



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Rita Bratadiredja**, beralamat di Jl. Bendi III No.9 RT 004/RW 010, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Radot Samuel, S.H., dkk, Advocat dan Konsultan Hukum dari kantor hukum Dijou Law Ofice beralamat di The Habibie Center Jl Kemang Selatan Nomor 98 Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12190 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 036/SK LIT/DLO/I/2022, tanggal 8 Februari 2022 sebagai **Penggugat I**;

2. **Tien Suhartini Haswidi**, beralamat di Jl. Gegerkalong Hilir No. 142 RT 001/RW 008, Kel. Gegerkalong, Kec. Sukasari, Bandung, Kel. Gegerkalong, Sukasari, Kota Bandung, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Radot Samuel, S.H. dkk, Advocat dan Konsultan Hukum dari kantor hukum Dijou Law Ofice beralamat di The Habibie Center Jl Kemang Selatan Nomor 98 Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan 12190 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 036/SK LIT/DLO/I/2022, tanggal 8 Februari 2022 sebagai **Penggugat II**;

3. **Rachmat Taufick Hardi**, beralamat di Graha Taman HC 3/2 Bintaro Jaya IX RT 004/ RW 001, Kel. Pondok Pucung, Kec. Pondok Aren, Tangerang Selatan, Kelurahan Pondok Pucung, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa kepada Adi Radot Samuel, S.H. dkk, Advocat dan Konsultan Hukum dari kantor hukum Dijou Law Ofice beralamat di The Habibie Center Jl Kemang Selatan Nomor 98 Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12190 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 036/SK LIT/DLO/I/2022, tanggal 8 Februari 2022 sebagai **Penggugat III**;

Lawan:

PT. Multi Karya Utama Abadi, berkedudukan di Gedung Multikarya Land Jl. Lodaya No.46, Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Kurniawan. S.H., dkk dari Kantor Hukum Bonafide Advocatus AdvocatesS.&Consellor at Law, beralamat di Aldiro Work Space A.17-18 Duri Kepa, Kebun Jeruk Jakarta Barat berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 006/SK/MKUA-BONAFIDE/V/2022 tanggal 23 Mei 2022 Februari 2022, sebagai **Tergugat** ;

Yayasan Pendidikan Telkom (YPT), berkedudukan di Jl. Cisanggarung No.2, Citarum, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. I Nyoman Wisnu Wardhana, S.T, LLM, Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 00,64/01/LIA-HK01/YPT/2022/RHS tanggal 18 Februari 2022 sebagai **Turut Tergugat I**

PT. Citra Sukapura Megah (PT CSM), sekarang menjadi **PT. Bhakti Unggul Teknovasi** berkedudukan di Jalan Radio Palasari Road No.3, Citeureup, Dayeuhkolot, Kab. Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ardi Sutrisno, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 85/00/SDM-22/BUT/2022 tanggal 17 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II** ;

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn., beralamat di Imperial Pakuhaji
Nomor 11, Desa Pakuhaji, Kec. Ngamprah, Kab.
Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut
Tergugat III ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3
Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Bale Bandung pada tanggal 8 Februari 2022 dalam Register Nomor
26/Pdt.G/2022/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan dan fakta-fakta yang menjadi dasar diajukannya
Gugatan Ingkar Janji (Wanprestasi) adalah seperti terurai di bawah ini :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, **PARA PENGGUGAT** melakukan pemesanan atas
Apartemen Bandung Technoplex Living kepada **Tergugat** dengan tipe
sebagai berikut:
 - a. **PENGGUGAT I**, memesan tipe **Ambrosia Tower OAK unit 0607**
kepada **Tergugat** dengan Luas 26.31 M² (*dua puluh enam koma tiga
puluh satu meter persegi*) seharga Rp. 378.156.221,- (*tiga ratus tujuh
puluh delapan juta seratus lima puluh enam ribu dua ratus dua puluh
satu rupiah*) ditambah PPN senilai Rp. 37.815.622,- (*tiga puluh tujuh
juta delapan ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh dua rupiah*)
sehingga total keseluruhan harga adalah sebesar Rp. 415.971.843,-
(*empat ratus lima belas juta Sembilan ratus tujuh puluh satu ribu
delapan ratus empat puluh tiga rupiah*) vide **Surat Sementara
Konfirmasi Pemesanan No 005014** tertanggal **15 Maret 2017** dan
Surat Pemesanan No 2017-00041/002/AK tertanggal **16 Maret 2017**;
 - b. **PENGGUGAT II**, memesan tipe **Alyssum Tower OAK unit 0609**
dan **unit 0611** kepada **Tergugat** dengan masing-masing Luas \pm 24.1
M² (*dua puluh empat koma satu meter persegi*) seharga Rp.
350.476.634- (*tiga ratus lima puluh juta empat ratus tujuh puluh enam*

