuliana Sudradjat, selaku Direktur PT Gracia Griya Kencana (-in casu-Tergugat Intervensi II) yang pada pokoknya: "bahwa benar PT Royal Premier International telah melakukan pembelian Unit Condotel Tipe Superior sebanyak 150 unit di Kalyana Condotel beralamatkan di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Bandung yang dikembangkan oleh PT Gracia Griya Kencana";
49. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, maka kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 antara Tergugat Intervensi I selaku pihak pertama dan Tergugat Intervensi II selaku pihak kedua adalah sah dan mengikat secara hukum;
- B. Tergugat Intervensi II mempunyai hak untuk melakukan penjualan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013;
50. Bahwa berdasarkan ketentuan butir 2 hak dan kewajiban pihak kedua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 antara Tergugat Intervensi I selaku pihak pertama dan Tergugat Intervensi II selaku pihak kedua menyatakan: "pihak kedua dapat langsung melakukan aktifitas pemasaran dan penjualan setelah pihak pertama sudah menerima pembayaran *booking fee* dari pihak kedua";



51. Bahwa Tergugat Intervensi II (*-in casu-* pihak kedua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013) telah melunasi *booking fee* sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah). Hal ini telah diakui oleh Tergugat Intervensi I didalam gugatan Perkara Perdata Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., halaman 5 Nomor 11 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut: “untuk pembayaran bulan November 2013 dengan nilai tagihan sebesar Rp5.377.500.000,00 (sudah termasuk *booking fee*)... dst.”
52. Bahwa berdasarkan butir 2 hak dan kewajiban pihak kedua Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 dan pelunasan *booking fee* sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana telah diakui oleh Tergugat Intervensi I didalam gugatan Perkara Perdata Nomor 454/PDT.G/2014/PN.Bdg halaman 5 Nomor 11, dengan demikian secara hukum Tergugat Intervensi II berhak melakukan pemasaran dan penjualan (*legal owner*) atas 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714;
53. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, maka kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 Tergugat Intervensi II berhak melakukan penjualan (*legal owner*) atas 150 (seratus lima puluh) Unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714;
- C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 melahirkan perikatan antara Tergugat Intervensi I dengan Para Penggugat Intervensi.



54. Bahwa setelah Tergugat Intervensi II memiliki hak melakukan pemasaran dan penjualan (*legal owner*) atas 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, Tergugat Intervensi II melakukan pemasaran dan penjualan kepada Para Penggugat Intervensi;
55. Bahwa hak Tergugat Intervensi II untuk melakukan penjualan (*legal owner*) atas 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, diperkuat dengan Surat Keterangan Nomor 113/GGK/XI/2013 Tertanggal yang ditandatangani oleh Yuliana Sudradjat, selaku Direktur PT Gracia Griya Kencana (*in casu* Tergugat Intervensi II ) yang pada pokoknya: "bahwa benar PT Royal Premier International telah melakukan pembelian unit condotel tipe superior sebanyak 150 unit di Kalyana Condotel beralamatkan di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Bandung yang dikembangkan oleh PT Gracia Griya Kencana";
56. Bahwa atas dasar itulah Para Penggugat Intervensi percaya dan yakin untuk membeli 16 (enam belas) unit dari 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714 dari Tergugat Intervensi II;



57. Bahwa mengingat Tergugat Intervensi II merupakan perusahaan yang memiliki hak secara hukum (*legal owner*) untuk melakukan penjualan atas 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, maka Para Penggugat Intervensi melakukan pembelian atas unit-unit The Kalyana Condotel, Bandung kepada Tergugat Intervensi II (vide: Bukti P-Intervensi -2A,B,C s.d Bukti P-Intervensi -13A,B,C) dengan demikian jual beli antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II adalah sah secara hukum;
58. Bahwa berdasarkan Pasal 1315 KUHPerdata menentukan: “pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”. Suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya, sehingga dari Pasal 1315 KUHPerdata tersebut dapat kita simpulkan adanya “azas kepribadian” dari suatu perjanjian namun terhadap azas kepribadian tersebut, terdapat pengecualian, yang diatur dalam 1317 KUH Perdata;
59. Bahwa pengecualian lain disebutkan dalam Pasal 1317 KUHPerdata yang menentukan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Pasal 1317 KUHPerdata ini dinamakan janji untuk pihak ketiga (*derden beding*);
60. Bahwa maksud dan tujuan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II adalah sebagaimana ternyata pada Bagian *Recital* huruf c yaitu: “bahwa pihak kedua bermaksud membeli secara kolektif 150 (seratus lima puluh) unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung, milik pihak pertama selaku pengembang untuk selanjutnya akan dijual kembali kepada pihak ketiga dengan program dan benefit khusus dari pihak kedua”;



61. Bahwa berdasarkan Bagian *Recital* huruf c, Tergugat Intervensi I mengetahui The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung akan dijual oleh Tergugat Intervensi II kepada pihak ketiga yang dalam perkara ini adalah Para Penggugat Intervensi, dan berdasarkan Bagian *Recital* huruf c inilah dasar lahirnya perikatan antara Tergugat Intervensi I dengan Para Penggugat Intervensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1317 KUHPerduta;
62. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, maka kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan berdasarkan Bagian *Recital* Huruf C merupakan dasar lahirnya perikatan antara Tergugat Intervensi I dengan Para Penggugat Intervensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1317 KUHPerduta;
- D. Kewajiban-Kewajiban Para Tergugat Intervensi terhadap Para Penggugat Intervensi;
63. Bahwa berdasarkan Pasal 3 huruf d Perjanjian Kerjasama antara Tergugat Intervensi II dan Para Penggugat Intervensi, yang menyatakan pada pokoknya sebagai berikut: "pihak pertama berkewajiban untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Pihak Pengembang/developer (PT Gracia Griya Kencana/Margahayu Land Group) pada bulan ke-6 (enam) setelah pembayaran lunas untuk Pola Bayar Tunai Keras atau pembayaran uang muka (*Down Payment/DP*) sebesar 30 % (tiga puluh persen) dengan tempat dan waktu yang akan diinformasikan kemudian."
64. Bahwa Para Penggugat Intervensi telah melakukan pelunasan atas Pola Bayar Tunai Keras atau pembayaran uang muka (*Down Payment/DP*) sebesar 30 % (tiga puluh persen), dengan demikian Tergugat Intervensi II berkewajiban untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Pihak Pengembang/developer (PT Gracia Griya Kencana/Margahayu Land Group);



65. Bahwa berdasarkan butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (*-in casu-* Tergugat Intervensi I) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013, kewajiban Tergugat Intervensi I adalah: “berkewajiban untuk proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli pihak ketiga yang diserahkan oleh pihak kedua mulai dari proses administrasi surat pemesanan(SP), PPJB, AJB, dan surat atau dokumen lainnya terkait transaksi jual beli properti”;
66. Bahwa pihak ketiga yang dimaksud dalam ketentuan butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (*-in casu-* Tergugat Intervensi I) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 adalah Para Penggugat Intervensi, dengan demikian Tergugat Intervensi I memiliki kewajiban untuk proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yang dalam hal ini adalah Para Penggugat Intervensi sebagaimana Surat Pemesanan Unit dan Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714 yang telah diuraikan pada angka 17 gugatan Intervensi ini;
67. Bahwa Butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (*-in casu-* Tergugat Intervensi I) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 adalah ketentuan yang saling berkaitan dengan Pasal 3 huruf d pada setiap Perjanjian Kerjasama antara Tergugat Intervensi II dan Para Penggugat Intervensi, yang kedua-duanya adalah kewajiban terhadap pihak ketiga yaitu Para Penggugat Intervensi;
68. Bahwa oleh karena itu maka kewajiban dari Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II adalah sebagai berikut:
- a) Tergugat Intervensi I  
Adalah melakukan proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yaitu Para Penggugat Intervensi;
  - b) Tergugat Intervensi II  
Adalah untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Tergugat Intervensi I;



69. Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil diatas, maka kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II memiliki kewajiban terhadap Para Penggugat Intervensi yaitu: (a) Tergugat Intervensi I wajib melakukan proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yaitu Para Penggugat Intervensi dan; (b) Tergugat Intervensi II wajib untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Tergugat Intervensi I;

E. *Wanprestasi* Tergugat Intervensi II

70. Bahwa antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II memiliki hubungan hukum terkait pembelian Unit Condotel pada proyek The Kalyana Condotel, Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714 yang dikembangkan dan dibangun oleh Tergugat Intervensi I;

71. Bahwa Para Penggugat Intervensi dalam melaksanakan perjanjian dengan Tergugat Intervensi II didasarkan atas prinsip itikad baik dan trust, hal ini dibuktikan dengan pembayaran terhadap unit-unit The Kalyana Condotel Bandung yang menjadi obyek jual beli *a quo* dibayar lunas secara tunai keras kepada Tergugat Intervensi II. Berdasarkan hal ini, sudah selayaknya jika Para Penggugat Intervensi memperoleh haknya dalam hal ini dilakukannya PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Tergugat Intervensi I guna memperoleh kepastian hukum atas pengembangan unit-unit The Kalyana Condotel, Bandung yang sedang berjalan;

72. Bahwa Para Penggugat yang membeli unit dengan memilih sistem tunai keras mengikuti program khusus dari Tergugat Intervensi II, mempunyai hak lain sebagaimana diatur pada Pasal 4 huruf b. dan c. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel (Bandung) yang dibuat oleh dan antara Para Penggugat dengan Tergugat Intervensi II sebagai berikut:

1. Pihak kedua berhak atas keuntungan masa tunggu selama masa jaminan kerjasama pembelian unit properti sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku, yaitu:



- keuntungan masa tunggu (*pre-development return*) sebesar 1 % (satu persen) untuk pembelian secara tunai keras selama 24 (dua puluh empat) bulan yang akan diberikan per 3 (tiga) bulan pada tanggal 5 (lima) masa jatuh tempo. *Return* pertama diberikan 3 (tiga) bulan setelah pelunasan dalam bentuk giro dengan total sebanyak 8 (delapan) lembar giro untuk total *return* 24 (dua puluh empat) bulan.
- 2. pihak kedua berhak atas keuntungan benefit selama masa jaminan kerjasama pembelian unit properti sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku, yaitu:
  - Jaminan Pembelian Kembali (*buy back option*) adalah penawaran pembayaran kembali oleh pihak pertama atas unit yang dibeli dengan harga 100% (seratus persen) dari nilai pembelian bersih awal transaksi. Fasilitas pembelian kembali (*buy back*) ditawarkan pada bulan ke-23 (dua puluh tiga) sejak pelunasan dan pihak kedua wajib mengisi formulir penjualan kembali. Pembayaran pembelian kembali dilakukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah formulir penjualan kembali diisi dan diterima oleh pihak pertama. Fasilitas ini hanya untuk pembelian yang dilakukan dengan sistem tunai keras;
  - Potensi Pembayaran Kembali (*pay back option*) adalah penawaran pembayaran kembali oleh pihak prinsipal asuransi (PT Sunlife Financial Indonesia) dalam bentuk polis asuransi yang ditunjuk oleh pihak pertama atas unit yang dibayarkan pada tahun ke-15 (lima belas) dengan pembayaran sebesar 100% (seratus persen) sejak pelunasan dari nilai pemberian bersih awal transaksi. Fasilitas Pembayaran Kembali (*payback potential*) sejak pelunasan pihak kedua wajib mengisi formulir SPAJ (Surat Permohonan Asuransi Jiwa) dari Pihak Prinsipal Asuransi (PT Sunlife Financial Indonesia) paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah pembayaran lunas untuk Pola Bayar Tunai Keras sebagai acuan untuk terbitnya Polis Asuransi dan berhak untuk menerima manfaat yang akan diterima sekalipun Unit Condominium Hotel (Condotel) tersebut sudah dijual/dialihkan kepada pihak ketiga/pihak lain;



- Hak untuk menginap (*free stay*) sebanyak 21 (dua puluh satu) voucher per tahun dengan ketentuan pakai: 1 (satu) voucher untuk hari biasa (*week day*), 2 (dua) voucher untuk hari libur (*weekend*)/hari libur nasional dan 3 (tiga) voucher untuk masa akhir tahun;
- Jaminan bagi hasil (*rental guarantee*) untuk Pengembalian Nilai Investasi (ROI = *Return Of Investment*) selama 3 (tiga) tahun akan dibayarkan pada akhir tahun operasional pengelolaan, dengan perincian sebagai berikut:  
 Nilai ROI untuk tahun pertama sebesar : 7% (tujuh persen);  
 Nilai ROI untuk tahun kedua sebesar : 8% (delapan persen);  
 Nilai ROI untuk tahun ketiga sebesar : 9% (sembilan persen);
- Bagi hasil proporsional (*proportional rental*) proporsional mulai tahun ke (empat) operasional adalah senilai 45% (empat puluh lima persen) untuk pengelola (Golden Tulip Essential Hotel Management) yang dihitung dari pendapatan kotor (*gross income*) tahunan sesuai audit dari kantor akuntan publik;

73. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 4 huruf b pada angka 72 diatas. Para Penggugat berhak atas keuntungan masa tunggu (*pre-development return*) sebagai berikut:

Keuntungan masa tunggu (*pre-development return*):

No	Pihak	Keuntungan masa tunggu ( <i>pre-development return</i> )	Keuntungan Masa Tunggu ( <i>Pre-development return</i> ) yang telah jatuh tempo dan tidak bisa dicairkan
----	-------	--	--



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| 1 | PI-I<br>(Dimaz<br>Mirza Putra<br>Pramudya) | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2014 dengan Nomor Giro DJ 413606.</li><li>2. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2014 dengan Nomor Giro DJ 413607.</li><li>3. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2014 dengan Nomor Giro DJ 413608.</li><li>4. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015 dengan Nomor Giro DJ 413609.</li><li>5. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2015 dengan Nomor Giro DJ 413610.</li><li>6. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2015 dengan Nomor Giro DJ 413611.</li><li>7. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2015 dengan Nomor Giro DJ 413612.</li><li>8. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2016 dengan Nomor Giro DJ 413613.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2014 dengan Nomor Giro DJ 413606.</li><li>2. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2014 dengan Nomor Giro DJ 413607.</li><li>3. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2014 dengan Nomor Giro DJ 413608.</li></ol> |
| 2 | PI-II<br>(IR.<br>Supriyanti)               | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2014 dengan Nomor Giro DJ 654758 Bank Mandiri.</li><li>2. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2014 dengan Nomor Giro DJ 654760 Bank Mandiri.</li><li>3. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2014 dengan Nomor Giro DJ 654761 Bank Mandiri.</li><li>4. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta</li></ol>   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2014 dengan Nomor Giro DJ 654758 Bank Mandiri.</li><li>2. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2014 dengan Nomor Giro DJ 654760 Bank Mandiri.</li><li>3. Rp24.225.000,00 (dua puluh</li></ol>   |

Halaman 42 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- |   |   |
|---|---|
| dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015 dengan Nomor Giro DJ 654762 Bank Mandiri.  | empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2014 dengan Nomor Giro DJ 654761 Bank Mandiri. |
| 5. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2015 dengan Nomor Giro DJ 654763 Bank Mandiri.   |   |
| 6. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2015 dengan Nomor Giro DJ 654764 Bank Mandiri.    |   |
| 7. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2015 dengan Nomor Giro DJ 654765 Bank Mandiri. |   |
| 8. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2016 dengan Nomor Giro DJ 654766 Bank Mandiri. |   |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- |   |                                     |  |  |
|---|-------------------------------------|--|--|
| 3 | PI-III<br>(SC. Gatut<br>Prabawa, T) | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Agustus2014.</li><li>2. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Agustus 2014.</li><li>3. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 November2014.</li><li>4. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 November 2014.</li><li>5. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Februari2015.</li><li>6. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Februari 2015.</li><li>7. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Mei2015.</li><li>8. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Mei 2015.</li><li>9. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Agustus2015.</li><li>10. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Agustus 2015.</li><li>11. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 November 2015.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.452.315,00 (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Agustus2014.</li></ol> |
|---|-------------------------------------|--|--|

Halaman 44 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12.Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 November 2015.
- 13.Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Februari 2015.
- 14.Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Februari 2015.
- 15.Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Mei 2015.
- 16.Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Mei 2015.

**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

- |   |                           |  |  |
|---|---------------------------|--|--|
| 4 | PI-IV<br>(Drs. Abu Bakar) | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juni 2014 dengan Nomor Giro HJ 412857 Bank Mandiri.</li><li>2. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2014 dengan Nomor Giro HJ 412858 Bank Mandiri.</li><li>3. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2014 dengan Nomor Giro HJ 412859 Bank Mandiri.</li><li>4. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Maret 2015 dengan Nomor Giro HJ 412860 Bank Mandiri.</li><li>5. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juni 2015 dengan Nomor Giro HJ 412861 Bank Mandiri.</li><li>6. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2015 dengan Nomor Giro HJ 412862 Bank Mandiri.</li><li>7. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2015 dengan Nomor Giro HJ 412863 Bank Mandiri.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juni 2014 dengan Nomor Giro HJ 412857 Bank Mandiri.</li><li>2. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2014 dengan Nomor Giro HJ 412858 Bank Mandiri.</li></ol>                     |
| 5 | PI-V<br>(Susan, SSI, APT) | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2014 dengan Nomor Giro HJ 903063 Bank Mandiri.</li><li>2. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2014 dengan Nomor Giro HJ 903064 Bank Mandiri.</li><li>3. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015 dengan Nomor Giro HJ 903065 Bank Mandiri.</li><li>4. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2015 dengan Nomor Giro HJ 904040 Bank Mandiri.</li><li>5. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta</li></ol>   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2014 dengan Nomor Giro HJ 903063 Bank Mandiri.</li><li>2. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2014 dengan Nomor Giro HJ 903064 Bank Mandiri.</li></ol> |

Halaman 46 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



- tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2015 dengan Nomor Giro HJ 904041 Bank Mandiri.
6. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2015 dengan Nomor Giro HJ 903069 Bank Mandiri.
7. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2016 dengan Nomor Giro HJ 903070 Bank Mandiri.
8. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2016 dengan Nomor Giro HJ 903072 Bank Mandiri.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- |   |                                   |   |  |  |
|---|-----------------------------------|---|--|--|
| 6 | PI-VI<br>(Mega Parawati Santoso,) | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2014.</li><li>2. Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2014.</li><li>3. Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015.</li><li>4. Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2015.</li><li>5. Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2015.</li><li>6. Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2015.</li><li>7. Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2016.</li><li>8. Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2016.</li></ol> |  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2014.</li><li>2. Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2014.</li></ol> |
| 7 | PI-VII<br>(Viza Ramadhani)        | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Agustus 2014.</li><li>2. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 November 2014.</li><li>3. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Februari 2015.</li><li>4. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Mei 2015.</li><li>5. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Agustus 2015.</li><li>6. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta</li></ol>   |  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Agustus 2014.</li></ol>   |

Halaman 48 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 November 2015.

7. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Februari 2016.

8. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Mei 2016.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- |   |                               |   |   |
|---|-------------------------------|---|---|
| 8 | PI-VIII<br>(Andi M.<br>Yasin) | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2014.</li><li>2. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2014.</li><li>3. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015.</li><li>4. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2015.</li><li>5. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2015.</li><li>6. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2015.</li><li>7. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015.</li><li>8. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2016.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2014.</li><li>2. Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2014.</li></ol>  |
| 9 | PI-IX<br>(Irwan)              | <p>A. Unit TKC ID 11.11 :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2014.</li><li>2) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2014.</li><li>3) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2014.</li><li>4) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2014.</li></ol>   | <p>A. Unit TKC ID 11.11 :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2014.</li><li>2) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2014.</li><li>3) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2014.</li></ol> |

Halaman 50 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2014.
- 6) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2014.
- 7) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2014.
- 8) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2014.
- 9) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2015.
- 10) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2015.
- 11) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2015.
- 12) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2015.
- 13) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2015.
- 14) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2015.
- 15) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2015.
- 16) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2015.
- 17) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2015.
- 18) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2015.
- 19) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo
- 4) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2014.
- 5) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2014.
- 6) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2014.
- 7) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2014.
- 8) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2015.
- 9) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2015.
- 10) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2015.
- 11) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2015.
- 12) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2015.
- 13) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2015.
- 14) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2015.

Halaman 51 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanggal 5 s.d 7 November 2015.
- 20) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2015.
- 21) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2016.
- 22) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2016.
- 23) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2016.
- 24) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2016.
- 15) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2015.
- 16) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2015.
- 17) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2015.
- 18) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2015.
- 19) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2015.
- 20) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2016.
- 21) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2016.
- 22) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2016.
- 23) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2016.
- B. Unit TKC ID 09.18 :
- 1) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2014.
- 2) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu
- B. Unit TKC ID 09.18 :
- 1) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2014.
- 2) Rp8.484.105,- (delapan juta

Halaman 52 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2014.
- 3) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2014.
- 4) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2014.
- 5) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2014.
- 6) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2014.
- 7) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2015.
- 8) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2015.
- 9) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2015.
- 10) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2015.
- 11) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2015.
- 12) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2015.
- 13) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2014.
- 3) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2014.
- 4) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2014.
- 5) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2014.
- 6) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2014.
- 7) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2015.
- 8) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2015.
- 9) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2015.
- 10) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2015.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2015.
- 14) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2015.
- 15) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2015.
- 16) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2015.
- 17) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2015.
- 18) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2015.
- 19) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2016.
- 20) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2016.
- 21) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2016.
- 22) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2016.
- 23) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2016.
- 24) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu
- 11) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2015.
- 12) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2015.
- 13) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2015.
- 14) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2015.
- 15) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2015.
- 16) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2015.
- 17) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2015.
- 18) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2015.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus lima rupiah) jatuh tempo  
tanggal 5 s.d 7 Juni 2016.

5 s.d 7 Januari 2016.

- 20) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2016.
- 21) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2016.
- 22) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2016.
- 23) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2016.
- 24) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2016.



Penggugat Intervensi IX juga memperoleh *reward* atas pembelian unit sebagaimana ditentukan oleh Tergugat Intervensi II berupa Hadiah langsung 1 (satu) unit Mobil Daihatsu All New Xenia yang dikonversi dengan uang sebesar Rp146.000.000.000,- (seratus empat puluh enam juta rupiah) yang dibayar selama 12 (dua belas bulan), dengan jangka waktu pembayaran sebagai berikut :

- 1) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta seratus enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) jatuh tempo tanggal 20 Juni 2014.
- 2) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta seratus enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) jatuh tempo tanggal 20 Juli 2014.
- 3) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta seratus enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) jatuh tempo tanggal 20 Agustus 2014.
- 4) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta seratus enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) jatuh tempo tanggal 20 September 2014.
- 5) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta seratus enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) jatuh tempo tanggal 20 Oktober 2014.
- 6) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta seratus enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) jatuh tempo tanggal 20 November 2014.
- 7) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta seratus enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh enam rupiah) jatuh tempo tanggal 20 Desember 2014.
- 8) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta seratus enam ratus enam puluh enam

Tergugat Intervensi II sampai dengan diajukannya gugatan intervensi *a quo*, tidak pernah melakukan kewajiban terhadap Penggugat Intervensi IX dalam pembayaran *reward* atas pembelian unit.



ribu enam ratus enam puluh enam  
rupiah) jatuh tempo tanggal 20 Januari  
2015.

9) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta  
seratus enam ratus enam puluh enam  
ribu enam ratus enam puluh enam  
rupiah) jatuh tempo tanggal 20  
Februari 2015.

10) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta  
seratus enam ratus enam puluh enam  
ribu enam ratus enam puluh enam  
rupiah) jatuh tempo tanggal 20 Maret  
2015.

11) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta  
seratus enam ratus enam puluh enam  
ribu enam ratus enam puluh enam  
rupiah) jatuh tempo tanggal 20 April  
2015.

12) Rp12.166.666.666,- (dua belas juta  
seratus enam ratus enam puluh enam  
ribu enam ratus enam puluh enam  
rupiah) jatuh tempo tanggal 20 Mei  
2015.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- |    |                              |   |   |
|----|------------------------------|---|---|
| 10 | PI-X<br>(Totong<br>Hartono)  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp76.500.000,00 (tujuh enam juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2014.</li><li>2. Rp76.500.000,00 (tujuh enam juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2014.</li><li>3. Rp76.500.000,00 (tujuh enam juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Maret 2015.</li><li>4. Rp76.500.000,00 (tujuh enam juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juni 2015.</li><li>5. Rp76.500.000,00 (tujuh enam juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2015.</li><li>6. Rp76.500.000,00 (tujuh enam juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2015.</li><li>7. Rp76.500.000,00 (tujuh enam juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Maret 2016.</li><li>8. Rp76.500.000,00 (tujuh enam juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juni 2015.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp76.500.000,00 (tujuh enam juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2014.</li></ol>   |
| 11 | PI-XI<br>(Reni<br>Novrianti) | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Agustus 2014.</li><li>2. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 November 2014.</li><li>3. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Februari 2015.</li><li>4. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Mei 2015.</li><li>5. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Agustus 2015.</li><li>6. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2015.</li><li>7. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Maret 2016.</li></ol>  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Agustus 2014.</li></ol> |

Halaman 58 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juni 2016.
- 12 PI-XII (Ferry Wahyujaya)
1. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 05 Juni 2014 dengan Nomor Giro DJ 412402 Bank Mandiri.
  2. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 05 September 2014 dengan Nomor Giro DJ 412403 Bank Mandiri.
  3. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 05 Desember 2014 dengan Nomor Giro DJ 412398 Bank Mandiri.
  4. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 05 Maret 2015 dengan Nomor Giro DJ 412404 Bank Mandiri.
  5. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 05 Juni 2015 dengan Nomor Giro DJ 412405 Bank Mandiri.
  6. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 05 September 2015 dengan Nomor Giro DJ 412406 Bank Mandiri.
  7. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 05 Desember 2015 dengan Nomor Giro DJ 412407 Bank Mandiri.
1. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 05 Juni 2014 dengan Nomor Giro DJ 412402 Bank Mandiri.
  2. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 05 September 2014 dengan Nomor Giro DJ 412403 Bank Mandiri.

Halaman 59 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



74. Bahwa dikarenakan adanya penolakan Bilyet Giro bank Mandiri dari Tergugat Intervensi II yang telah jatuh tempo pada saat akan dilaksanakannya proses pencairan atas program keuntungan masa tunggu (pre-development return). Bahkan PI-III, PI-VI, PI-VII, PI-VIII, PI-X dan PI-XI belum memperoleh BG Bank Mandiri dari Tergugat Intervensi II yang menjadi hak Para Penggugat Intervensi. Hal ini menunjukkan itikad buruk (*bad faith*) dalam menjalankan Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel (Bandung) yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II;

75. Bahwa Para Penggugat Intervensi meminta kepada Tergugat Intervensi II untuk memenuhi kewajibannya dalam melaksanakan perjanjian kerjasama *a quo* sebagaimana ketentuan Pasal 3 huruf d, yang menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

“Pihak pertama berkewajiban untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Pihak Pengembang/developer (PT Gracia Griya Kencana/Margahayu Land Group) pada bulan ke-6 (enam) setelah pembayaran lunas untuk Pola Bayar Tunai Keras atau pembayaran uang muka (*Down Payment/DP*) sebesar 30 % (tiga puluh persen) dengan tempat dan waktu yang akan diinformasikan kemudian.”

76. Bahwa kewajiban Tergugat Intervensi II dalam hal memfasilitasi penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi I atas unit-unit yang telah dibeli oleh Para Penggugat Intervensi yang sudah jatuh tempo, antara lain :

A. Penggugat Intervensi I melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 19.18 pada tanggal 17 Desember 2013, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 17 Juni 2014;

B. Penggugat Intervensi II melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 18.18 pada tanggal 24 Desember 2013, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 24 Juni 2014;



- C. Penggugat Intervensi III melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 09.17 pada tanggal 07 April 2014, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 07 Oktober 2014 dan pelunasan tunai keras atas Unit TKC ID 10.17 pada tanggal 24 April 2014, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 24 Oktober 2014;
- D. Penggugat Intervensi IV melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 17.18 pada tanggal 19 November 2013, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 19 Mei 2014;
- E. Penggugat Intervensi V melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 18.07 pada tanggal 02 April 2014, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 02 Oktober 2014;
- F. Penggugat Intervensi VI melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 09.11 pada tanggal 27 Maret 2014, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 27 September 2014;
- G. Penggugat Intervensi VII melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 12.12 pada tanggal 07 April 2014, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 07 Oktober 2014;
- H. Penggugat Intervensi VIII melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 10.11 pada tanggal 25 Maret 2014, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 25 September 2014;



- I. Penggugat Intervensi IX melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 09.18 pada tanggal 21 Maret 2014, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 21 September 2014 dan pelunasan tunai keras atas Unit TKC ID 11.11 pada tanggal 30 Januari 2014, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 30 Juli 2014;
- J. Penggugat Intervensi X melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 15.18, 20.18 dan 23.18 pada tanggal 24 Juni 2014, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 24 Desember 2014;
- K. Penggugat Intervensi XI melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 09.16 pada tanggal 02 Mei 2014, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 02 November 2014;
- L. Penggugat Intervensi XII melakukan pelunasan tunai keras atas Unit The Kalyana Condotel Bandung dengan ID 21.06 pada tanggal 25 November 2013, jatuh tempo untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat Intervensi II adalah tanggal 25 Mei 2014.

77. Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan intervensi *a quo* pada Pengadilan Negeri Bandung, tidak ada satu pun dari Para Penggugat Intervensi yang sudah melakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) atas unit-unit The Kalyana Condotel Bandung dengan Tergugat Intervensi I yang sudah jatuh tempo dan merupakan kewajiban dari Tergugat Intervensi II untuk memfasilitasinya;

78. Bahwa oleh karena pada saat dilakukannya proses jual beli atas unit-unit The Kalyana Condotel Bandung Para Penggugat Intervensi didasarkan pada itikad baik, maka KUH Perdata dalam pasal 1491 memberikan perlindungan berupa penanggungan, yang menyatakan pada pokoknya:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:



pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;

kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

79. Bahwa mengingat tindakan Para Tergugat Intervensi tidak memenuhi Perikatan yang telah disepakati sebelumnya, maka kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berdasarkan Ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan Para Tergugat Intervensi harus memenuhi perjanjian atau memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat Intervensi.

F. Para Tergugat Intervensi adalah para pelaku usaha yang beritikad buruk

80. Bahwa di dalam gugatan perkara perdata Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., halaman 5 Nomor 11 yang diajukan Tergugat Intervensi I terhadap Tergugat Intervensi II yang pada pokoknya sebagai berikut: “berdasarkan ketentuan Pasal 4 PPJB Kolektif tersebut Hubungan Hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat hanya sebatas jual beli atas 150 unit Condotel The Kalyana milik Penggugat, dan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan pihak lain terkait dengan perjanjian-perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat sehubungan dengan penjualan kembali unit-unit tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen”;

81. Bahwa dengan demikian Tergugat Intervensi I berupaya memutuskan hubungan hukum atau perikatan yang lahir dari perjanjian-perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II, termasuk dalam hal membebaskan Tergugat Intervensi I dari tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila Tergugat Intervensi II yang membeli barang dan/atau jasa menjual kembali kepada Para Penggugat Intervensi dengan melakukan perubahan atas barang dan/atau jasa tersebut adalah bertentangan dengan fakta atas unit-unit *a quo*;



82. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Butir 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan : “Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.”
83. Bahwa faktanya The Kalyana Condotel adalah benda tidak bergerak yang sampai dengan diajukannya Gugatan Intervensi ini masih dalam proses pembangunan atas unit-unit *a quo*, dan belum ada perubahan yang dilakukan terhadap unit-unit dalam proyek The Kalyana Condotel, Bandung, jangankan perubahan-prubahan yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II, unit-unit secara fisik saja faktanya belum selesai terbangun;
84. Bahwa oleh karenanya, dalil Tergugat Intervensi I yang menggunakan Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen untuk membebaskan Tergugat Intervensi I dari kewajiban dan tanggung jawabnya dengan Pihak Ketiga jelas sangat mengada-ada dan cenderung memaksakan, karena dalam pelaksanaannya tidak ada perubahan yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II dalam menjalankan PPJB Kolektif antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;
85. Bahwa selain itu, berdasarkan Ketentuan Pasal 7 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan: Kewajiban pelaku usaha adalah: “a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya”. perbuatan Tergugat Intervensi I yang bermaksud melepaskan tanggung jawab terhadap Para Penggugat Intervensi melalui gugatan perkara perdata Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., menunjukkan bahwa Tergugat Intervensi I adalah Pelaku Usaha yang beritikad buruk sehingga bertentangan dengan Ketentuan Pasal 7 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;



86. Bahwa Para Penggugat Intervensi telah melakukan pembelian unit condotel, The Kalyana Condotel, Bandung melalui Tergugat Intervensi II yang bertindak sebagai Pengelola Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel (Bandung), yang juga didukung dan diperkuat oleh Surat Keterangan Nomor 113/GGK/XI/2013 yang ditandatangani oleh Yuliana Sudradjat, selaku Direktur PT Gracia Griya Kencana (-*in casu*-Tergugat Intervensi I) yang menerangkan pada pokoknya “bahwa benar PT Royal Premier International telah melakukan pembelian unit condotel tipe superior sebanyak 150 unit di Kalyana Condotel beralamatkan di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Bandung yang dikembangkan oleh PT Gracia Griya Kencana”;
87. Bahwa hanya khusus melalui Tergugat Intervensi II, The Kalyana Condotel, Bandung dapat dibeli oleh semua calon pembeli termasuk PARA Penggugat Intervensi. Pembelian tidak dapat dilakukan langsung dari calon pembeli kepada Tergugat Intervensi I, atas hal tersebut, berdasarkan *good faith-belief* dan *good faith-probity/good faith-honesty*. Para Penggugat Intervensi dengan itikad baik dan tanpa rasa curiga membeli dan mengikuti program investasi dibidang properti, maka Para Penggugat Intervensi membeli unit-unit condotel pada proyek The Kalyana Condotel, Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Bandung *a quo*;
88. Bahwa Prof. R. Subekti, S.H., merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut: “Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan”;
89. Bahwa Para Penggugat Intervensi dalam melaksanakan perjanjian dengan Tergugat Intervensi II didasarkan atas prinsip itikad baik dan trust, hal ini dibuktikan dengan pembayaran terhadap unit-unit The Kalyana Condotel Bandung yang menjadi obyek jual beli *a quo* dibayar lunas secara tunai keras kepada Tergugat Intervensi II. Berdasarkan hal ini, sudah selayaknya jika Para Penggugat Intervensi memperoleh haknya dalam hal ini dilakukannya PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Tergugat Intervensi I guna memperoleh kepastian hukum atas pengembangan unit-unit The Kalyana Condotel, Bandung yang sedang berjalan;

Halaman 65 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



90. Bahwa namun sampai dengan diajukannya gugatan intervensi *a quo* pada Pengadilan Negeri Bandung, tidak ada satu pun dari Para Penggugat Intervensi yang memperoleh haknya untuk melakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) atas unit-unit The Kalyana Condotel Bandung yang telah jatuh tempo dengan Tergugat Intervensi I sehingga bertentangan dengan Ketentuan Pasal 7 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
91. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan bahwa Para Tergugat Intervensi adalah para pelaku usaha yang beritikad buruk;
- G. Kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami para Penggugat Intervensi.
92. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* yang dilakukan Tergugat Intervensi I karena tidak dilaksanakannya kewajibannya terhadap Para Penggugat Intervensi terkait pembayaran secara tunai keras yang dilakukan kepada Tergugat Intervensi I atas unit-unit TKC dengan developer Tergugat Intervensi I, pembayaran Keuntungan Masa Tunggu (*pre-development return*), pembayaran Keuntungan Benefit, serta tidak memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I, berdasarkan Pasal 3 huruf b), huruf c) dan huruf d) Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung menimbulkan kerugian secara Materiil maupun Immateriil bagi Para Penggugat Intervensi;
93. Bahwa kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Para Penggugat Intervensi, yaitu sebagai berikut:
- | No | Pihak | Kerugian materiil |
|----|-------|-------------------|
|----|-------|-------------------|



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1            PI-I    • Harga Pembelian Unit TKC ID 19.18 (Lantai 19 Nomor 18) (Dimaz Mirza Putra Pramudya) sejumlah Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah).
- Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) yang telah jatuh tempo dan tidak bisa dicairkan, yakni:
    1. 5 April 2014 sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) Nomor Giro DJ 413606.
    2. 5 Juli 2014 sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) Nomor Giro DJ 413607.
    3. 5 Oktober 2014 sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) Nomor Giro DJ 413608.
  - *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) =
    3. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015 dengan Nomor Giro DJ 413609.
    4. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2015 dengan Nomor Giro DJ 413610.
    5. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2015 dengan Nomor Giro DJ 413611.
    6. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2015 dengan Nomor Giro DJ 413612.
    7. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2016 dengan Nomor Giro DJ 413613.
- Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi I adalah Rp1.054.000.000,00 (satu milyar lima puluh empat juta rupiah).  
Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi I Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).
- 2            PI-II    • Harga Pembelian Unit TKC ID 18.18 (Lantai 18 Nomor 18) (IR. Supriyanti) sejumlah Rp807.500.000,00 (delapan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) yang telah jatuh tempo dan tidak bisa dicairkan, yakni :

Halaman 67 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. 5 April 2014 sebesar Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) Nomor Giro DJ 654758.
  2. 5 Juli 2014 sebesar 24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) Nomor Giro DJ 654760.
  3. 5 Oktober 2014 sebesar 24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) Nomor Giro DJ 654761;
- *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) =
    1. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015 dengan Nomor Giro DJ 654762 Bank Mandiri.
    2. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2015 dengan Nomor Giro DJ 654763 Bank Mandiri.
    3. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2015 dengan Nomor Giro DJ 654764 Bank Mandiri.
    4. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2015 dengan Nomor Giro DJ 654765 Bank Mandiri.
    5. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2016 dengan Nomor Giro DJ 654766 Bank Mandiri.