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) per unit, ditambah PPN masing-masing senilai Rp. 35.047.663,40,- (*tiga puluh lima juta empat puluh tujuh ribu enam ratus enam puluh tiga empat puluh rupiah*) sehingga total keseluruhan harga adalah sebesar Rp. 771.048.594,8 (*tujuh ratus empat puluh delapan ribu lima ratus sembilan puluh empat delapan rupiah*) untuk 2 (dua) unit *vide* **Surat Pemesanan No 2017-00043/002/AK** tertanggal **22 Maret 2017** dan **Surat Pemesanan No 2017-00044/002/AK** tertanggal **22 Maret 2017**;

c. **PENGGUGAT III**, memesan tipe **Alyssum Tower OAK unit 0605** kepada **Tergugat** dengan Luas $\pm 24.1 \text{ M}^2$ (*dua puluh empat koma satu meter persegi*) seharga Rp. 350.476.634,- (*tiga ratus lima puluh juta empat ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah*) ditambah PPN Rp. 35.047.663,40,- (*tiga puluh lima juta empat puluh tujuh ribu enam ratus enam puluh tiga empat puluh rupiah*) sehingga total keseluruhan harga adalah sebesar Rp. 385.524.297,40,- (*tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus dua puluh empat ribu dua ratus sembilan puluh tujuh empat puluh rupiah*) *vide* **Surat Pemesanan No 2017-00040/002/AK** tertanggal **16 Maret 2017**.

2. Bahwa, setelah melakukan pemesanan apartemen kepada **Tergugat**, **PENGGUGAT I** melakukan pembayaran *booking fee* sebesar **Rp. 5.000.000,-** (*lima juta rupiah*) tertanggal **16 Maret 2017** dan pembayaran di muka sebesar 30% (*tiga puluh persen*) yaitu **Rp. 119.791.553,-** (*seratus sembilan belas juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu lima ratus lima puluh tiga rupiah*) kepada **Tergugat** berdasarkan bukti transfer Bank Bank Jawa Barat dan Banten dengan tujuan transaksi DP Tien S. Haswidi tertanggal **17 April 2017** dengan ketentuan angsuran setiap bulannya sebesar **Rp. 7.522.157,-** (*tujuh juta lima ratus dua puluh dua ribu seratus lima puluh tujuh rupiah*) sebanyak 48 (*empat puluh delapan*);

3. Bahwa, pemesanan atas unit apartemen tersebut dituangkan dalam **Akta Perjanjian Nomor 3** antara **PENGGUGAT I** dan **Tergugat** tertanggal **06 Mei 2017** dihadapan Notaris **Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn.** *in casu* **TURUT Tergugat III** dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi yaitu **Tn. Rinaldi Nur Ikhsan** dan **Ny. Nenden Siti Fatimah**;



4. Bahwa, berdasarkan **Akta Perjanjian Nomor 3** tersebut di atas objek perjanjian merupakan Unit Apartemen Bandung Technoplex Living, Tower Oak, Tipe Ambrosia, Lantai 06, Unit 0607, Luas $\pm 26,31 \text{ M}^2$ (*dua puluh enam koma tiga puluh satu meter persegi*) yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan Nomor 1521/Desa Lengkon, seluas 6.266 M^2 (*enam ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi*), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Desember 2009, Nomor 00180/2009 dan Hak Guna Bangunan nomor 1379/Desa Lengkon, seluas 368 M^2 (*tiga ratus enam puluh delapan meter persegi*) tertanggal 24 September 2008, nomor 00144/2008 yang keduanya terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojongsoang, Desa Lengkon, setempat dikenal sebagai Jalan Telekomunikasi Terusan Buahbatu yang tertulis dan tercatat atas nama **Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi (YPT) in casu TURUT Tergugat I**;

5. Bahwa, berdasarkan **Pasal 4 Akta Perjanjian**, harga dan tata cara pembayaran yang disepakati adalah sesuai dengan **Surat Pemesanan No 2017-00041/002/AK** tertanggal **16 Maret 2017**;

6. Bahwa, **PENGGUGAT I** melakukan pembayaran kepada **Tergugat** sebesar **Rp. 244.106.203,-** (*dua ratus empat puluh empat juta seratus enam ribu dua ratus tiga rupiah*) berdasarkan Kuitansi No. 2018-00288/002 tertanggal **08 Januari 2018** dimana pembayaran tersebut merupakan pembayaran pelunasan atas pelaksanaan Perjanjian Hak Pakai selama 30 Tahun Apartemen Bandung Technoplex Living;

7. Bahwa, akibat keterlambatan Serah Terima Unit Apartemen Bandung Technoplex Living tersebut, pada tanggal **02 Oktober 2019**, **Tn. Ir. Yansen Theniko** selaku Direktur **PT Multi Karya Utama Abadi in casu Tergugat** memberikan **Adendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun** dengan **PENGGUGAT I**, yaitu melakukan **Adendum** dengan mengesampingkan isi **Pasal 6.3 Akta Perjanjian** selama mendapatkan kompensasi yang telah disepakati;

8. Bahwa, **PENGGUGAT I** telah melakukan seluruh kewajiban pembayaran atas unit apartemen kepada **Tergugat** tertanggal **26 November 2019** berdasarkan Surat Keterangan Lunas No: 276/Finance-Kons/VI/21 tertanggal **15 Juni 2021**, bukti transfer Bank Jawa Barat dan Banten dengan tujuan transaksi DP Tien S. Naswidi tertanggal **17 April**



2017, Kuitansi No. 2018-00288/002 tertanggal **08 Januari 2018**, dan Rekap Pembayaran per tanggal **27 Maret 2020**;

9. Bahwa, setelah melakukan pemesanan apartemen kepada **Tergugat, PENGUGAT II** memesan 2 (dua) buah unit apartemen yaitu unit 0609 dan unit 0611, masing-masing pembayaran *booking fee* atas apartemen unit 0609 sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** tertanggal **22 Maret 2017** dan pembayaran di muka sebesar **Rp. 110.657.289,- (seratus sepuluh juta enam ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus delapan puluh sembilan rupiah)** tertanggal **18 April 2017** kepada **Tergugat** vide Rekap Dana tertanggal **13 Oktober 2020** dengan ketentuan angsuran setiap bulannya sebesar **Rp. 6.971.564,378,- (enam juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus enam puluh empat tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah)** sebanyak 48 (empat puluh delapan) kali, dan apartemen unit 0611 sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** tertanggal **22 Maret 2017** dan pembayaran di muka sebesar **Rp. 110.657.289,- (seratus sepuluh juta enam ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus delapan puluh sembilan rupiah)** tertanggal **18 April 2017** kepada **Tergugat** vide Rekap Dana tertanggal **16 Desember 2019** dengan ketentuan angsuran setiap bulannya sebesar **Rp. 6.971.564,378,- (enam juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus enam puluh empat tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah)** sebanyak 48 (empat puluh delapan) kali;