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi II adalah Rp1.001.300.000,00 (satu milyar satu juta tiga ratus ribu rupiah);

**Disclaimer**

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



Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi II Rp20.000.000.000,00

(dua puluh milyar rupiah);

- 3 PI-III (SC. Gatut Prabawa, T)
- Harga Pembelian Unit TKC ID 9.17 (Lantai 9 Nomor 17) sejumlah Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah) dan Unit TKC ID 10.17 (Lantai 10 Nomor 17) sejumlah Rp828.410.500,00 (delapan ratus dua puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah);
  - Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*), yakni :
    - 1) Unit TKC ID 9.17 yang telah jatuh tempo, yakni 5 Agustus 2014 sebesar Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah)
    - 2) Unit TKC ID 10.17 yang telah jatuh tempo, yakni 5 Agustus 2014 sebesar Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah)
  - *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) = 14 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan akan dicairkan) x Rp25.452.315,00 (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) = Rp356.332.410,00 (tiga ratus lima puluh enam juta tiga ratus tiga puluh dua ribu empat ratus sepuluh rupiah);

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi III adalah Rp2.084.058.040,00 (dua milyar delapan puluh empat juta lima puluh delapan ribu empat puluh rupiah);

Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi III

Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).

- 4 PI-IV (Drs. Abu Bakar)
- Harga Pembelian Unit TKC ID 18.17 (Lantai 18 Nomor 17) sejumlah Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
  - Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) yang telah jatuh tempo dan tidak bisa dicairkan, yakni :
    1. tanggal 5 Juni 2014 sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) Nomor Giro HJ 412857;
    2. tanggal 5 September 2014 sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) Nomor Giro HJ 412858.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) :

3. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2014 dengan Nomor Giro HJ 412859 Bank Mandiri.
4. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Maret 2015 dengan Nomor Giro HJ 412860 Bank Mandiri.
5. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juni 2015 dengan Nomor Giro HJ 412861 Bank Mandiri.
6. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2015 dengan Nomor Giro HJ 412862 Bank Mandiri.
7. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2015 dengan Nomor Giro HJ 412863 Bank Mandiri.

Total Kerugian Materil Penggugat Intervensi IV adalah Rp1.028.500.000,00 (satu milyar dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Kerugian	Immateriil	Penggugat	Intervensi	IV
			Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).				

5 PI-V (Susan, SSI, APT)

- Harga Pembelian Unit TKC ID 18.07 (Lantai 18 Nomor 07) sejumlah Rp845.000.000,00 (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah);

- Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) yang telah jatuh tempo dan tidak bisa dicairkan, yakni :

1. tanggal 5 Juli 2014 sebesar Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) Nomor Giro HJ 903063;
2. tanggal 5 Oktober 2014 Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) Nomor Giro HJ 903064.

- *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) :

3. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015 dengan Nomor Giro HJ 903065 Bank Mandiri.
4. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2015 dengan Nomor Giro HJ 904040 Bank Mandiri.
5. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2015 dengan Nomor Giro HJ 904041 Bank Mandiri.
6. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2015 dengan Nomor Giro HJ 903069 Bank Mandiri.
7. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2016 dengan Nomor Giro HJ 903070 Bank Mandiri.
8. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2016 dengan Nomor Giro HJ 903072 Bank Mandiri.

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi V adalah Rp1.047.800.000,00 (satu milyar empat puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah);

			Kerugian	Immateriil	Penggugat	Intervensi	V
			Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).				



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 PI-VI (Mega Parawati Santoso,)
- Harga Pembelian Unit TKC ID 09.11 (Lantai 09 Nomor 11) sejumlah Rp874.500.000,00 (delapan ratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah).
  - Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) berupa 2 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan telah jatuh tempo), yakni tanggal 5 Juli 2014 sebesar Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan tanggal 5 Oktober 2014 Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
  - *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*):  
6 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan akan dicairkan) x Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) = Rp160.650.000,00 (seratus enam puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi VI adalah Rp1.088.700.000,00 (satu milyar delapan puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah).

Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi VI  
Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi VI  
Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).

- 7 PI-VII (Viza Ramadhani)
- Harga Pembelian Unit TKC ID 12.12 (Lantai 12 Nomor 12) sejumlah Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah).
  - Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) berupa 1 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan telah jatuh tempo), yakni tanggal 5 Agustus 2014 sebesar Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah);
  - *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*):  
7 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan akan dicairkan) x Rp25.452.315,00 (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) = Rp178.166.205,00 (seratus tujuh puluh delapan juta seratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah).

Halaman 72 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi VII adalah Rp1.052.029.020,00 (satu milyar lima puluh dua juta dua puluh sembilan ribu dua puluh rupiah);



- |   |                            | Keugian Immateriil  |            |           |            |
|---|----------------------------|---|------------|-----------|------------|
|   |                            | Keugian   | Immateriil | Penggugat | Intervensi |
| 8 | PI-VIII<br>(Andi M. Yasin) |   |            |           | VII        |
|   |                            | Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).  |            |           |            |
|   |                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Pembelian Unit TKC ID 10.11 (Lantai 10 Nomor 11) sejumlah Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah);</li> <li>• Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>) berupa 2 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan telah jatuh tempo), yakni 5 Juli 2014 sebesar Rp25.452.315,00 (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) dan 5 Oktober 2014 sebesar Rp25.452.315,00 (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah);</li> <li>• <i>Potential Loss</i> atas Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>):<br/>6 Bilyet G (yang akan diperoleh dan akan dicairkan) xRp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) = Rp152.713.890,- (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus tiga belas ribu delapan ratus sembilan puluh rupiah).</li> </ul> |            |           |            |

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi VIII adalah Rp1.052.029.020,00 (satu milyar lima puluh dua juta dua puluh sembilan ribu dua puluh rupiah);

- |   |                  | Keugian Immateriil   |            |           |            |
|---|------------------|--|------------|-----------|------------|
|   |                  | Keugian  | Immateriil | Penggugat | Intervensi |
| 9 | PI-IX<br>(Irwan) |  |            |           | VIII       |
|   |                  | Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).   |            |           |            |
|   |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Pembelian Unit TKC ID 11.11 (Lantai 11 Nomor 11) sejumlah Rp807.500.000,00 (delapan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan Unit TKC ID 09.18 (Lantai 09 Nomor 18) sejumlah Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah);</li> <li>• Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>), yakni :<br/>A. Unit TKC ID 11.11 yang telah jatuh tempo dan belum ditransfer dari Tergugat Intervensi II kepada rekening Penggugat Intervensi IX, yakni :<br/>1) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2014.<br/>2) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu</li> </ul> |            |           |            |



rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2014.

3) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2014.

4) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2014.

5) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2014.

6) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2014.

B. Unit TKC ID 09.18 yang telah jatuh tempo dan belum ditransfer dari Tergugat Intervensi II kepada rekening Penggugat Intervensi IX, yakni :

1) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2014.

2) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2014.

3) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2014.

4) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2014.

5) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2014.

• *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*):

A. Unit TKC ID 11.11 atas Keuntungan Masa Tunggu yang akan diterima melalui ditransfer dari Tergugat Intervensi II kepada rekening Penggugat Intervensi IX, yakni :

1) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2014.

2) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2015.

3) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu



- rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2015.
- 4) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2015.
  - 5) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2015.
  - 6) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2015.
  - 7) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2015.
  - 8) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2015.
  - 9) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2015.
  - 10) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2015.
  - 11) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2015.
  - 12) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2015.
  - 13) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2015.
  - 14) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2016.
  - 15) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2016.
  - 16) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2016.
  - 17) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2016.
- B. Unit TKC ID 09.18 atas Keuntungan Masa Tunggu yang akan diterima melalui ditransfer dari Tergugat Intervensi II kepada rekening Penggugat Intervensi IX, yakni :
- 1) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2014.
  - 2) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

s.d 7 Januari 2015.

3) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2015.

4) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2015.

5) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2015.

6) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2015.

7) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2015.

8) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2015.

9) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2015.

10) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2015.

11) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2015.

12) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2015.

13) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2015.

14) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2016.

Halaman 77 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

#### 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

15) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2016.

16) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2016.

17) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2016.

18) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2016.

19) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2016.

- *Potential Loss* atas Reward Hadiah Langsung mobil Rp146.000.000,00 (seratus empat puluh enam juta rupiah).

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi IX adalah Rp2.191.254.020,00 (dua milyar seratus sembilan puluh satu juta dua ratus lima puluh empat ribu dua puluh rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Kerugian	Immateriil	Penggugat	Intervensi	IX
10	PI-X (Totong Hartono)		Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).				
							<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Pembelian Unit TKC ID 15.18 (Lantai 15 Nomor 18), Unit TKC ID 20.18 (Lantai 20 Nomor 18), dan Unit TKC ID 23.18 (Lantai 23 Nomor 18) sejumlah Rp2.550.000.000,00 (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);</li> <li>• <i>Potential Loss</i> atas Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>): 8 BG (yang seharusnya diperoleh dan akan dicairkan) x Rp76.500.000,00 (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) = Rp612.000.000,00 (enam ratus dua belas juta rupiah).</li> </ul>
			Total Kerugian Materiil Peggugat Intervensi X adalah Rp3.162.000.000,00 (tiga milyar seratus enam puluh dua juta rupiah).				
			Kerugian	Immateriil	Penggugat	Intervensi	X
11	PI-XI (Reni Novrianti)		Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).				
							<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Pembelian Unit TKC ID 9.16 (Lantai 9 Nomor 16) sejumlah Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);</li> <li>• Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>) 1 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan telah jatuh tempo), yakni tanggal 5 Agustus 2014 Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah).</li> <li>• <i>Potential Loss</i> atas Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>): 7 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan akan dicairkan) x Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) = Rp178.500.000,00 (seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah).</li> </ul>
			Total Kerugian Materiil Peggugat Intervensi XI adalah Rp1.054.000.000,00 (satu milyar lima puluh empat juta rupiah).				
			Kerugian	Immateriil	Penggugat	Intervensi	XI
12	PI-XII (Ferry Wahyujaya)		Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).				
							<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Pembelian Unit TKC ID 21.06 (Lantai 21 Nomor 06) sejumlah Rp816.340.000,00 (delapan ratus enam belas juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)</li> </ul>

Halaman 79 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

#### 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)



- Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) BG Nomor 412402 yang telah jatuh tempo dan tidak bisa dicairkan, yakni 05 Juni 2014 sebesar 24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah);
- *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*):
  1. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2014 dengan Nomor Giro DJ 412403 Bank Mandiri.
  2. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2014 dengan Nomor Giro DJ 412398 Bank Mandiri.
  3. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Maret 2015 dengan Nomor Giro DJ 412404 Bank Mandiri.
  4. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juni 2015 dengan Nomor Giro DJ 412405 Bank Mandiri.
  5. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2015 dengan Nomor Giro DJ 412406 Bank Mandiri.
  6. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2015 dengan Nomor Giro DJ 412407 Bank Mandiri.

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi XII adalah Rp987.771.400,00 (sembilan ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu empat ratus rupiah).

Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi XII Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).

Grand Total Kerugian Materiil Para Penggugat Intervensi adalah Rp16.803.441.500,00 (enam belas milyar delapan ratus tiga juta empat ratus empat puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Grand Total Kerugian Immateriil Para Penggugat Intervensi adalah Rp240.000.000.000,00 (dua ratus empat puluh milyar rupiah)



H. Permohonan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*).

94. Bahwa untuk menjamin dan terpenuhinya hak-hak Para Penggugat Intervensi serta guna menghindari perbuatan Tergugat Intervensi I untuk mengalihkan unit-unit condotel pada proyek The Kalyana Condotel Bandung yang dibeli Para Penggugat kepada pihak lain, baik dalam bentuk jual beli maupun disewakan, dan Tergugat Intervensi II tidak memenuhi prestasinya berdasarkan ketentuan Pasal 198 ayat (1) *juncto* Pasal 199 ayat (1) HIR maka Para Penggugat berhak menuntut agar Pengadilan Negeri Bandung untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoire beslag*) atas harta tak bergerak tersebut berupa:

- 1) Bangunan dan Lahan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714 beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung;
- 2) Bangunan Rumah Susun berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5088/V/Karet Kuningan a.n PT Royal Premier International;
- 3) Bangunan Rumah Susun berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5089/V/Karet Kuningan a.n PT Royal Premier International.

95. Bahwa Para Penggugat Intervensi menuntut pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap hari sejak tidak dilaksanakannya kewajiban penandatanganan PPJB atas 16 (enam belas) unit The Kalyana Condotel, Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5 Bandung yang telah jatuh tempo oleh Tergugat Intervensi I dengan difasilitasi oleh Tergugat Intervensi II sampai dengan amar putusan perkara ini dilaksanakan oleh Para Tergugat Intervensi;

96. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat Intervensi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzeet atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat Intervensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Para Penggugat Intervensi adalah Penggugat Intervensi yang sah;
2. Memerintahkan Para Tergugat Intervensi untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi terhadap Para Penggugat Intervensi meskipun ada gugatan, banding, maupun kasasi, yaitu:
  - a) Tergugat Intervensi I wajib melakukan proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yaitu Para Penggugat Intervensi dan;
  - b) Tergugat Intervensi II wajib untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Tergugat Intervensi I.
3. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga atas barang tidak bergerak sebagai berikut :
  - a. Bangunan dan Lahan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714 beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung;
  - b. Bangunan Rumah Susun berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5088/V/Karet Kuningan a.n PT Royal Premier International;
  - c. Bangunan Rumah Susun berdasarkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 5089/V/Karet Kuningan a.n PT Royal Premier International;

## Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif unit condotel the kalyana, buah batu bandung tertanggal 10 oktober 2013 antara Tergugat Intervensi I selaku pihak pertama dan Tergugat Intervensi II selaku pihak kedua adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Tergugat Intervensi II berhak melakukan penjualan (*legal owner*) atas 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Bandung beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 melahirkan perikatan antara Tergugat Intervensi I dengan Para Penggugat Intervensi;

Halaman 82 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

### 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)



5. Menyatakan perjanjian-perjanjian antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II yang tertera dibawah ini adalah Sah secara hukum :
- A. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 19 Desember 2013 antara Penggugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;
  - B. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 28 Januari 2014 antara Penggugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi II;
  - C. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 8 April 2014 dan Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 24 April 2014 antara Penggugat Intervensi III dan Tergugat Intervensi II;
  - D. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 26 November 2013 antara Penggugat Intervensi IV dan Tergugat Intervensi II;
  - E. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 3 April 2014 antara Penggugat Intervensi V dan Tergugat Intervensi II;
  - F. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 27 Maret 2014 antara Penggugat Intervensi VI dan Tergugat Intervensi II;
  - G. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 8 April 2014 antara Penggugat Intervensi VII dan Tergugat Intervensi II;
  - H. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 1 April 2014 antara Penggugat Intervensi VIII dan Tergugat Intervensi II;
  - I. Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 86 Tertanggal 12 Februari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 3 Tertanggal 1 April 2014 antara Penggugat Intervensi IX dan Tergugat Intervensi II;
  - J. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 5 Mei 2014 antara Penggugat Intervensi X dan Tergugat Intervensi II;
  - K. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 6 Mei 2014 antara Penggugat Intervensi XI dan Tergugat Intervensi II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- L. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 19 Desember 2013 antara Penggugat Intervensi XII dan Tergugat Intervensi II;
6. Memerintahkan untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban Para Tergugat Intervensi terhadap Para Penggugat Intervensi, yaitu:
  - A. Tergugat Intervensi I wajib melakukan proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yaitu Para Penggugat Intervensi dan;
  - B. Tergugat Intervensi II wajib untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I.
7. Menyatakan Tergugat Intervensi II telah melakukan *wanprestasi*;
8. Menghukum Para Tergugat Intervensi harus memenuhi perjanjian atau memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat Intervensi baik kerugian materiil sebesar Rp16.803.441.500,00 (enam belas milyar delapan ratus tiga juta empat ratus empat puluh satu ribu lima ratus rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp240.000.000.000,00 (dua ratus empat puluh milyar rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

No	Pihak	Kerugian materiil
----	-------	-------------------

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1            PI-I    • Harga Pembelian Unit TKC ID 19.18 (Lantai 19 Nomor 18) (Dimaz Mirza Putra Pramudya) sejumlah Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah).
- Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) yang telah jatuh tempo dan tidak bisa dicairkan, yakni:
    1. 5 April 2014 sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) Nomor Giro DJ 413606;
    2. 5 Juli 2014 sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) Nomor Giro DJ 413607;
    3. 5 Oktober 2014 sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) Nomor Giro DJ 413608.
  - *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) =
    1. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015 dengan Nomor Giro DJ 413609;
    2. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2015 dengan Nomor Giro DJ 413610;
    3. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2015 dengan Nomor Giro DJ 413611;
    4. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2015 dengan Nomor Giro DJ 413612;
    5. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2016 dengan Nomor Giro DJ 413613.
- Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi I adalah Rp1.054.000.000,00 (satu milyar lima puluh empat juta rupiah).  
Kerugian Immateriil  
Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi I Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).
- 2            PI-II    • Harga Pembelian Unit TKC ID 18.18 (Lantai 18 Nomor 18) (IR. Supriyanti) sejumlah Rp807.500.000,00 (delapan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) yang telah jatuh tempo dan tidak bisa dicairkan, yakni :

Halaman 85 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. 5 April 2014 sebesar Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) Nomor Giro DJ 654758;
2. 5 Juli 2014 sebesar 24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) Nomor Giro DJ 654760;
3. 5 Oktober 2014 sebesar 24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) Nomor Giro DJ 654761;
- *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) =
  1. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015 dengan Nomor Giro DJ 654762 Bank Mandiri.
  2. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2015 dengan Nomor Giro DJ 654763 Bank Mandiri.
  3. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2015 dengan Nomor Giro DJ 654764 Bank Mandiri.
  4. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2015 dengan Nomor Giro DJ 654765 Bank Mandiri.
  5. Rp24.225.000,00 (dua puluh empat juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2016 dengan Nomor Giro DJ 654766 Bank Mandiri.