10. Bahwa, pemesanan atas unit apartemen 0609 dituangkan dalam **Akta Perjanjian Nomor 2** antara **PENGUGAT II** dan **Tergugat** tertanggal **06 Juni 2017** dan atas unit apartemen 0611 dituangkan dalam **Akta Perjanjian Nomor 3** antara **PENGUGAT II** dan **Tergugat** tertanggal **06 Juni 2017** dihadapan Notaris **Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn. in casu TURUT Tergugat III** dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi yaitu **Tn. Rinaldi Nur Ikhsan** dan **Ny. Nenden Siti Fatimah**;

11. Bahwa, berdasarkan kedua **Akta Perjanjian Nomor 2 dan Nomor 3** tersebut di atas objek perjanjian merupakan Unit Apartemen Bandung Technoplex Living, Tower Oak, Tipe Allysum, Unit 0609 dan Unit 0611, masing-masing memiliki Luas $\pm 24.1 \text{ M}^2$ (dua puluh empat koma satu meter persegi) yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan Nomor 1521/Desa Lengkong, seluas 6.266 M^2 (enam ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



30 Desember 2009, Nomor 00180/2009 dan Hak Guna Bangunan nomor 1379/Desa Lengkong, seluas 368 M² tertanggal 24 September 2008, nomor 00144/2008 yang keduanya terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojongsoang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Jalan Telekomunikasi Terusan Buahbatu yang tertulis dan tercatat atas nama **Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi (YPT) in casu TURUT Tergugat I**;

12. Bahwa, berdasarkan **Pasal 4 Akta Perjanjian** tersebut diatas, harga dan tata cara pembayaran yang disepakati adalah sesuai dengan **Surat Pemesanan No 2017-00043/002/AK dan Surat Pemesanan No 2017-00044/002/AK** tertanggal **22 Maret 2017**;

13. Bahwa, **PENGGUGAT II** melakukan pembayaran kepada **Tergugat** atas 2 (dua) unit apartemen dengan rincian:

a. **Unit apartemen 0609:**

1) **Rp. 70.603.390,- (tujuh puluh juta enam ratus tiga ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah)** vide Kuitansi No. 2018-17862/002 tertanggal **24 September 2018**;

2) **Rp. 73.748.222,- (tujuh puluh tiga juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu dua ratus dua puluh dua rupiah)** vide bukti setoran bank Mandiri tertanggal **13 Oktober 2020**;

b. **Unit apartemen 0611:**

1) **Rp. 187.226.438 (seratus delapan puluh tujuh juta dua ratus dua puluh enam ribu empat ratus tiga puluh delapan rupiah)** vide Form Pelunasan tertanggal **16 Agustus 2018** dimana pembayaran tersebut merupakan angsuran ke-16;

14. Bahwa, **PENGGUGAT II** telah melakukan penyelesaian seluruh kewajiban pembayaran atas unit apartemen 0611 tertanggal **12 Maret 2021** berdasarkan Surat Keterangan Lunas No: 180/Finance-Kons/III/21 tertanggal **12 Maret 2021**, Form Pelunasan tertanggal **16 Agustus 2018** dan Rekap Dana Pembayaran tertanggal **16 Desember 2019** serta penyelesaian penyelesaian pembayaran atas unit apartemen 0609 tertanggal **24 Maret 2021** berdasarkan Surat Keterangan Lunas No: 191/Finance-Kons/III/21 tertanggal **24 Maret 2021**, Kuitansi No. 2018-

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



17862/002 tertanggal **24 September 2018**, Kuitansi No. 2020-03662/002 tertanggal **15 Oktober 2018**, bukti setoran bank Mandiri tertanggal **13 Oktober 2020** dan Rekap Dana Pembayaran tertanggal **13 Oktober 2020**;