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi II adalah Rp1.001.300.000,00 (satu milyar satu juta tiga ratus ribu rupiah);

**Disclaimer**

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



Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi II Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah);

- 3 PI-III (SC. Gatut Prabawa, T)
- Harga Pembelian Unit TKC ID 9.17 (Lantai 9 Nomor 17) sejumlah Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah) dan Unit TKC ID 10.17 (Lantai 10 Nomor 17) sejumlah Rp828.410.500,00 (delapan ratus dua puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah);
  - Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*), yakni :
    - 1) Unit TKC ID 9.17 yang telah jatuh tempo, yakni 5 Agustus 2014 sebesar Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah)
    - 2) Unit TKC ID 10.17 yang telah jatuh tempo, yakni 5 Agustus 2014 sebesar Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah)
  - *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) = 14 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan akan dicairkan) x Rp25.452.315,00 (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) = Rp356.332.410,00 (tiga ratus lima puluh enam juta tiga ratus tiga puluh dua ribu empat ratus sepuluh rupiah);

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi III adalah Rp2.084.058.040,00 (dua milyar delapan puluh empat juta lima puluh delapan ribu empat puluh rupiah);

Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi III Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).

- 4 PI-IV (Drs. Abu Bakar)
- Harga Pembelian Unit TKC ID 18.17 (Lantai 18 Nomor 17) sejumlah Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
  - Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) yang telah jatuh tempo dan tidak bisa dicairkan, yakni :
    1. tanggal 5 Juni 2014 sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) Nomor Giro HJ 412857;
    2. tanggal 5 September 2014 sebesar Rp25.500.000,00 (dua



puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) Nomor Giro HJ 412858.

- *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) :

1. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2014 dengan Nomor Giro HJ 412859 Bank Mandiri;
2. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Maret 2015 dengan Nomor Giro HJ 412860 Bank Mandiri;
3. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juni 2015 dengan Nomor Giro HJ 412861 Bank Mandiri;
4. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2015 dengan Nomor Giro HJ 412862 Bank Mandiri;
5. Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2015 dengan Nomor Giro HJ 412863 Bank Mandiri;

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi IV adalah Rp1.028.500.000,00 (satu milyar dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Kerugian	Immateriil	Penggugat	Intervensi	IV
5	PI-V (Susan, SSI, APT)					
						Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).
						<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Pembelian Unit TKC ID 18.07 (Lantai 18 Nomor 07) sejumlah Rp845.000.000,00 (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah);</li> <li>• Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>) yang telah jatuh tempo dan tidak bisa dicairkan, yakni :               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. tanggal 5 Juli 2014 sebesar Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) Nomor Giro HJ 903063;</li> <li>2. tanggal 5 Oktober 2014 Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) Nomor Giro HJ 903064.</li> </ol> </li> <li>• <i>Potential Loss</i> atas Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>) :               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2015 dengan Nomor Giro HJ 903065 Bank Mandiri.</li> <li>2. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2015 dengan Nomor Giro HJ 904040 Bank Mandiri.</li> <li>3. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juli 2015 dengan Nomor Giro HJ 904041 Bank Mandiri.</li> <li>4. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2015 dengan Nomor Giro HJ 903069 Bank Mandiri.</li> <li>5. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Januari 2016 dengan Nomor Giro HJ 903070 Bank Mandiri.</li> <li>6. Rp25.350.000,00 (dua puluh lima juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 April 2016 dengan Nomor Giro HJ 903072 Bank Mandiri.</li> </ol> </li> </ul>

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi V adalah Rp1.047.800.000,00 (satu milyar empat puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah);

		Kerugian	Immateriil	Penggugat	Intervensi	V
						Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 PI-VI (Mega Parawati Santoso,)
- Harga Pembelian Unit TKC ID 09.11 (Lantai 09 Nomor 11) sejumlah Rp874.500.000,00 (delapan ratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah).
  - Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) berupa 2 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan telah jatuh tempo), yakni tanggal 5 Juli 2014 sebesar Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan tanggal 5 Oktober 2014 Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
  - *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*):  
6 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan akan dicairkan) x Rp26.775.000,00 (dua puluh enam juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) = Rp160.650.000,00 (seratus enam puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi VI adalah Rp1.088.700.000,00 (satu milyar delapan puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah).

Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi VI  
Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi VI  
Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).

- 7 PI-VII (Viza Ramadhani)
- Harga Pembelian Unit TKC ID 12.12 (Lantai 12 Nomor 12) sejumlah Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah).
  - Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) berupa 1 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan telah jatuh tempo), yakni tanggal 5 Agustus 2014 sebesar Rp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah);
  - *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*):  
7 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan akan dicairkan) x Rp25.452.315,00 (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) = Rp178.166.205,00 (seratus tujuh puluh delapan juta seratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah).

Halaman 90 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi VII adalah Rp1.052.029.020,00 (satu milyar lima puluh dua juta dua puluh sembilan ribu dua puluh rupiah).



- |   |                            | Kerugian Immateriil   |            |           |            |
|---|----------------------------|---|------------|-----------|------------|
|   |                            | Kerugian  | Immateriil | Penggugat | Intervensi |
| 8 | PI-VIII<br>(Andi M. Yasin) |   |            |           | VII        |
|   |                            | Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).  |            |           |            |
|   |                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Pembelian Unit TKC ID 10.11 (Lantai 10 Nomor 11) sejumlah Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah);</li> <li>• Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>) berupa 2 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan telah jatuh tempo), yakni 5 Juli 2014 sebesar Rp25.452.315,00 (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) dan 5 Oktober 2014 sebesar Rp25.452.315,00 (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah);</li> <li>• <i>Potential Loss</i> atas Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>):<br/>6 Bilyet G (yang akan diperoleh dan akan dicairkan) xRp25.452.315,- (dua puluh lima juta empat ratus lima puluh dua ribu tiga ratus lima belas rupiah) = Rp152.713.890,- (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus tiga belas ribu delapan ratus sembilan puluh rupiah).</li> </ul> |            |           |            |

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi VIII adalah Rp1.052.029.020,00 (satu milyar lima puluh dua juta dua puluh sembilan ribu dua puluh rupiah).

- |   |                  | Kerugian Immateriil  |            |           |            |
|---|------------------|--|------------|-----------|------------|
|   |                  | Kerugian   | Immateriil | Penggugat | Intervensi |
| 9 | PI-IX<br>(Irwan) |  |            |           | VIII       |
|   |                  | Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).   |            |           |            |
|   |                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Pembelian Unit TKC ID 11.11 (Lantai 11 Nomor 11) sejumlah Rp807.500.000,00 (delapan ratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan Unit TKC ID 09.18 (Lantai 09 Nomor 18) sejumlah Rp848.410.500,00 (delapan ratus empat puluh delapan juta empat ratus sepuluh ribu lima ratus rupiah);</li> <li>• Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>), yakni :<br/>C. Unit TKC ID 11.11 yang telah jatuh tempo dan belum ditransfer dari Tergugat Intervensi II kepada rekening Penggugat Intervensi IX, yakni :<br/>1) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2014.<br/>2) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu</li> </ul> |            |           |            |



rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2014.

3) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2014.

4) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2014.

5) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2014.

6) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2014.

D. Unit TKC ID 09.18 yang telah jatuh tempo dan belum ditransfer dari Tergugat Intervensi II kepada rekening Penggugat Intervensi IX, yakni :

1) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2014.

2) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2014.

3) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2014.

4) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2014.

5) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2014.

• *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*):

A. Unit TKC ID 11.11 atas Keuntungan Masa Tunggu yang akan diterima melalui ditransfer dari Tergugat Intervensi II kepada rekening Penggugat Intervensi IX, yakni :

1) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2014.

2) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2015.

3) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu



- rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2015.
- 4) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2015.
  - 5) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2015.
  - 6) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2015.
  - 7) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2015.
  - 8) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2015.
  - 9) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2015.
  - 10) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2015.
  - 11) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2015.
  - 12) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2015.
  - 13) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2015.
  - 14) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2016.
  - 15) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2016.
  - 16) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2016.
  - 17) Rp8.075.000,00 (delapan juta tujuh puluh lima ribu rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2016.
- B. Unit TKC ID 09.18atas Keuntungan Masa Tungguyang akan diterima melalui ditransfer dari Tergugat Intervensi II kepada rekening Penggugat Intervensi IX, yakni :
- 1) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2014.
  - 2) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5



s.d 7 Januari 2015.

- 3) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2015.
- 4) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2015.
- 5) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2015.
- 6) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2015.
- 7) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2015.
- 8) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juli 2015.
- 9) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Agustus 2015.
- 10) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 September 2015.
- 11) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Oktober 2015.
- 12) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 November 2015.
- 13) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Desember 2015.
- 14) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Januari 2016.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Februari 2016.

16) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Maret 2016.

17) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 April 2016.

18) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Mei 2016.

19) Rp8.484.105,- (delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu seratus lima rupiah) jatuh tempo tanggal 5 s.d 7 Juni 2016.

- *Potential Loss* atas Reward Hadiah Langsung mobil Rp146.000.000,00 (seratus empat puluh enam juta rupiah).

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi IX adalah Rp2.191.254.020,00 (dua milyar seratus sembilan puluh satu juta dua ratus lima puluh empat ribu dua puluh rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Kerugian	Immateriil	Penggugat	Intervensi	IX
10	PI-X (Totong Hartono)						<p>Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Pembelian Unit TKC ID 15.18 (Lantai 15 Nomor 18), Unit TKC ID 20.18 (Lantai 20 Nomor 18), dan Unit TKC ID 23.18 (Lantai 23 Nomor 18) sejumlah Rp2.550.000.000,00 (dua milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);</li> <li>• <i>Potential Loss</i> atas Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>): 8 BG (yang seharusnya diperoleh dan akan dicairkan) x Rp76.500.000,00 (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) = Rp612.000.000,00 (enam ratus dua belas juta rupiah).</li> </ul> <p>Total Kerugian Materiil Peggugat Intervensi X adalah Rp3.162.000.000,00 (tiga milyar seratus enam puluh dua juta rupiah).</p>
			Kerugian	Immateriil	Penggugat	Intervensi	X
11	PI-XI (Reni Novrianti)						<p>Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Pembelian Unit TKC ID 9.16 (Lantai 9 Nomor 16) sejumlah Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);</li> <li>• Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>) 1 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan telah jatuh tempo), yakni tanggal 5 Agustus 2014 Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah).</li> <li>• <i>Potential Loss</i> atas Keuntungan Masa Tunggu (<i>Pre-development return</i>): 7 Bilyet Giro dari Tergugat Intervensi II (yang seharusnya diperoleh dan akan dicairkan) x Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) = Rp178.500.000,00 (seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah).</li> </ul> <p>Total Kerugian Materiil Peggugat Intervensi XI adalah Rp1.054.000.000,00 (satu milyar lima puluh empat juta rupiah).</p>
			Kerugian	Immateriil	Penggugat	Intervensi	XI
12	PI-XII (Ferry Wahyujaya)						<p>Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga Pembelian Unit TKC ID 21.06 (Lantai 21 Nomor 06) sejumlah Rp816.340.000,00 (delapan ratus enam belas juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)</li> </ul>

Halaman 97 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

**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

- Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*) BG Nomor 412402 yang telah jatuh tempo dan tidak bisa dicairkan, yakni 05 Juni 2014 sebesar 24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah);
- *Potential Loss* atas Keuntungan Masa Tunggu (*Pre-development return*):
  1. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2014 dengan Nomor Giro DJ 412403 Bank Mandiri.
  2. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2014 dengan Nomor Giro DJ 412398 Bank Mandiri.
  3. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Maret 2015 dengan Nomor Giro DJ 412404 Bank Mandiri.
  4. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Juni 2015 dengan Nomor Giro DJ 412405 Bank Mandiri.
  5. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 September 2015 dengan Nomor Giro DJ 412406 Bank Mandiri.
  6. Rp24.490.200,00 (dua puluh empat juta empat ratus sembilan puluh ribu dua ratus rupiah) jatuh tempo tanggal 5 Desember 2015 dengan Nomor Giro DJ 412407 Bank Mandiri.

Total Kerugian Materiil Penggugat Intervensi XII adalah Rp987.771.400,00 (sembilan ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu empat ratus rupiah);

Kerugian Immateriil  
Kerugian Immateriil Penggugat Intervensi XII  
Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah).

Grand Total Kerugian Materiil Para Penggugat Intervensi adalah Rp16.803.441.500,00 (enam belas milyar delapan ratus tiga juta empat ratus empat puluh satu ribu lima ratus rupiah).

Grand Total Kerugian Immateriil Para Penggugat Intervensi adalah Rp240.000.000.000,00 (dua ratus empat puluh milyar rupiah)

Halaman 98 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



9. Menyatakan Para Tergugat Intervensi adalah para pelaku usaha yang beritikad buruk;
10. Menghukum Para Tergugat Intervensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran sejak tidak dilaksanakannya kewajiban penandatanganan PPJB atas 16 (enam belas) unit The Kalyana Condotel, Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5 Bandung yang telah jatuh tempo oleh Tergugat Intervensi I dengan difasilitasi oleh Tergugat Intervensi II sampai dengan amar putusan perkara ini dilaksanakan oleh Para Tergugat Intervensi;
11. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, *verzet* atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Para Tergugat Intervensi untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

A. Eksepsi Kompetensi Relatif (*Relative Competentie*)

perkara yang disengketakan penggugat tidak termasuk kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung

1. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 125 ayat (2) *juncto* Pasal 121 HIR, maka Tergugat dalam perkara *a quo* berhak mengajukan eksepsi kompetensi relatif yaitu bahwa gugatan *wanprestasi* yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat Intervensi tidak masuk dalam kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung;
2. Bahwa dasar Penggugat menyatakan bahwa gugatan *wanprestasi* Penggugat dan Para Penggugat Intervensi tidak masuk dalam kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung adalah asas *Actor Sequitur Forum Rei* sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR, yaitu bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat;
3. Bahwa sebagaimana telah dinyatakan sendiri oleh Penggugat pada halaman 1 gugatan, tempat tinggal Tergugat adalah di Jakarta Selatan, dengan alamat lengkapnya: Bakrie Tower Lantai 5 Unit G-H, Komplek Rasuna Epicentrum, Jalan H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan;



4. Bahwa dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 118 HIR, yang berwenang mengadili dalam perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bukan menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri Bandung;
5. Bahwa selain itu, dasar diajukannya perkara *a quo* tidak termasuk kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung adalah fakta bahwa obyek sengketa berupa 150 (seratus lima puluh) unit Condotel The Kalyana, Buah Batu, Bandung, sampai saat ini belum ada wujud barangnya, sehingga tidak memenuhi asas *forum rei sitae*;
6. Bahwa obyek sengketa yang belum berwujud tersebut dapat pula mengesampingkan ketentuan yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu, Bandung tanggal 10 Oktober 2013 (selanjutnya disebut "PPJB Kolektif"), dimana dalam Pasal 12, Penggugat dan Tergugat telah sepakat sebelumnya apabila terdapat perselisihan akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Wilayah Bandung Jawa Barat;
7. Dengan demikian telah jelas diuraikan alasan-alasan di atas, bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat bukan kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung, tetapi menjadi kewenangan relatif Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, oleh karenanya kami mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* dapat memberikan putusan sela yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan *a quo*, karena bukan kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung.