15. Bahwa, setelah melakukan pemesanan apartemen kepada **Tergugat, PENGUGAT III** melakukan pembayaran *booking fee* sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** tertanggal **16 Maret 2017** dan pembayaran di muka sebesar **Rp. 110.657.289,- (seratus sepuluh juta enam ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus delapan puluh sembilan rupiah)** tertanggal **17 April 2017** kepada **Tergugat** vide Rekap Dana tertanggal **20 Juni 2020**, dengan ketentuan angsuran setiap bulannya sebesar **Rp. 6.971.564,378,- (enam juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus enam puluh empat tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah)** sebanyak 48 (*empat puluh delapan*) kali;

16. Bahwa, pemesanan atas unit apartemen tersebut dituangkan dalam **Akta Perjanjian Nomor 4** antara **PENGUGAT III** dan **Tergugat** tertanggal **06 Mei 2017** dihadapan Notaris **Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn. in casu TURUT Tergugat III** dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi yaitu **Tn. Rinaldi Nur Ikhsan** dan **Ny. Nenden Siti Fatimah**;

17. Bahwa, berdasarkan **Akta Perjanjian Nomor 4** tersebut di atas objek perjanjian merupakan Unit Apartemen Bandung Technoplex Living, Tower Oak, Tipe Alyssum, Unit 0605, Luas $\pm 24.1 \text{ M}^2$ (dua puluh empat koma satu meter persegi) yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan Nomor 1521/Desa Lengkong, seluas 6.266 M^2 (enam ribu dua ratus enam puluh enam), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Desember 2009, Nomor 00180/2009 dan Hak Guna Bangunan nomor 1379/Desa Lengkong, seluas 368 M^2 (tiga ratus enam puluh delapan meter persegi) tertanggal 24 September 2008, nomor 00144/2008 yang keduanya terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojongsoang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Jalan Telekomunikasi Terusan Buahbatu yang tertulis dan tercatat atas nama **Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi (YPT) in casu TURUT Tergugat I**;



18. Bahwa, berdasarkan **Pasal 4 Akta Perjanjian**, harga dan tata cara pembayaran yang disepakati adalah sesuai dengan **Surat Pemesanan No 2017-00040/002/AK** tertanggal **16 Maret 2017**;
19. Bahwa, **PENGGUGAT III** telah melakukan seluruh kewajiban pembayaran atas unit apartemen tersebut tertanggal **02 November 2018** berdasarkan Surat Keterangan Lunas No: 0013/Finance-Kons/XI/18 tertanggal **07 November 2018**, Kuitansi No. 2018-119210/002 tertanggal **05 November 2018**;
20. Bahwa, akibat keterlambatan Serah Terima Unit Apartemen Bandung Technoplex Living tersebut, pada tanggal **02 Oktober 2019**, **Tn. Ir. Yansen Theniko** selaku Direktur **PT Multi Karya Utama Abadi** *in casu* **Tergugat** memberikan **Adendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun** dengan **PENGGUGAT III**, yaitu melakukan **Adendum** dengan mengesampingkan isi **Pasal 6.3 Akta Perjanjian** selama mendapatkan kompensasi yang telah disepakati;
21. Bahwa, berdasarkan **Akta Perjanjian** tersebut di atas, dalam Bab I disebutkan **Tergugat** merupakan **Pihak Pertama/Pemilik** dan **PARA PENGGUGAT** merupakan **Pihak Kedua/Pemakai**;
22. Bahwa, berdasarkan **Akta Perjanjian** tersebut di atas, **Tergugat** telah melakukan Perjanjian Kerjasama tertanggal **03 April 2014 Nomor 04** yang dibuat di hadapan Notaris Johannes Surjanto, S.H. antara **Tergugat, TURUT Tergugat I, dan TURUT Tergugat II** *jo.* Perubahan Perjanjian Kerjasama Apartemen Bandung Technoplex Living tertanggal **03 April 2014 Nomor 108** tertanggal **30 Mei 2016** di hadapan Andi Erniwati Gaffar, S.H.;
23. Bahwa, berdasarkan **Pasal 2 Akta Perjanjian** tersebut diatas, **PARA PENGGUGAT** diberikan hak pemakaian unit selama 30 (tiga puluh) tahun;
24. Bahwa, berdasarkan **Pasal 6.2 Akta Perjanjian**, unit apartemen tersebut akan diserahkan oleh **Tergugat** kepada **PARA PENGGUGAT** paling lambat pada **31 Juli 2019** atau dalam jangka waktu 14 (*empat belas*) hari sejak diterimanya surat pemberitahuan unit apartemen Bandung Technoplex Living telah siap untuk diserahkan kepada **PARA PENGGUGAT**;