## B. Eksepsi *Error In Persona*

Gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena telah melakukan kekeliruan mengenai pihak (*error in persona*), yaitu dalam bentuk *plurium litis consortium*

8. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena telah melakukan kekeliruan mengenai pihak, yaitu dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu gugatan Penggugat kurang pihak;
9. Bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak secara detail menggugat pihak yang telah turut menandatangani PPJB Kolektif, yaitu pihak yang mewakili Tergugat pada saat itu, dalam hal ini adalah Indra Budiman, yang pada saat itu bertindak mewakili Tergugat dalam menandatangani PPJB Kolektif;

Halaman 100 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



10. Bahwa sumber timbulnya perkara *a quo* ini sebenarnya adalah berasal dari perbuatan pribadi dari Indra Budiman, yang saat itu sebagai Direktur Utama Tergugat sekaligus sebagai pemegang saham 50% (lima puluh persen) pada Tergugat, yang telah lalai dan merugikan Tergugat;
11. Bahwa atas kelalaian Indra Budiman sebagai Direktur Utama, Tergugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk meminta pertanggungjawaban dan ganti kerugian yang dialami Tergugat;
12. Bahwa Penggugat seharusnya mengetahui dan telah mencoba berkomunikasi dengan Indra Budiman, yang ternyata sampai dengan saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan tidak bisa dihubungi lagi. Namun Penggugat telah menutup mata dan dengan sengaja tidak mengikut sertakan Indra Budiman selaku Direktur Utama Tergugat menjadi pihak dalam gugatan perkara *a quo*;
13. Bahwa kesengajaan Penggugat yang tidak mengikutsertakan Indra Budiman sebagai pihak dalam perkara *a quo* patut diduga untuk melepaskan tanggung jawab Penggugat atas perikatan yang sudah dibuatnya dengan Tergugat dalam PPJB Kolektif secara diam-diam tanpa kehadiran Tergugat ataupun Indra Budiman;
14. Bahwa keuntungan Penggugat jika dapat memutus perjanjian, PPJB Kolektif *in casu*, maka Penggugat dapat menjual kembali 150 (seratus lima puluh) unit Condotel The Kalyana, Buah Batu, Bandung, kepada pihak lain;
15. Bahwa dengan demikian, adalah beralasan jika kami mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

Menimbang, bahwa atas gugatan intervensi Para Penggugat Intervensi tersebut, Para Tergugat Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat Intervensi I

1. *Tussenskomst* yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi tidak dapat dibenarkan



1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 menyatakan bahwa objek tanah-tanah terperkara yang digugat terdiri dari tanah-tanah yang berbeda-beda pemiliknya, oleh karenanya para pemilik tersebut tidak dapat melakukan penggabungan gugatan terhadap Tergugat. Seharusnya masing-masing pemilik mengajukan gugatan tersendiri dan berdiri sendiri kepada Tergugat;
2. Bahwa mengacu putusan Mahkamah Agung tersebut diatas, jelas bahwa gugatan intervensi yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi tidak dapat dibenarkan oleh karena objek perkaranya sendiri adalah berbeda; Tergugat Intervensi I dalam gugatannya yang terdaftar dalam register perkara Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tanggal 8 Oktober 2014 pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat Intervensi II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tanggal 10 Oktober 2003 ("PPJB"). Dalam gugatan tersebut, Tergugat Intervensi II telah melakukan wanprestasi oleh karena mengingkari PPJB dengan cara tidak melakukan pembayaran uang muka serta angsuran kepada Tergugat Intervensi I sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 5 ayat 3 dan Pasal 5 ayat 6 dari PPJB;  
Sedangkan dalam gugatan intervensi yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensinya mendalilkan bahwa adanya hubungan hukum yang sah dan mengikat antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II berdasarkan Perjanjian-perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 unit The Kalyana Condotel (Bandung) yang telah dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II sebagaimana didalilkan sendiri oleh Para Penggugat Intervensi dalam Posita gugatannya butir 72 halaman 21 serta dalam Petitum gugatan butir 5 halaman 48;  
Dengan demikian jelas bahwa objek perkara yang diajukan oleh Tergugat Intervensi I kepada Tergugat Intervensi II adalah PPJB dan Tergugat Intervensi I meminta agar Tergugat Intervensi II dinyatakan wanprestasi terhadap Tergugat Intervensi I, sedangkan objek perkara yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi adalah Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 unit The Kalyana Condotel Bandung dan Para Penggugat Intervensi petitum gugatan butir 7 halaman 49 secara tegas meminta agar Tergugat Intervensi II dinyatakan *wanprestasi*;

Halaman 102 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



Dengan demikian sudah selayaknya gugatan intervensi *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima dan Para Penggugat Intervensi harus mengajukan gugatan tersendiri dan terpisah dari perkara Nomor 454/pdt.g/2014/PN.Bdg;

2. Para Penggugat Intervensi keliru mengajukan gugatan intervensi terhadap Tergugat Intervensi I

Mohon Akta

Tergugat Intervensi I dengan ini mohon akta atas pengakuan secara tegas oleh Para Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi pada halaman 38 poin 92 menyebutkan:

"bahwa akibat perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* yang dilakukan Tergugat Intervensi II karena tidak dilaksanakannya kewajibannya terhadap Para Penggugat Intervensi terkait pembayaran secara tunai keras yang dilakukan kepada Tergugat Intervensi II atas unit the kalyana condotel milik Tergugat Intervensi I, pembayaran keuntungan masa tunggu (pre development return), pembayaran benefit, serta tidak memfasilitasi penandatanganan PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) antara Para Penggugat dengan Tergugat Intervensi I, berdasarkan Pasal 3 huruf (b), huruf (c) dan huruf (d) perjanjian program khusus 150 unit The Kalyana Condotel Bandung menimbulkan kerugian secara material maupun immaterial bagi Para Penggugat"

Bahwa dalam Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah diatur sebagai berikut:

"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu."

Dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut diatas serta pengakuan dari Para Penggugat Intervensi, maka Tergugat Intervensi I Mohon Akta atas pengakuan secara tegas karena pengakuan Para Penggugat Intervensi ini dilakukan di muka hakim sehingga merupakan bukti yang sempurna dan telah terbukti menurut hukum bahwa gugatan intervensi yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi ini tidak tepat diajukan kepada Tergugat Intervensi I;

Eksepsi Tergugat Intervensi II

- A. Eksepsi Kompetensi Relatif (*Relative Competentie*)

Perkara yang disengketakan Penggugat tidak termasuk kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung



1. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 125 ayat (2) *juncto* Pasal 121 HIR, maka Tergugat dalam perkara a quo berhak mengajukan eksepsi kompetensi relatif yaitu bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat Intervensi tidak masuk dalam kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung;
2. Bahwa dasar Penggugat menyatakan bahwa gugatan *wanprestasi* Penggugat dan Para Penggugat Intervensi tidak masuk dalam kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung adalah asas *actor sequitur forum rei* sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR, yaitu bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat;
3. Bahwa sebagaimana telah dinyatakan sendiri oleh Penggugat pada halaman 1 gugatan, tempat tinggal Tergugat adalah di Jakarta Selatan, dengan alamat lengkapnya: Bakrie Tower Lt. 5 Unit G-H, Komplek Rasuna Epicentrum, Jalan H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan;
4. Bahwa dengan demikian, sesuai dengan ketentuan Pasal 118 HIR, yang berwenang mengadili dalam perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bukan menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri Bandung;
5. Bahwa selain itu, dasar diajukannya perkara a quo tidak termasuk kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung adalah fakta bahwa obyek sengketa berupa 150 (seratus lima puluh) unit Condotel The Kalyana, Buah Batu, Bandung, sampai saat ini belum ada wujud barangnya, sehingga tidak memenuhi asas *forum rei sitae*;
6. Bahwa obyek sengketa yang belum berwujud tersebut dapat pula mengesampingkan ketentuan yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu, Bandung tanggal 10 Oktober 2013 (selanjutnya disebut "PPJB Kolektif"), dimana dalam Pasal 12, Penggugat dan Tergugat telah sepakat sebelumnya apabila terdapat perselisihan akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Wilayah Bandung Jawa Barat;



7. Dengan demikian telah jelas diuraikan alasan-alasan di atas, bahwa gugatan yang diajukan Penggugat bukan kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung, tetapi menjadi kewenangan relatif Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, oleh karenanya kami mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* dapat memberikan putusan sela yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan *a quo*, karena bukan kewenangan relatif Pengadilan Negeri Bandung;

**B. Eksepsi *Error In Persona***

Gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena telah melakukan kekeliruan mengenai pihak (*error in persona*), yaitu dalam bentuk *plurium litis consortium*;

8. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena telah melakukan kekeliruan mengenai pihak, yaitu dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu gugatan Penggugat kurang pihak;

9. Bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak secara detail menggugat pihak yang telah turut menandatangani PPJB Kolektif, yaitu pihak yang mewakili Tergugat pada saat itu, dalam hal ini adalah Indra Budiman, yang pada saat itu bertindak mewakili Tergugat dalam menandatangani PPJB Kolektif;

10. Bahwa sumber timbulnya perkara *a quo* ini sebenarnya adalah berasal dari perbuatan pribadi dari Indra Budiman, yang saat itu sebagai Direktur Utama Tergugat sekaligus sebagai pemegang saham 50% (lima puluh persen) pada Tergugat, yang telah lalai dan merugikan Tergugat;

11. Bahwa atas kelalaian Indra Budiman sebagai Direktur Utama, Tergugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk meminta pertanggungjawaban dan ganti kerugian yang dialami Tergugat;

12. Bahwa Penggugat seharusnya mengetahui dan telah mencoba berkomunikasi dengan Indra Budiman, yang ternyata sampai dengan saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan tidak bisa dihubungi lagi. Namun Penggugat telah menutup mata dan dengan sengaja tidak mengikut sertakan Indra Budiman selaku Direktur Utama Tergugat menjadi pihak dalam gugatan perkara *a quo*;

13. Bahwa kesengajaan Penggugat yang tidak mengikutsertakan Indra Budiman sebagai pihak dalam perkara *a quo* patut diduga untuk melepaskan tanggung jawab Penggugat atas perikatan yang sudah dibuatnya dengan Tergugat dalam PPJB Kolektif secara diam-diam tanpa kehadiran Tergugat ataupun Indra Budiman;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa keuntungan Penggugat jika dapat memutus perjanjian, PPJB Kolektif *in casu*, maka Penggugat dapat menjual kembali 150 (seratus lima puluh) unit Condotel The Kalyana, Buah Batu, Bandung, kepada pihak lain;
15. Bahwa dengan demikian, adalah beralasan jika kami mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan putusan Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tanggal 27 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Perkara Pokok

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat;
3. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif ("PPJB Kolektif") tertanggal 10 Oktober 2013 yang telah disepakati sepanjang antara Penggugat dan Tergugat, kecuali terhadap kewajiban yang harus dilakukan Penggugat dengan Pihak Ketiga tetap sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan seluruh pembayaran sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) yang telah dilakukan Tergugat menjadi hak Penggugat dan tidak akan dikembalikan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.879.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Perkara Intervensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 106 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Intervensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 sepanjang kewajiban Tergugat Intervensi I terhadap Para Penggugat Intervensi atas pembelian atas 16 (enam belas) unit condotel yang telah dijual Tergugat Intervensi II kepada Para Penggugat Intervensi adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana Buah Batu tertanggal 10 Oktober 2013 melahirkan Perikatan antara Tergugat Intervensi I dengan Para Penggugat Intervensi;
4. Menyatakan perjanjian-perjanjian antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II yang tertera di bawah ini adalah sah secara hukum:
  - A. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 19 Desember 2013 antara Penggugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;
  - B. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 28 Januari 2014 antara Penggugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi II;
  - C. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 8 April 2014 dan Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 24 April 2014 antara Penggugat Intervensi III dan Tergugat Intervensi II;
  - D. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 26 November 2013 antara Penggugat Intervensi IV dan Tergugat Intervensi II;
  - E. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 03 April 2014 antara Penggugat Intervensi V dan Tergugat Intervensi II;
  - F. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 27 Maret 2014 antara Penggugat Intervensi VI dan Tergugat Intervensi II;
  - G. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 8 April 2014 antara Penggugat Intervensi VII dan Tergugat Intervensi II;
  - H. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 01 April 2014 antara Penggugat Intervensi VIII dan Tergugat Intervensi II;

Halaman 107 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



- I. Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 86 Tertanggal 12 Februari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 3 Tertanggal 1 April 2014 antara Penggugat Intervensi IX dan Tergugat Intervensi II;
- J. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 5 Mei 2014 antara Penggugat Intervensi X dan Tergugat Intervensi II;
- K. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 6 Mei 2014 antara Penggugat Intervensi XI dan Tergugat Intervensi II;
- L. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 19 Desember 2013 antara Penggugat Intervensi XII dan Tergugat Intervensi II;
5. Memerintahkan Para Tergugat Intervensi untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban terhadap Para Penggugat Intervensi, yaitu:
  - A. Tergugat Intervensi I wajib melakukan proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yaitu Para Penggugat Intervensi dan;
  - B. Tergugat Intervensi II wajib untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I;
6. Menyatakan Tergugat Intervensi II telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
7. Menyatakan Para Tergugat Intervensi adalah Para Pelaku Usaha yang Beritikad Buruk;
8. Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran sejak tidak dilaksanakannya kewajiban penandatanganan PPJB atas 16 (enam belas) unit The Kalyana Condotel, Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5 Bandung yang telah jatuh tempo oleh Tergugat Intervensi I dengan difasilitasi oleh Tergugat Intervensi II sampai dengan amar putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;
9. Menyatakan sita jaminan (*conservatir beslag*) yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 454/Pdt/g/2014/PN.Bdg tanggal 19 Oktober 2015, atas:

Halaman 108 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Unit ID 19.18, Lantai 19 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 19.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Dimaz Mirza Putra Pramudya (Penggugat Intervensi I);
2. Unit ID 18.18, Lantai 18 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 18.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Ir. Supriyanti (Penggugat Intervensi II);
3. Unit ID 09.17, Lantai 09 Nomor 17, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 09.17, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh SC. Gatut Prabawa T (Penggugat Intervensi III);
4. Unit ID 10.17, Lantai 10 Nomor 17, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 10.17, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh SC. Gatut Prabawa T (Penggugat Intervensi III);
5. Unit ID 17.18, Lantai 17 Nomor 18, seluas 30m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 17.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Drs. Abu Bakar (Penggugat Intervensi IV);

Halaman 109 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



6. Unit ID 18.07, Lantai 18 Nomor 07, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 18.07, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Susan, S.Si, Apt (Penggugat Intervensi V);
7. Unit ID 09.11, Lantai 09 Nomor 11, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 09.11, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Mega Parawati Santoso (Penggugat Intervensi VI);
8. Unit ID 12.12, Lantai 12 Nomor 12, seluas 30m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 12.12, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Viza Ramadhani (Penggugat Intervensi VII);
9. Unit ID 10.11, Lantai 10 Nomor 11, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 10.11, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Andi M. Yasin (Penggugat Intervensi VIII);
10. Unit ID 11.11, Lantai 11 Nomor 11, seluas 30m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 11.11, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Irwan (Penggugat Intervensi IX);



11. Unit ID 09.18, Lantai 09 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 09.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Irwan (Penggugat Intervensi IX);
12. Unit ID 15.18, Lantai 15 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 15.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Totong Hartono (Penggugat Intervensi X);
13. Unit ID 20.18, Lantai 20 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 20.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Totong Hartono (Penggugat Intervensi X);
14. Unit ID 23.18, Lantai 23 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 23.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Totong Hartono (Penggugat Intervensi X);
15. Unit ID 21.06, Lantai 21 Nomor 06, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 21.06, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Ferry Wahyujaya (Penggugat Intervensi XII), dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sita jaminan (*conservatir beslag*) yang telah dilakukan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Jakarta Selatan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 17/Del/2015/PN.Jkt.Sel., *juncto* Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg tanggal 22 Oktober 2015, atas:

1. Bangunan Rumah Susun berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun Nomor 5088/V Kelurahan Karet Kuningan an. PT Royal Premier International yang beralamat di Bakrie Tower Lantai 5 Unit G, Kompleks Rasuna Epicentrum, Jalan HR. Rasuna Said - Kuningan, Jakarta Selatan;
2. Bangunan Rumah Susun berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun Nomor 5089/V Kelurahan Karet Kuningan an. PT Royal Premier International yang beralamat di Bakrie Tower Lantai 5 Unit H, Kompleks Rasuna Epicentrum, Jalan HR. Rasuna Said - Kuningan, Jakarta Selatan;

dinyatakan sah dan berharga;

10. Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini sebesar Rp15.750.000,00 (lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Asal dan Tergugat Asal putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusan Nomor 29/Pdt/2016/PT.BDG., tanggal 27 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II dan Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 27 Oktober 2015, Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 112 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



1. Mengabulkan gugatan Penggugat Asal/Pembanding II/Tergugat Intervensi I/Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap/Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding;
3. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif (“PPJB Kolektif”) tertanggal 10 Oktober 2013 yang telah disepakati antara Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding dan Pembanding I Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II;
4. Menyatakan 150 (seratus lima puluh) unit Tipe Superior The Kalyana Condotel Buah Batu Bandung tetap merupakan Hak milik Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding;
5. Menyatakan seluruh pembayaran sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) yang telah dilakukan Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II menjadi hak Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding dan tidak akan dikembalikan lagi;
6. Menolak gugatan Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I/Terbanding untuk selain dan selebihnya;

Dalam Perkara Intervensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Pembanding II/Penggugat Asal//Tergugat Intervensi I/Terbanding dan Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Intervensi I sampai dengan XII seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan para Penggugat Intervensi I sampai dengan XII tidak dapat diterima;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 454/Pdt/G/2014/PN.Bdg., tanggal 19 Oktober 2015 dan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 17/Del/2015/PN.Jkt.Sel *juncto* Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tanggal 22 Oktober 2015;
- Memerintahkan agar Pengadilan Negeri Bandung untuk mencabut/mengangkat kembali sita Jaminan tersebut;

Dalam Perkara Pokok dan Intervensi

Halaman 113 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat Intervensi/Para Terbanding pada tanggal 26 Mei 2016, 6 Juni 2016 dan 8 Juni 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat Intervensi I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII/Terbanding I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Mei 2016, dan oleh Penggugat Intervensi XI/Terbanding XI dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Juni 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 60/Pdt/KS/2016/PN.Bdg., yang dibuat oleh Panitera dan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Juni 2016 dan 28 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dan II/Penggugat Intervensi I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII/Terbanding I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Penggugat Asal, Tergugat Asal/Para Tergugat Intervensi/Para Pembanding/Terbanding pada tanggal 27 Juni 2016, 12 Juli 2016, dan 22 Juli 2016 namun Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Bahwa Para Pemohon Kasasi I/Para Penggugat Intervensi I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII/Terbanding I, II, III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII telah memberikan kontra memori kasasi terhadap memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Para Penggugat Intervensi XI;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Memori Kasasi Para Pemohon Kasasi I

Halaman 114 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



4. Bahwa yang menjadi landasan hukum diajukannya permohonan kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29/Pdt/2016/PT.BDG., tanggal 27 April 2016 ini adalah Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung Nomor 15/1985 yaitu: Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
5. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku, khususnya pada bagian gugatan intervensi, hal ini sebagaimana terbukti dan dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29/PDT/2016/PT.BDG., halaman 125 alinea kedua yang menyatakan:  
Menimbang, bahwa dalam hal ini Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan bahwa sebagaimana dalam pertimbangan mengenai gugatan pokok dalam gugatan asal, gugatan Penggugat asal/Tergugat Intervensi I tersebut di atas, Pengadilan Tinggi telah menyatakan bahwa Tergugat asal/Temugat Intervensi II telah melakukan perbuatan *wanprestasi* karena tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat asal/Tergugat Intervensi I, maka perjanjian yang dibuat antara Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat asal/Tergugat Intervensi II yang telah disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak tanggal 10 Oktober 2013 telah dinyatakan batal demi hukum dan sebagai akibat pembatalan tersebut 150 (seratus lima puluh) Unit Superior The Kalyana Condotel Buah Batu Bandung sebagai objek dan perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif tertanggal 10 Oktober 2013 tersebut dikembalikan/tetap menjadi hak milik Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dengan pertimbangan bahwa Para Penggugat Intervensi tidak ikut menjadi pihak (subjek) dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat asal/Tergugat Intervensi II dikarenakan berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan kewajiban pihak Penggugat asal/Tergugat Intervensi I untuk menyerahkan PPJB atau PPRS kepada Tergugat asal/Tergugat Intervensi II setelah Tergugat asal/Tergugat Intervensi II melakukan pembayaran sebesar 20% (dua puluh persen) kepada Penggugat asal/Tergugat I dan hal tersebut belum dipenuhi oleh Tergugat asal/Tergugat Intervensi II lagi pula dalam hubungan perdata bahwa Pengikatan jual beli belum merupakan jual beli yang sesungguhnya menurut hukum;



Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa oleh karena perjanjian pokok/asal yang dibuat oleh Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat asal/Tergugat Intervensi II telah dinyatakan batal demi hukum, maka Perjanjian yang dibuat berikutnya/lanjutan yakni perjanjian jual beli antara Tergugat asal/Tergugat Intervensi II dengan Para Penggugat Intervensi hanya mengikat kedua pihak Tersebut saja tetapi tidak mengikat Penggugat asal/Tergugat Intervensi I sehingga mengenai kewajiban Penggugat asal/Tergugat Intervensi I untuk membantu pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perjanjian antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat asal/Tergugat Intervensi II yang menyangkut Unit Tipe The Kalyana Buah Batu Bandung yang telah dibeli oleh Para Penggugat Intervensi dari tergugat asal/tergugat Intervensi II, hal ini sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa perjanjian asal antara Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat asal/Tergugat Intervensi II telah dinyatakan batal, maka kewajiban Penggugat asal/Tergugat Intervensi I untuk membantu membuat Perjanjian Pengikatan antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat asal/Tergugat Intervensi II menjadi hapus/tidak berlaku;

Menimbang, bahwa karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 telah dinyatakan batal dan Perjanjian antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat asal/Tergugat Intervensi II secara hukum tidak berlaku dan tidak mengikat Penggugat asal/Tergugat Intervensi I, maka berdasarkan hal tersebut gugatan Intervensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan kerugian dan hak-hak Para Penggugat Intervensi terhadap Tergugat asal/Tergugat Intervensi II PT Royal Premier International haruslah diajukan dalam suatu gugatan tersendiri;

Bahwa mengenai Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung selaku *Judex Facti* tersebut telah keliru karena bila Para Penggugat Intervensi mengajukan gugatan tersendiri terhadap PT Royal Premier International sudah barang tentu harus pula menarik PT Gracia Griya Kencana sebagai pihak sehingga akan memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Hal ini bertentangan dengan azas sederhana, cepat dan biaya ringan;

6. Bahwa Para Penggugat Intervensi mengajukan gugatan ini telah didasari dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal 279 Rv yang menyatakan:



"Barang siapa mempunyai suatu kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan; dan hal ini telah dilakukan oleh Para Penggugat Intervensi sejalan dengan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung, Edisi 2007, Cetakan: 2008, Halaman 61 angka 4)";

7. Bahwa dengan didasarkan pada gugatan Penggugat Intervensi dan jawaban Tergugat Intervensi I dan jawaban Tergugat Intervensi II sebagaimana diuraikan di atas, maka yang, menjadi permasalahan pokok dalam gugatan Intervensi adalah sebagai berikut:

Ad.1. Apakah perjanjian jual beli antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat II Intervensi yang menyangkut unit Tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung sah menurut hukum:

Ad.2. Apakah Tergugat Intervensi I mempunyai kewajiban untuk membantu pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perjanjian antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II yang menyangkut unit tipe Superior The Kalyana Condotel Buah Batu Bandung yang telah dibeli Para penggugat Intervensi melalui Tergugat Intervensi II sehingga Tergugat Intervensi I terikat perjanjian dengan Penggugat Intervensi ?

(Hal ini sebagaimana disimpulkan oleh Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding);

8. Bahwa selanjutnya akan dibuktikan oleh Para Penggugat Intervensi mengenai hal-hal tersebut di atas sebagai berikut:

Ad.1. Tentang apakah perjanjian jual beli antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II yang menyangkut unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung sah menurut hukum;

A. Bahwa sebagaimana bukti surat bertanda P/TI.I-1, T/TI.II-3, telah terbukti antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II telah mengadakan Perjanjian PPJB Kolektif, di mana Tergugat Intervensi I menjual 150 (seratus lima puluh) unit condotel kepada Tergugat Intervensi II dan menyetujui Tergugat Intervensi II untuk melakukan penjualan terhadap pihak ketiga dengan syarat bila Tergugat Intervensi II telah melakukan BF (*booking fee*) atas pembelian 150 (seratus lima puluh) unit condotel tersebut;



- B. Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Tergugat Intervensi I bahwa Tergugat Intervensi II telah melakukan pembayaran BF (*booking fee*) sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat Intervensi I, maka sesuai ketentuan Pasal 4 (Hak dan Kewajiban Pihak Kedua) Tergugat Intervensi II dapat langsung melakukan aktivitas pemasaran dan penjualan atas 150 (seratus lima puluh) unit condotel tersebut;
- C. Bahwa selanjutnya berdasarkan bukti bertanda PI-2C, PI-3C, PI-4.C1.C2, PI-5C, PI-6C, PI-7C, PI-8C, PI-9C, PI-10C1.C2, PI-110, PI12C, PI-13C, Tergugat Intervensi II telah melakukan penjualan unit condotel kepada Para Penggugat Intervensi dan Para Penggugat Intervensi telah melakukan pembayaran lunas kepada Tergugat Intervensi II;
- D. Bahwa oleh karena penjualan yang dilakukan Tergugat Intervensi II kepada Para Penggugat Intervensi adalah atas dasar kesepakatan antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II bahwa penjualan dapat dilakukan Tergugat II kalau telah melakukan pembayaran BF (*booking fee*) sebagaimana diperjanjikan didalam PPJB Kolektif (Bukti P/T1,1-1-1, T/TI.II-3) dan memperhatikan bukti PI-2C, PI-3C, PI-4.C1.C2, PI-5C, PI-6C, P1-7C, PI-80, PI-9C, PI-1001.02, PI-110, PI12C, PI-130 berupa bukti pembayaran oleh Para Penggugat Intervensi, maka pembelian sebanyak 16 (enam belas) unit condotel yang telah dilakukan Para PenQcjugat Intervensi adalah sah menurut hukum;
- Ad.2. Tentang apakah Tergugat Intervensi I mempunyai kewajiban untuk membantu pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perjanjian antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II yang menyangkut unit tipe Superior The Kalyana Condotel Buah Batu Bandung yang telah dibei Para penggugat Intervensi melalui Tergugat Intervensi II sehingga Tergugat Intervensi I terikat perjanjian dengan Penggugat Intervensi;
- A. Bahwa di dalam Perjanjian antara Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II (Bukti P/TI.1, T/TI.II-3) disebutkan bahwa Tergugat Intervensi I berkewajiban untuk proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli pihak ketiga;



- B. Bahwa mengacu pada bukti P/TI.I-1, T/TI.II-3 yang menyebutkan adanya kewajiban Tergugat Intervensi I untuk membantu proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli pihak ketiga, maka Majelis berpendapat Tergugat Intervensi I telah sepakat mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga (dalam hal ini dengan pembeli/Para Penggugat Intervensi) tentang unit condotel tersebut;
- C. Bahwa mengingat Tergugat Intervensi II telah melakukan *booking fee* dan tentang hal tersebut diakui oleh Tergugat Intervensi I di dalam gugatannya, dihubungkan dengan Pasai 4 butir 2 (Bukti P/TI.I-1. T/TI.II-3) yang menyebutkan Tergugat Intervensi I berkewajiban untuk proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli pihak ketiga, berarti terdapat perjanjian antara Tergugat Intervensi I dengan Para Penggugat Intervensi selaku pembeli dengan demikian Tergugat Intervensi I berkewajiban untuk melakukan proses administrasi penjualan kepada Para Penggugat Intervensi dan menjadi kewajiban Tergugat Intervensi II untuk memfasilitasi Penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Tergugat Intervensi I;
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti jika perjanjian jual beli antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat II Intervensi yang menyangkut unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung sah menurut hukum dan Tergugat Intervensi I mempunyai kewajiban untuk membantu pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perjanjian antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II yang menyangkut unit tipe Superior The Kalyana Condotel Buah Batu Bandung yang telah dibeli Para penggugat Intervensi melalui Tergugat II Intervensi sehingga Tergugat Intervensi I terikat perjanjian dengan Penggugat Intervensi;
10. Bahwa dalam perkara *in casu*, Para Penggugat Intervensi merupakan pembeli yang beritikad baik; karena setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa: "Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."



Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak; termasuk dalam perkara ini perjanjian antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II dan perjanjian antara Tergugat Intervensi II dengan Tergugat Intervensi I;

11. Bahwa jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian, maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum: (*in casu* Para Penggugat Intervensi);

12. Bahwa terhadap pembeli beritikad baik menurut Pasal 1491 KUH Perdata menyebutkan:

- Penanggungan atau jaminan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

Pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;

Kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya";

- Bahwa dengan adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan, namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492 KUHPerdata, yaitu:

"Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan;

13. Bahwa terhadap pembeli yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam perjanjian jual-beli, maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata:

"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga";

14. Bahwa selain daripada itu Pengertian itikad baik atau *good faith* menurut *Black's Law Dictionary* adalah:

Halaman 120 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



*"A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purposes, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage". (Bryan A. Garner, Black's Law Dictionary, 2004, eight Edition, United States of America, Hal. 713);*

Demikian pula Pendapat Prof. R. Subekti, S.H., merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut:

*"Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan", (Samuel M.P. Hutabarat, Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2010, Hal. 45);*

15. Bahwa sudah menjadi suatu norma hukum, bahwa pihak ketiga yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang;

Dalam sebuah Yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3201K/Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996, dari putusan tersebut dapat diambil sebuah kaidah hukum: "Bahwa pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (*proforma*) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik";

16. Bahwa rasa ketidakadilan lain yang Pemohon Kasasi rasakan atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 27 April 2016 di mana penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditunjuk pada tanggal 2 Februari 2016 dan memori banding dari Tergugat Intervensi I diajukan pada tanggal 17 Februari 2016, terlihat seolah-olah Pengadilan Tinggi menunggu memori banding dari Tergugat Intervensi I;

17. Bahwa selain itu, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 27 April 2016 dirasa tidak memenuhi rasa keadilan, dengan menyatakan bahwa:

- Uang Booking fee sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) dan
  - 150 (seratus lima puluh) unit objek sengketa
- dikembalikan ke Tergugat Intervensi I;



Padahal sesuai dengan bukti-bukti yang Pemohon Kasasi ajukan dalam perkara tersebut *booking fee* sebesar Rp5.000.000.000,00 adalah nyata-nyata uang yang didapat Tergugat Intervensi I dari Tergugat Intervensi II bersumber dari uang milik Pemohon Kasasi/Para Penggugat Intervensi;

Oleh karena itu, untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang diderita oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat Intervensi yang diakibatkan kelalaian dari Terquqat Intervensi I dan Tergugat Intetvensi II, maka: Site Jaminan dalam perkara Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., haruslah dipertahankan karena putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tersebut telah memenuhi rasa keadilan;

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka telah terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 27 April 2016 tidak tepat dan tidak mencerminkan rasa keadilan;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II

II. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku

5. Bahwa alasan hukum dalam permohonan kasasi adalah untuk menguji putusan *Judex Facti* sebagaimana ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah terakhir oleh Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 menyebutkan:

(1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

6. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam menerbitkan Putusan Nomor 29/Pdt/2016/PT.Bdg., *juncto* Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg.;

A. Tentang *Judex Facti* salah menerapkan hukum yang berlaku pada pokok perkara gugatan asal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Pemohon Kasasi 2 sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* yang telah salah menerapkan hukum sebagaimana terbukti dalam pertimbangan halaman 120 alinea 2 dan halaman 121 alinea 1 putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* yang menyatakan:

Halaman 123 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



“...Pengadilan Sependapat dengan pertimbangan pengadilan tingkat pertama dengan Klausula yang mengatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif (PPJB Kolektif) tanggal 10 Oktober 2013 yang telah disepakati antara Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II oleh karenanya pertimbangan pengadilan tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding, namun demikian pengadilan tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan pengadilan tingkat pertama terhadap Klausula yang menyatakan “kecuali terhadap kewajiban yang harus dilakukan Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan pihak ketiga tetap sah dan mengikat secara hukum yang menurut Pengadilan tinggi harus dihilangkan dengan alasan bahwa Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II sudah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) karena telah tidak memenuhi isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif (PPJB Kolektif) tanggal 10 Oktober 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan telah dinyatakan batal sebagaimana dalam pertimbangan diatas, dan didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif diatas pihak ketiga (Para Penggugat Intervensi) tidak terikat dalam perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdara “menyatakan suatu perjanjian/persetujuan yang dibuat secara sah hanya berlaku/mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” sedangkan Pihak Ketiga (Para Penggugat Intervensi) tidak ikut sebagai pihak/Subyek Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif (PPJB Kolektif) tanggal 10 Oktober 2013 tersebut, lagi pula sebagaimana diatur dalam ketentuan PPJB Kolektif Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I baru ada kewajiban menyerahkan PPJB atau PPRS kepada Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II atas unit yang telah dibelinya setelah Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II melakukan pembayaran kepada Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I sebesar 20 % sedangkan didalam perjanjian ini Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II baru membayar uang *booking fee* dan panjer yang besarnya Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah), maka dengan demikian menurut Pengadilan Tinggi klausulanya menjadi menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli kolektif (PPJB Kolektif) tanggal 10 Oktober 2013

Halaman 124 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II batal demi hukum.”

8. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* terhadap Para Penggugat Intervensi yang dinyatakan bukan sebagai Subyek hukum dalam PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 tanpa mempertimbangan substansi tentang adanya Pihak Ketiga dalam perjanjian *a quo* yang telah diketahui dalam keadaan sadar dan secara hukum telah mengikat para pihak antara antara Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 sebagaimana dimaksud dalam klausula PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 Bagian *Recital* huruf c yang menyatakan:

“bahwa pihak kedua (ic Termohon Kasasi 2/Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II) bermaksud membeli secara kolektif 150 (seratus lima puluh) unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung, milik pihak pertama (ic Termohon Kasasi I/Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I) selaku Pengembang untuk selanjutnya akan dijual kembali kepada pihak ketiga (ic Para Penggugat Intervensi) dengan program dan benefit khusus dari pihak kedua”:

Sehingga Termohon Kasasi 1 telah melakukan tindakan hukum dan mengetahui bahwa The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung akan dijual oleh Termohon Kasasi 2 kepada Pihak Ketiga yang dalam perkara ini adalah Para Penggugat Intervensi, dan berdasarkan Bagian *Recital* huruf c inilah dasar lahirnya Perikatan antara Termohon Kasasi 1 dengan Pemohon Kasasi 2/Penggugat Intervensi XI;

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1317 KUHPerdota yang pada pokoknya menyatakan:

“Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Pasal 1317 KUHPerdota ini dinamakan janji untuk pihak ketiga (*derden beding*);

10. Bahwa menurut teori pernyataan (*verklarings theorie*), apabila terjadi perbedaan antara pernyataan dengan kehendak maka perjanjian itu tetap terjadi, yang dipegang oleh pihak lain adalah pernyataan bukan kehendak;

Halaman 125 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



11. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang tidak sependapat dengan *Judex Facti* tingkat pertama terkait “kecuali terhadap kewajiban yang harus dilakukan Termohon Kasasi 1 dengan pihak ketiga tetap sah dan mengikat secara hukum” menunjukkan perbedaan antara pernyataan terkait hak pihak ketiga dalam hal ini adalah Pemohon Kasasi 2 dan kehendak Para Termohon Kasasi. Dimana Kehendak Para Termohon Kasasi adalah menghilangkan hak Pemohon Kasasi 2, namun secara jelas hak Pemohon Kasasi 2 atas Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 telah dinyatakan secara tegas berdasarkan Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 06 Mei 2014 (Bukti P-Intervensi -12 B) *juncto* PPJB Kolektif tertanggal 10 Oktober 2013;
12. Bahwa oleh karenanya berdasarkan teori pernyataan, maka kewajiban Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 terhadap pihak ketiga (Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI) telah dinyatakan sejak awal PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 dibuat dan disepakati oleh Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2;
13. Bahwa berdasarkan teori pernyataan hak pihak ketiga dalam PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 antara Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 telah mengikat semua pihak dan harus dipatuhi oleh Termohon Kasasi 1, Termohon Kasasi 2 dan pihak ketiga. Sehingga pertimbangan *Judex Facti* yang tidak sependapat dengan *Judex Facti* tingkat pertama tentang “kecuali terhadap kewajiban yang harus dilakukan Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan pihak ketiga tetap sah dan mengikat secara hukum” adalah salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku yakni Pasal 1317 KUHPerdara;
  - A.1. Tentang Pemohon Kasasi 2 adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi undang-undang;



14. Bahwa Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI adalah Pembeli Yang Beritikad Baik dalam memenuhi kewajiban dalam pembelian Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati dan telah dibayarkan lunas (vide Bukti P-Intervensi-12 A, 12 B dan 12 C);
15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan: "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";
16. Bahwa menurut Prof. R. Subekti, SH merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut: "Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan". (Samuel M.P. Hutabarat, Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2010, Halaman 45);
17. Bahwa menurut *Black's Law Dictionary*, pengertian itikad baik atau good faith adalah:  
"A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purposes. (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage".  
(Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, 2004, eight edition, United Stated of America, Hal. 713);
18. Bahwa oleh karena proses jual beli atas Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 oleh Pemohon Kasasi 2/Termohon Banding XI/Penggugat Intervensi XI didasarkan pada itikad baik, maka KUHPerdata dalam Pasal 1491 kuh Perdata memberikan perlindungan berupa penanggungan, yang pada pokoknya menyatakan:  
"Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:  
pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;

Halaman 127 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1492 KUHPerdara, menyatakan kewajiban hukum terhadap pihak ketiga yang pada pokoknya sebagai berikut:

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tidak dibuat janji tentang penanggungan, penjual demi hukum wajib menanggung pembeli terhadap tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual itu kepada pihak ketiga, atau terhadap beban yang menurut keterangan pihak ketiga dimilikinya atas barang tersebut tetapi tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan”;

20. Bahwa mengingat Pemohon Kasasi 2 adalah pembeli yang beritikad baik dan jujur, maka sudah seharusnya Termohon kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 selaku pelaku usaha berlaku jujur dan beritikad baik dengan memberikan jaminan atau kewajiban penjual kepada pembeli dalam hal ini Pemohon Kasasi 2 untuk penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram (vide unit condotel yang dibeli Pemohon Kasasi 2 sebagaimana Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 6 Mei 2014 – Bukti P-Intervensi-12 B);

21. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1492 KUH Perdata, maka Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 wajib untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual itu kepada pihak ketiga dalam hal ini Pemohon Kasasi 2 yaitu Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714;

- A.2. Tentang kewajiban-kewajiban Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 terhadap Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI;



22. Bahwa berdasarkan Pasal 3 huruf d Perjanjian Kerjasama antara Termohon Kasasi 2 dan Para Penggugat Intervensi (ic Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI), yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: “pihak pertama berkewajiban untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan pihak pengembang/developer (PT Gracia Griya Kencana/Margahayu Land Group) pada bulan ke-6 (enam) setelah pembayaran lunas untuk Pola Bayar Tunai Keras atau pembayaran uang muka (*Down Payment/DP*) sebesar 30 % (tiga puluh persen) dengan tempat dan waktu yang akan diinformasikan kemudian.”
23. Bahwa Para Penggugat Intervensi (ic Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI) telah melakukan pelunasan atas pola bayar tunai keras atau pembayaran uang muka (*Down Payment/DP*) sebesar 30 % (tiga puluh persen), dengan demikian Termohon Kasasi 2 berkewajiban untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Pihak Pengembang/developer (PT Gracia Griya Kencana/Margahayu Land Group) - Termohon Kasasi 1;
24. Bahwa berdasarkan butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (ic Termohon Kasasi 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013, kewajiban Termohon Kasasi 1 adalah: “berkewajiban untuk proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli pihak ketiga (ic Para Penggugat Intervensi yang diserahkan oleh pihak kedua (Termohon Kasasi 2) mulai dari proses administrasi surat pemesanan (SP), PPJB, AJB, dan surat atau dokumen lainnya terkait transaksi jual beli properti”



25. Bahwa pihak ketiga yang dimaksud dalam ketentuan butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (ic Termohon Kasasi 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 adalah Para Penggugat Intervensi, dengan demikian Termohon Kasasi 1 memiliki kewajiban untuk proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yang dalam hal ini adalah Para Penggugat Intervensi sebagaimana Surat Pemesanan Unit dan Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714 yang telah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi 2/Penggugat Intervensi XI;
26. Bahwa butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (ic Termohon Kasasi 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 adalah ketentuan yang saling berkaitan dengan Pasal 3 huruf d pada setiap Perjanjian Kerjasama antara Termohon Kasasi 2 dan Para Penggugat Intervensi, yang keduanya adalah kewajiban terhadap pihak ketiga yaitu Para Penggugat Intervensi;
27. Bahwa oleh karena itu maka kewajiban dari Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 adalah sebagai berikut:
- a) Termohon Kasasi I/Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I; Adalah melakukan proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yaitu Para Penggugat Intervensi;
  - b) Termohon Kasasi 2/Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II; Adalah untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Termohon Kasasi 1;
28. Bahwa oleh karena itu pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan “kecuali terhadap kewajiban yang harus dilakukan Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan pihak ketiga tetap sah dan mengikat secara hukum” adalah pertimbangan yang menciderai asas keadilan dan perlindungan hukum bagi Pemohon Kasasi 2/Semula Penggugat Intervensi XI dimana *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku;



29. Bahwa oleh karenanya Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI mohon kepada yang mulia Majelis Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Putusan Nomor 29/PDT/2016/PT.BDG., Tanggal 27 April 2016 karena salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;

B. Tentang *Judex Facti* salah menerapkan hukum berlaku pada pokok perkara gugatan intervensi

30. Bahwa Pemohon Kasasi 2 sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* yang telah salah menerapkan hukum sebagaimana terbukti dalam pertimbangan pada halaman 125 alinea 2 putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo* yang menyatakan:

“..., maka perjanjian yang dibuat antara Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II yang telah disepakati dan ditanda tangani kedua belah pihak yanggal 10 Oktober 2013 telah dinyatakan batal demi hukum dan sebagai akibat pembatalan tersebut 150 (seratus lima puluh) Unit Superior The Kalyana Condotel Buah Batu Bandung sebagai obyek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif tertanggal 10 Oktober 2013 tersebut dikembalikan/tetap menjadi hak milik Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I, dengan pertimbangan bahwa para Penggugat Intervensi tidak ikut menjadi pihak (Subyek) dalam Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat asal/Tergugat Intervensi II dikarenakan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa Perjanjian yang dibuat secara sah hanya berlaku/mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dan kewajiban pihak Penggugat asal/Tergugat Intervensi I untuk menyerahkan PPJB atau PPRS kepada Tergugat asal/Tergugat Intervensi II setelah Tergugat asal/Tergugat Intervensi II melakukan pembayaran sebesar 20 % (dua puluh persen) kepada Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dan dalam hal tersebut belum dipenuhi oleh Tergugat asal/Tergugat Intervensi II lagi pula dalam hubungan perdata bahwa Pengikatan Jual Beli belum merupakan jual beli yang sesungguhnya menurut hukum.”

31. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan: “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;



32. Bahwa berdasarkan ketentuan butir 2 hak dan kewajiban pihak kedua (ic Termohon Kasasi 2/Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 menyatakan: "pihak kedua (ic Termohon Kasasi 2/Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II) dapat langsung melakukan aktifitas pemasaran dan penjualan setelah pihak pertama (ic Termohon Kasasi 1/Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I) sudah menerima pembayaran *booking fee* dari pihak kedua (ic. Termohon Kasasi 2/Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II)"
33. Bahwa berdasarkan butir 2 hak dan kewajiban pihak kedua (ic Termohon Kasasi 2/Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 dan pelunasan *booking fee* sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana telah diakui oleh Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I didalam gugatan perkara perdata Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., halaman 5 Nomor 11, dengan demikian secara hukum Termohon Kasasi 2 berhak melakukan pemasaran dan penjualan (*legal owner*) atas 150 (seratus lima puluh) unit The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714;
34. Bahwa Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Termohon Kasasi 2 dan Para Penggugat Intervensi (ic. Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI) adalah sah secara hukum;
35. Bahwa Pemohon Kasasi 2 telah melakukan pembayaran secara lunas atas Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714. (vide Bukti P-Intervensi-12 A, 12 B dan 12 C);



36. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* terhadap Para Penggugat Intervensi yang dinyatakan bukan sebagai Subyek hukum dalam PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 tanpa mempertimbangan substansi tentang adanya pihak ketiga dalam perjanjian *a quo* yang telah diketahui dalam keadaan sadar dan secara hukum telah mengikat para pihak antara antara Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 sebagaimana dimaksud dalam klausula PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 Bagian *Recital* huruf c yang menyatakan:

“bahwa pihak kedua (ic Termohon Kasasi 2/Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II) bermaksud membeli secara kolektif 150 (seratus lima puluh) unit tipe Superior The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung, milik pihak pertama (ic. Termohon Kasasi 1/Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I) selaku Pengembang untuk selanjutnya akan dijual kembali kepada pihak ketiga (ic. Para Penggugat Intervensi) dengan program dan benefit khusus dari pihak kedua”:

Sehingga Termohon Kasasi 1 telah melakukan tindakan hukum dan mengetahui The Kalyana Condotel, Buah Batu Bandung akan dijual oleh Termohon Kasasi 2 kepada pihak ketiga yang dalam perkara ini adalah Para Penggugat Intervensi, dan berdasarkan Bagian *Recital* huruf c inilah dasar lahirnya Perikatan antara Termohon Kasasi 1 dengan Para Penggugat Intervensi/Para Terbanding Intervensi;

37. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1317 KUHPerdata yang pada pokoknya menyatakan:

“Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Pasal 1317 KUHPerdata ini dinamakan janji untuk pihak ketiga (*derden beding*);

38. Bahwa menurut teori pernyataan (*verklarings theorie*), apabila terjadi perbedaan antara pernyataan dengan kehendak maka perjanjian itu tetap terjadi, yang dipegang oleh pihak lain adalah pernyataan bukan kehendak;



39. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang tidak sependapat dengan *Judex Facti* tingkat pertama terkait “kecuali terhadap kewajiban yang harus dilakukan Termohon Kasasi 1 dengan pihak ketiga tetap sah dan mengikat secara hukum” menunjukkan perbedaan antara pernyataan terkait hak pihak ketiga dalam hal ini adalah Pemohon Kasasi 2 dan kehendak Para Termohon Kasasi. Dimana Kehendak Para Termohon Kasasi adalah menghilangkan hak Pemohon Kasasi 2, namun secara jelas hak Pemohon Kasasi 2 atas Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 telah dinyatakan secara tegas berdasarkan Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 06 Mei 2014 (Bukti P-Intervensi-12 B) *juncto* PPJB Kolektif tertanggal 10 Oktober 2013;
40. Bahwa oleh karenanya berdasarkan teori pernyataan, maka kewajiban Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 terhadap pihak ketiga (Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI) telah dinyatakan sejak awal PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 dibuat dan disepakati oleh Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2;



41. Bahwa PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 antara Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 menimbulkan hubungan dan tanggung jawab hukum juga dengan Pihak Ketiga (ic Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI). Sehingga pertimbangan *Judex Facti* yang tidak sependapat dengan *Judex Facti* terkait “dengan pertimbangan bahwa para Penggugat Intervensi tidak ikut menjadi pihak (Subyek) dalam Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dengan Tergugat asal/Tergugat Intervensi II dikarenakan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa Perjanjian yang dibuat secara sah hanya berlaku/mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dan kewajiban pihak Penggugat asal/Tergugat Intervensi I untuk menyerahkan PPJB atau PPRS kepada Tergugat asal/Tergugat Intervensi II setelah Tergugat asal/Tergugat Intervensi II melakukan pembayaran sebesar 20 % (dua puluh persen) kepada Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dan dalam hal tersebut belum dipenuhi oleh Tergugat asal/Tergugat Intervensi II lagi pula dalam hubungan perdata bahwa Pengikatan Jual Beli belum merupakan jual beli yang sesungguhnya menurut hukum” adalah salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku yakni ketentuan Pasal 1317 KUHPerdata. Dimana sejak disepakatinya PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 baik Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 memiliki kewajiban juga yang harus dipenuhi kepada pihak ketiga (ic Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI);
42. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata *a quo*, maka PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013 oleh dan antara Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 menimbulkan perjanjian lanjutan, yakni Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 06 Mei 2014 (vide Bukti P-Intervensi-12 B) oleh dan antara Termohon Kasasi 2 dengan Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI;

Halaman 135 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

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)



43. Bahwa oleh karena proses jual beli atas Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 oleh Pemohon Kasasi 2/Termohon Banding XI/Penggugat Intervensi XI didasarkan pada itikad baik, maka KUHPerdata dalam Pasal 1491 KUH Perdata memberikan perlindungan berupa penanggungan, yang pada pokoknya menyatakan:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.”

44. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1492 KUHPerdata, menyatakan kewajiban hukum terhadap pihak ketiga yang pada pokoknya sebagai berikut:

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tidak dibuat janji tentang penanggungan, penjual demi hukum wajib menanggung pembeli terhadap tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual itu kepada pihak ketiga, atau terhadap beban yang menurut keterangan pihak ketiga dimilikinya atas barang tersebut tetapi tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan”

45. Bahwa mengingat Pemohon Kasasi 2 adalah pembeli yang beritikad baik dan jujur, maka sudah seharusnya Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 selaku pelaku usaha berlaku jujur dan beritikad baik dengan memberikan jaminan atau kewajiban penjual kepada pembeli dalam hal ini Pemohon Kasasi 2 untuk penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram (vide unit condotel yang dibeli pemohon kasasi 2 sebagaimana Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 06 Mei 2014 – Bukti P-Intervensi-12 B);



46. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1492 KUH Perdata, maka Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 wajib untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual itu kepada pihak ketiga dalam hal ini Pemohon Kasasi 2 yaitu Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714;
47. Bahwa Pemohon Kasasi 2 sepakat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3201K/Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996, yang berisi kaidah hukum sebagai berikut:
- “bahwa Pihak Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (*proforma*) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian dan tidak mengikat sama sekali dengan pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik.”



48. Bahwa jika mengikuti konstruksi *Judex Facti* mengenai pertimbangan: Dan kewajiban pihak Penggugat asal/Tergugat Intervensi I untuk menyerahkan PPJB atau PPRS kepada Tergugat asal/Tergugat Intervensi II setelah Tergugat asal/Tergugat Intervensi II melakukan pembayaran sebesar 20 % (dua puluh persen) kepada Penggugat asal/Tergugat Intervensi I dan dalam hal tersebut belum dipenuhi oleh Tergugat asal/Tergugat Intervensi II lagi pula dalam hubungan perdata bahwa Pengikatan Jual Beli belum merupakan jual beli yang sesungguhnya menurut hukum”, adalah salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan undang-undang. Dimana sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik Pemohon Kasasi 2 sebagai pihak ketiga yang dilindungi oleh Undang-Undang berdasarkan PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013, Pemohon Kasasi 2 telah memenuhi kewajibannya dengan membayar lunas atas obyek/Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 yang dijual oleh Termohon Kasasi 2 selaku sales eksklusif dari Termohon Kasasi 1. Sehingga *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama yang memutuskan pada angka 3 Perkara Pokok Gugatan Asal yang amarnya sebagai berikut: “Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif (“PPJB Kolektif”) tertanggal 10 Oktober 2013 yang telah disepakati sepanjang antara Penggugat dan Tergugat, kecuali terhadap kewajiban yang harus dilakukan penggugat dengan pihak ketiga tetap sah dan mengikat secara hukum”, sudah tepat menurut hukum.

B.1 Tentang Pemohon Kasasi 2 adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi undang-undang;

49. Bahwa Pemohon Kasasi 2 adalah Pembeli Yang Beritikad Baik dalam memenuhi kewajiban dalam pembelian Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 dengan harga yang disepakati dan telah dibayarkan lunas (vide Bukti P-Intervensi-12 A, 12 B dan 12 C);

50. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata menyatakan: “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Halaman 138 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



51. Bahwa menurut Prof. R. Subekti, S.H., merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut: "Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan". (Samuel M.P. Hutabarat, Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2010, Halaman 45);
52. Bahwa menurut *Black's Law Dictionary*, pengertian itikad baik atau *good faith* adalah:
- "A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purposes. (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage". (Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, 2004, eight edition, United States of America, Hal.713);
53. Bahwa oleh karena proses jual beli atas Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714 oleh Pemohon Kasasi 2 didasarkan pada itikad baik, maka KUHPerduta dalam Pasal 1491 memberikan perlindungan berupa penanggungan, yang pada pokoknya menyatakan:
- "Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:
- pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;
- kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya."
54. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1492 KUHPerduta, menyatakan kewajiban hukum terhadap pihak ketiga yang pada pokoknya sebagai berikut:



“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tidak dibuat janji tentang penanggungan, penjual demi hukum wajib menanggung pembeli terhadap tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual itu kepada pihak ketiga, atau terhadap beban yang menurut keterangan pihak ketiga dimilikinya atas barang tersebut tetapi tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan”;

55. Bahwa mengingat Pemohon Kasasi 2 adalah pembeli yang beritikad baik dan jujur, maka sudah seharusnya Termohon kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 selaku pelaku usaha berlaku jujur dan beritikad baik dengan memberikan jaminan atau kewajiban penjual kepada pembeli dalam hal ini Pemohon Kasasi 2 untuk penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram (vide unit condotel yang dibeli pemohon kasasi 2 sebagaimana Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 6 Mei 2014 – Bukti P-Intervensi-12 B);
  56. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1492 KUH Perdata, maka Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 wajib untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual itu kepada pihak ketiga dalam hal ini Pemohon Kasasi 2 yaitu Unit The Kalyana Condotel, Bandung ID 09.16, Lantai 09 Nomor 16 yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Bandung Nomor 5, RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung berdasarkan SHGB Nomor 1714;
- B.2. Tentang kewajiban-kewajiban Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 terhadap Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI;
57. Bahwa berdasarkan Pasal 3 huruf d Perjanjian Kerjasama antara Termohon Kasasi 2 dan Para Penggugat Intervensi (ic Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Interntervensi XI), yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut: “pihak pertama berkewajiban untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Pihak Pengembang/developer (PT Gracia Griya Kencana/Margahayu Land Group) pada bulan ke-6 (enam) setelah pembayaran lunas untuk pola bayar tunai keras atau pembayaran uang muka (*Down Payment/DP*) sebesar 30 % (tiga puluh persen) dengan tempat dan waktu yang akan diinformasikan kemudian.”

Halaman 140 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



58. Bahwa Para Penggugat Intervensi (ic Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Interintervensi XI) telah melakukan pelunasan atas Pola Bayar Tunai Keras atau pembayaran uang muka (*Down Payment/DP*) sebesar 30 % (tiga puluh persen), dengan demikian Termohon Kasasi 2 berkewajiban untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Pihak Pengembang/developer (PT Gracia Griya Kencana/Margahayu Land Group) - Termohon Kasasi 1;
59. Bahwa berdasarkan butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (ic Termohon Kasasi 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013, kewajiban Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I adalah: "berkewajiban untuk proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli pihak ketiga (ic Para Penggugat Intervensi yang diserahkan oleh pihak kedua (Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II) mulai dari proses administrasi surat pemesanan (SP), PPJB, AJB, dan surat atau dokumen lainnya terkait transaksi jual beli properti";
60. Bahwa pihak ketiga yang dimaksud dalam ketentuan butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (ic Termohon Kasasi 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 adalah Para Penggugat Intervensi, dengan demikian Termohon Kasasi 1 memiliki kewajiban untuk proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yang dalam hal ini adalah Pemohon Kasasi 2 sebagaimana Surat Pemesanan Unit dan Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung yang beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714 yang telah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi 2;
61. Bahwa butir 2 hak dan kewajiban pihak pertama (ic Termohon Kasasi 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 adalah ketentuan yang saling berkaitan dengan Pasal 3 huruf d pada setiap Perjanjian Kerjasama antara Termohon Kasasi 2 dan Para Penggugat Intervensi, yang kedua-duanya adalah kewajiban terhadap pihak ketiga yaitu Para Penggugat Intervensi;



62. Bahwa oleh karena itu maka kewajiban dari Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 adalah sebagai berikut:
- a) Termohon Kasasi I/Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I: Adalah melakukan proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yaitu Para Penggugat Intervensi;
  - b) Termohon Kasasi 2/Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II:
  - c) Adalah untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Termohon Kasasi 1;
63. Bahwa oleh karena itu pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan “kecuali terhadap kewajiban yang harus dilakukan Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I dengan pihak ketiga tetap sah dan mengikat secara hukum” adalah pertimbangan yang menciderai asas keadilan dan perlindungan hukum bagi Para Penggugat Intervensi dimana *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku;
64. Bahwa oleh karenanya, maka Pemohon Kasasi 2 mohon kepada yang mulia Majelis Hakim pada Mahkamah Agung untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Putusan Nomor 29/Pdt/2016/PT.Bdg Tanggal 27 April 2016 karena salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;
- III. *Judex Facti* mengabaikan fakta hukum yang menjadi penyebab munculnya perikatan/perjanjian lanjutan atas PPJB kolektif tanggal 10 Oktober 2013; Tentang Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 06 Mei 2014 (Bukti P-Intervensi -12 B) Antara Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI dengan Termohon Kasasi 2/Pembanding I/Tergugat Asal/Tergugat Intervensi II Adalah SAH Secara Hukum dan mengikat juga kepada Termohon Kasasi 1/Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I;
65. Bahwa *Judex Facti* telah mengabaikan fakta hukum yang menjadi penyebab timbulnya perjanjian lanjutan atas PPJB Kolektif tanggal 10 Oktober 2013. hal ini dibuktikan dari Majelis Hakim pada tingkat banding mengabaikan alat bukti yang terungkap dalam persidangan, yaitu:



*Judex Facti* mengabaikan atau tidak mempertimbangkan Surat Keterangan dari Margahayu Land Nomor 113/MRLAND/XI/2013 Tertanggal 14 November 2013 yang ditandatangani oleh Anti Gantira, S.E., selaku Direktur Margahayu Land pada pokoknya menerangkan: "Bahwa PT Gracia Griya Kencana merupakan bagian dari salah satu perusahaan di bawah Margahayu Land Group". Surat keterangan tersebut dilengkapi dengan lampiran yaitu Surat Keterangan Nomor 113/GGK/XI/2013 yang ditandatangani oleh Yuliana Sudradjat, selaku Direktur PT Gracia Griya Kencana (ic Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I) yang pada pokoknya menerangkan: "bahwa benar PT. Royal Premier International telah melakukan pembelian unit condotel tipe superior sebanyak 150 unit di Kalyana Condotel beralamatkan di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Bandung yang dikembangkan oleh PT Gracia Griya Kencana". (Bukti P-Intervensi-1); Bahwa Bukti P-Intervensi-1 yang diajukan Para Penggugat Intervensi dihadapan persidangan tidak pernah dibantah oleh Termohon Kasasi 1 dan Termohon Kasasi 2 baik secara tertulis maupun lisan. Bahkan alat bukti surat (vide Bukti P-Intervensi-1) diperteguh dan dibenarkan oleh Saksi Heriyono, IR, M.M., dan Saksi febiyo novianto yang dihadirkan oleh Termohon Kasasi 1;

66. Bahwa selain alat bukti surat, *Judex Facti* juga mengabaikan keterangan saksi-saksi yang diajukan dimuka persidangan dan dibawah sumpah/janji sehubungan dengan pembuktian mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh Termohon Kasasi 1 dan Pemohon Kasasi 2, yaitu:

- a) Saksi Heriyono, IR, M.M., (dihadirkan oleh Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I) menerangkan dibawah Janji (beragama Khatolik), yang pada pokoknya adalah:
  - Bahwa benar saksi tau dengan PPJB tertanggal 10 Oktober 2013;
  - Bahwa benar saksi pernah melihat Surat Keterangan yang diterbitkan oleh PT Margahayu Land dan PT Gracia;
  - Bahwa benar surat tersebut dikeluarkan oleh pihak Margahayu group dan Gracia;
- b) Saksi Febiyo Novianto (dihadirkan oleh Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I) menerangkan dibawah Sumpah (beragama islam), yang pada pokoknya adalah:
  - Bahwa saksi tahu dan membenarkan bahwa tentang PPJB tertanggal 10 Oktober 2013 yang ditunjukkan didalam persidangan;

Halaman 143 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



- Bahwa saksi membenarkan dan mengakui surat keterangan yang diterbitkan oleh PT Margahayu Land dan PT Gracia;
  - Saksi membenarkan Surat Keterangan dari Margahayu Land Nomor 113/MRLAND/XI/2013 Tertanggal 14 November 2013 yang ditandatangani oleh Anti Gantira, S.E., selaku Direktur Margahayu Land dan dalam surat keterangan tersebut juga ada paraf saksi;
  - Bahwa benar ada tanggung jawab GGK kepada pihak ketiga untuk melakukan PPJB atas unit berdasarkan Perjanjian Pengikatan 10 Oktober 2013;
- c) Saksi Sandi Habisono (dihadirkan oleh Para Terbanding Intervensi/Para Penggugat Intervensi) menerangkan dibawah Sumpah (beragama Islam), yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi tahu dengan Surat Keterangan dari Gracia Griya Kencana Nomor 113/MRLAND/XI/2013 yang ditandatangani oleh Yuliana Sudradjat selaku Direktur PT Gracia Griya Kencana dan Surat Keterangan dari Margahayu Land Nomor 113/MRLAND/XI/2013 Tertanggal 14 November 2013 yang ditandatangani oleh Anti Gantira, S.E., selaku Direktur Margahayu Land;
  - Bahwa saksi yang meminta pada saat pertemuan dengan Ibu Antira untuk menjadi bukti dan menguatkan karena ada calon pembeli dari perusahaan asuransi yang mau membeli ± 100 unit condotel tetapi perlu kepastian atas kepemilikan unit dan jika memang benar 150 unit tersebut telah dibeli oleh RPI;
  - Bahwa kemudian surat tersebut diterbitkan, lalu diserahkan oleh pihak Gracia/Margahayu kepada sdr. Awaluddin dari RPI selanjutnya saya terima melalui email dari sdr. Awaluddin;
  - Bahwa atas dasar itulah saksi yakin untuk menjual unit kepada calon pembeli karena memang RPI memiliki hak atas 150 unit dan sebagai pemegang hak eksklusif untuk pemasaran dan penjualan unit kalyana, buah batu Bandung;
  - Bahwa saksi menerangkan para pembeli harus melalui RPI selaku pemegang hak eksklusif penjualan dan untuk ppjb unit kepada ggk selaku developer;
  - Bahwa saksi menerangkan para pembeli tidak bisa melakukan pembelian langsung ke developer;



d) Saksi Susanto Setiadi (dihadirkan oleh Para Terbanding Intervensi/Para Penggugat Intervensi) menerangkan dibawah Janji (beragama Khatolik), yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu tentang PTb Gracia Gria Kencana dan PT Royal Premier International Pada saat tanggal 10 November 2013, ada pertemuan semacam briefing gitu untuk memasarkan karya, di Hotel Horizon Bandung;
- Bahwa saksi menerangkan pertemuan untuk memasarkan The Kaliyana Condotel buah batu Bandung;
- Bahwa saksi menerangkan yang hadir dari pihak Gracia saat itu ada Pak Ahmad dan dari pihak RPI ada pak Awaludin;
- Bahwa saksi menerangkan Pak Awaludin (dari RPI) menjelaskan bahwa condotel ini kalau dari segi harga, kalau pembelannya tunai, akan diberikan rifa senilai 35 juta kemudian setiap tiga bulan akan diberikan rifa 25 juta selanjutnya akan dikelola, nah condotel ini akan dapat komisi untuk pengsiunan, dan pemiliknya bisa dapet nginap sesuai dengan aturan yang berlaku;
- Saksi menerangkan Pak Ahmad dari Gracia menyampaikan bahwa pembangunan ini sudah dilaksanakan walaupun belum dijual, dan dikatakan bahwa Gracia itu perusahaan yang terkenal dibidang Marketing, Contohnya dia bilang yaitu Perumahan Margahayu Land, kami adalah PT yang bergerak untuk menarik konsumen dan yang akan dipasarkan perdana 150 (seratus lima puluh) unit dan eksklusif dipasarkan oleh RPI;

67. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yang berlaku, dikarenakan tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang merupakan alat bukti yang sah sebagaimana Pasal 1866 KUHPerdara;



68. Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang Sah dalam persidangan *a quo*, Penggugat Intervensi sebagai Pihak Ketiga yang membeli Unit The Kalyana Condotel Buah Batu Bandung dikarenakan adanya Surat Keterangan dari Margahayu Land Nomor 113/MRLAND/XI/2013 Tertanggal 14 November 2013 yang ditandatangani oleh Anti Gantira, S.E., selaku Direktur Margahayu Land pada pokoknya menerangkan: "Bahwa PT Gracia Griya Kencana merupakan bagian dari salah satu perusahaan di bawah Margahayu Land Group". Surat keterangan tersebut dilengkapi dengan lampiran yaitu Surat Keterangan Nomor 113/GGK/XI/2013 yang ditandatangani oleh Yuliana Sudradjat, selaku Direktur PT Gracia Griya Kencana (ic Pembanding II/Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I) yang pada pokoknya menerangkan: "bahwa benar PT Royal Premier International telah melakukan pembelian unit condotel tipe superior sebanyak 150 unit di Kalyana Condotel beralamatkan di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Bandung yang dikembangkan oleh PT Gracia Griya Kencana". (Bukti P-Intervensi-1) yang diperkuat oleh keterangan saksi-saksi yang pada pokoknya menyatakan:

- bahwa 150 (seratus lima puluh) Unit Superior The Kalyana Condotel Buah Batu Bandung telah dibeli oleh Termohon Kasasi 2 dari Termohon Kasasi 1;
- bahwa pembelian atas Unit Superior The Kalyana Condotel Buah Batu Bandung tidak bisa dibeli langsung kepada Termohon Kasasi 1, hanya dapat dibeli melalui Termohon Kasasi 2 sebagai sales eksklusif;

69. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang mengabaikan Bukti P-Intervensi-1 dan Bukti P-Intervensi-12A, 12 B dan 12 C dari Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI yang disesuaikan dengan alat bukti Keterangan Saksi-Saksi yang telah memperteguh dan mendukung dalil-dalil fakta hukum yang disampaikan Pemohon Kasasi 2/Terbanding Intervensi XI/Penggugat Intervensi XI sangatlah merugikan dan tidak mencerminkan rasa keadilan terhadap Pemohon Kasasi 2 sebagai pembeli yang beritikad baik;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah dikemukakan di atas, menurut Pemohon Kasasi 2/semula Penggugat Intervensi XI/Terbanding XI, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi oleh Pemohon Kasasi 2/semula Penggugat Intervensi XI/Terbanding XI tersebut dan telah terbukti bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 29/PDT/2016/PT.BDG., Tanggal 27 April 2016;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 7 Juni 2016, dan tanggal 28 Juni 2016, serta dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat Intervensi adalah sebagai para pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi karena Tergugat sudah membayar lunas *booking fee*;
- Bahwa Penggugat Intervensi telah melakukan pembayaran lunas harga objek jual beli kepada Tergugat yang telah diberi kewenangan oleh Penggugat asal untuk memasarkan dan menjual unit-unit apartemen tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: DIMAZ MIRZA PUTRA PRAMUDYA dan kawan-kawan, dan Pemohon Kasasi II: RENI NOVRIANTI tersebut, serta membatalkan Putusan Pengadilan Jawa Barat di Bandung Nomor 29/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 27 April 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tanggal 27 Oktober 2010, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dikabulkan dan Para Termohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Halaman 147 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. DIMAZ MIRZA PUTRA PRAMUDYA, 2. IR SUPRIYANTI, 3. SC. GATUT PRABAWA T, 4. SUSAN S.SI., APT., 5. MEGA PARAWATI SANTOSO, 6. VIZA RAMADHANI, 7. ANDI M YASIN, 8. IRWAN, 9. TOTONG HARTONO, 10. FERY WAHYUJAYA**, dan Pemohon Kasasi II: **RENI NOVRIANTI**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor 29/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 27 April 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tanggal 27 Oktober 2015;

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Perkara Pokok

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat;
3. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif ("PPJB Kolektif") tertanggal 10 Oktober 2013 yang telah disepakati sepanjang antara Penggugat dan Tergugat, kecuali terhadap kewajiban yang harus dilakukan Penggugat dengan Pihak Ketiga tetap sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan seluruh pembayaran sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) yang telah dilakukan Tergugat menjadi hak Penggugat dan tidak akan dikembalikan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.879.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Halaman 148 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

### 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)



6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Perkara Intervensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Intervensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif unit Condotel The Kalyana, Buah Batu Bandung tertanggal 10 Oktober 2013 sepanjang kewajiban Tergugat Intervensi I terhadap Para Penggugat Intervensi atas pembelian atas 16 (enam belas) unit condotel yang telah dijual Tergugat Intervensi II kepada Para Penggugat Intervensi adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kolektif Unit Condotel The Kalyana Buah Batu tertanggal 10 Oktober 2013 melahirkan Perikatan antara Tergugat Intervensi I dengan Para Penggugat Intervensi;
4. Menyatakan perjanjian-perjanjian antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II yang tertera di bawah ini adalah sah secara hukum:
  - a. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 19 Desember 2013 antara Penggugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;
  - b. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 28 Januari 2014 antara Penggugat Intervensi II dan Tergugat Intervensi II;
  - c. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 8 April 2014 dan Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 24 April 2014 antara Penggugat Intervensi III dan Tergugat Intervensi II;
  - d. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 26 November 2013 antara Penggugat Intervensi IV dan Tergugat Intervensi II;



- e. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 03 April 2014 antara Penggugat Intervensi V dan Tergugat Intervensi II;
  - f. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 27 Maret 2014 antara Penggugat Intervensi VI dan Tergugat Intervensi II;
  - g. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 8 April 2014 antara Penggugat Intervensi VII dan Tergugat Intervensi II;
  - h. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 01 April 2014 antara Penggugat Intervensi VIII dan Tergugat Intervensi II;
  - i. Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 86 Tertanggal 12 Februari 2014 dan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 3 Tertanggal 1 April 2014 antara Penggugat Intervensi IX dan Tergugat Intervensi II;
  - j. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 5 Mei 2014 antara Penggugat Intervensi X dan Tergugat Intervensi II;
  - k. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 6 Mei 2014 antara Penggugat Intervensi XI dan Tergugat Intervensi II;
  - l. Perjanjian Kerjasama Program Khusus 150 Unit The Kalyana Condotel Bandung Tertanggal 19 Desember 2013 antara Penggugat Intervensi XII dan Tergugat Intervensi II;
5. Memerintahkan Para Tergugat Intervensi untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban terhadap Para Penggugat Intervensi, yaitu:
- a. Tergugat Intervensi I wajib melakukan proses administrasi penjualan dan yang terkait administrasi kepada pembeli yaitu Para Penggugat Intervensi dan;
  - b. Tergugat Intervensi II wajib untuk memfasilitasi proses penandatanganan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Para Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi I;
6. Menyatakan Tergugat Intervensi II telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);
7. Menyatakan Para Tergugat Intervensi adalah Para Pelaku Usaha yang Beritikad Buruk;



8. Menghukum Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran sejak tidak dilaksanakannya kewajiban penandatanganan PPJB atas 16 (enam belas) unit The Kalyana Condotel, Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5 Bandung yang telah jatuh tempo oleh Tergugat Intervensi I dengan difasilitasi oleh Tergugat Intervensi II sampai dengan amar putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;
9. Menyatakan sita jaminan (*conservatir beslag*) yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 454/Pdt/g/2014/PN.Bdg tanggal 19 Oktober 2015, atas:
  - 1) Unit ID 19.18, Lantai 19 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 19.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Dimaz Mirza Putra Pramudya (Penggugat Intervensi I);
  - 2) Unit ID 18.18, Lantai 18 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 18.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Ir. Supriyanti (Penggugat Intervensi II);
  - 3) Unit ID 09.17, Lantai 09 Nomor 17, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 09.17, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh SC. Gatut Prabawa T (Penggugat Intervensi III);



- 4) Unit ID 10.17, Lantai 10 Nomor 17, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 10.17, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh SC. Gatut Prabawa T (Penggugat Intervensi III);
- 5) Unit ID 17.18, Lantai 17 Nomor 18, seluas 30m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 17.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Drs. Abu Bakar (Penggugat Intervensi IV);
- 6) Unit ID 18.07, Lantai 18 Nomor 07, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 18.07, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Susan, S.Si, Apt (Penggugat Intervensi V);
- 7) Unit ID 09.11, Lantai 09 Nomor 11, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 09.11, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Mega Parawati Santoso (Penggugat Intervensi VI);
- 8) Unit ID 12.12, Lantai 12 Nomor 12, seluas 30m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 12.12, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Viza Ramadhani (Penggugat Intervensi VII);

Halaman 152 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016

**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)



- 9) Unit ID 10.11, Lantai 10 Nomor 11, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 10.11, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Andi M. Yasin (Penggugat Intervensi VIII);
- 10) Unit ID 11.11, Lantai 11 Nomor 11, seluas 30m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 11.11, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Irwan (Penggugat Intervensi IX);
- 11) Unit ID 09.18, Lantai 09 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 09.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Irwan (Penggugat Intervensi IX);
- 12) Unit ID 15.18, Lantai 15 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 15.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Totong Hartono (Penggugat Intervensi X);
- 13) Unit ID 20.18, Lantai 20 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 20.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Totong Hartono (Penggugat Intervensi X);



14) Unit ID 23.18, Lantai 23 Nomor 18, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 23.18, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Totong Hartono (Penggugat Intervensi X);

15) Unit ID 21.06, Lantai 21 Nomor 06, seluas 30 m<sup>2</sup>, dahulu bernama The Kalyana Condotel, Bandung, dan sekarang bernama Tower Champa, Newton The Hybrid Park, Bandung, ID 21.06, seluas 32 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1714, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu, Nomor 5 RT.02, RW.04, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, yang telah dibeli oleh Ferry Wahyujaya (Penggugat Intervensi XII), dan

Sita jaminan (*conservatir beslag*) yang telah dilakukan oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Jakarta Selatan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 17/Del/2015/PN.Jkt.Sel., *juncto* Nomor 454/Pdt.G/2014/PN.Bdg tanggal 22 Oktober 2015, atas:

1) Bangunan Rumah Susun berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun Nomor 5088/V Kelurahan Karet Kuningan an. PT Royal Premier International yang beralamat di Bakrie Tower Lantai 5 Unit G, Kompleks Rasuna Epicentrum, Jalan HR. Rasuna Said - Kuningan, Jakarta Selatan;

2) Bangunan Rumah Susun berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun Nomor 5089/V Kelurahan Karet Kuningan an. PT Royal Premier International yang beralamat di Bakrie Tower Lantai 5 Unit H, Kompleks Rasuna Epicentrum, Jalan HR. Rasuna Said - Kuningan, Jakarta Selatan;

dinyatakan sah dan berharga;

10. Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Perkara Pokok/Dalam Perkara Intervensi

- Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat Asal, Tergugat Asal/Para Tergugat Intervensi/Terbanding/Pembanding II, Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 154 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,  
ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.  
ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ketua Majelis,  
ttd/. Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti,  
ttd/. Retno Kusri, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

- |                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai .....            | Rp 6.000,00           |
| 2. Redaksi .....            | Rp 5.000,00           |
| 3. Administrasi Kasasi..... | <u>Rp489.000,00</u> + |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00          |

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 155 dari 155 hal. Put. Nomor 3180 K/Pdt/2016