25. Bahwa, pada tanggal **31 Juli 2019**, **Tergugat** tidak pernah melakukan serah terima unit apartemen Bandung Technoplex Living maupun menyerahkan surat pemberitahuan unit apartemen Bandung Technoplex Living telah siap untuk diserahkan kepada **PARA PENGGUGAT**;

26. Bahwa, atas keterlambatan serah terima unit tersebut, berdasarkan **Pasal 6.3 Akta Perjanjian** tersebut di atas, atas keterlambatan penyerahan unit apartemen, **Tergugat** akan dikenakan denda **1%o (satu permil)** per objek per hari dalam tenggang waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah masa tenggang tersebut ditambah dengan pengembalian uang berdasarkan harga dalam surat pemesanan tersebut sebesar **100% (seratus persen)**;

27. Bahwa, hingga saat ini **PARA PENGGUGAT** tidak pernah menerima serah terima unit apartemen Bandung Technoplex Living dan **Tergugat** tidak pernah memberikan kejelasan mengenai penyelesaian pelaksanaan **Akta Perjanjian**;

28. Bahwa, segala upaya yang baik menurut hukum telah dilakukan oleh **PARA PENGGUGAT** untuk menyelesaikan permasalahan *a quo* tersebut dengan mensomir **Tergugat** tertanggal **18 September 2021**, namun hingga Surat Gugatan Wanprestasi ini diajukan tidak ada itikad baik dari **Tergugat** untuk menyelesaikan kewajibannya;

29. Bahwa, memperhatikan Pasal 1338 KUHPerdara :

Pasal 1243 KUH PERDATA :

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"

Maka atas kelalaian ini, menunjukkan bahwa **Tergugat** telah ingkar janji dan/ Wanprestasi dalam menyelesaikan kewajibannya kepada **PARA PENGGUGAT**;

30. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas total kerugian yang timbul dari **PARA PENGGUGAT** dengan rincian sebagai berikut:



I. PENGGUGAT I

a. Harga Apartemen	:	Rp. 415.971.843,-
b. Denda 1‰ (satu permil) per hari per 6 bulan	:	Rp. 74.700.000,-
		_____ +
Total	:	Rp. 495.671.843,00,-

II. PENGGUGAT II

a. Harga Apartemen (2 unit)	:	Rp. 771.048.594,8,-
b. Denda 1‰ (satu permil) per hari per 6 bulan (2 unit)	:	Rp. 138.600.000,-
		_____ +
Total	:	Rp. 909.648.594,4,-

III. PENGGUGAT III

a. Harga Apartemen	:	Rp. 385.524.297,40,-
b. Denda 1‰ (satu permil) per hari per 6 bulan	:	Rp. 69.300.000,-
		_____ +
Total	:	Rp. 454.824.297,40,-

31. Bahwa, agar Gugatan Wanprestasi ini tidak kabur (*illusoir*), maka kami memohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bale Bandung *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan atas aset milik **Tergugat** yang setara dan/atau senilai dengan total kerugian **PARA PENGGUGAT**;

32. Bahwa, **PARA PENGGUGAT** mempunyai sangkaan bahwa **Tergugat** akan lalai menjalankan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bale Bandung *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum **Tergugat** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya, jika **Tergugat** lalai dalam menjalankan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap;



33. Bahwa, oleh karena Gugatan **PARA PENGUGAT** didasarkan pada bukti-bukti serta alasan-alasan yang kuat, maka beralasan untuk menetapkan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, *verzet*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voerrad*);

Berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah **PARA PENGUGAT** uraikan diatas, **PARA PENGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bale Bandung *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PARA PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Demi Hukum bahwa :
 - a. **Akta Perjanjian Nomor 3** antara **PENGUGAT I** dan **Tergugat** tertanggal **06 Mei 2017**,
 - b. **Akta Perjanjian Nomor 2** antara **PENGUGAT II** dan **Tergugat** tertanggal **06 Juni 2017**,
 - c. **Akta Perjanjian Nomor 3** antara **PENGUGAT II** dan **Tergugat** tertanggal **06 Juni 2017**, dan
 - d. **Akta Perjanjian Nomor 4** antara **PENGUGAT III** dan **Tergugat** tertanggal **06 Mei 2017**.

Adalah sah menurut hukum serta mengikat bagi **PARA PIHAK**;

3. Menyatakan, Perbuatan **Tergugat** yang tidak pernah melaksanakan serah terima unit apartemen Bandung Technoplex Living dan tidak pernah memberikan kejelasan mengenai penyelesaian pelaksanaan **Akta Perjanjian** kepada **PARA PENGUGAT** Merupakan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*);

4. Menghukum **Tergugat** untuk mengembalikan Secara Tunai dan Seketika, berupa uang pembelian unit apartemen **PARA PENGUGAT** dengan rincian

I. PENGUGAT I

- a. Harga Apartemen yang telah : Rp. 415.971.843,-

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



dibayarkan kepada **Tergugat**

- b. Denda 1‰ (satu permil) per hari per 6 : Rp. 74.700.000,-
bulan _____ +
T o t a l : **Rp. 495.671.843,00,-**

II. **PENGGUGAT II**

- a. Harga Apartemen (2 unit) yang telah : Rp. 771.048.594,8,-
dibayarkan kepada **Tergugat**
b. Denda 1‰ (satu permil) per hari per 6 : Rp. 138.600.000 ,-
bulan (2 unit) _____ +
T o t a l : **Rp. 909.648.594,4,-**

III. **PENGGUGAT III**

- a. Harga Apartemen yang telah : Rp. 385.524.297,40,-
dibayarkan kepada **Tergugat**
b. Denda 1‰ (satu permil) per hari per 6 : Rp. 69.300.000,-
bulan _____ +
T o t a l : **Rp. 454.824.297,40,-**

sampai Kerugian biaya tersebut dibayar lunas kepada **PARA PENGGUGAT** hingga Gugatan ini memiliki Keputusan yang berkekuatan Hukum Tetap (*inkrach van gewijsde*);

5. Menyatakan sah dan berharga, sita jaminan yang diletakan dalam perkara ini yaitu berupa aset milik **Tergugat** yang setara dan/atau senilai dengan total kerugian **PARA PENGGUGAT**;

6. Menghukum **Tergugat** menurut hukum, untuk membayar uang paksa atau *dwangsom* sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya, jika **Tergugat** lalai dalam menjalankan isi putusan yang berkekuatan Hukum Tetap (*inkrach van gewijsde*);

7. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, *verzet*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voerrad*);



8. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya-biaya yang timbul atas perkara *a quo* ini.

ATAU,

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bale Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex- aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak untuk Penggugat hadir kuasanya, untuk Tergugat hadir kuasanya, untuk Turut Tergugat I hadir kuasanya, untuk Turut Tergugat II hadir kuasanya sedangkan untuk Turut Tergugat III tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan tanggal 24 Februari 2022, tanggal 9 Maret dan tanggal 15 Maret 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 20016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Daru Swastika Rini, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Mei 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Jawaban Tergugat I :

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil para Penggugat tertanggal 03 Februari 2022 yang terdaftar tanggal 08 Februari 2022 serta perbaikan gugatan para Penggugat tertanggal 07 Maret 2022 kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;

A. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)

A.1. Kekeliruan Menentukan dan Merincikan Objek (*Error in Objecto*)

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak tegas, tidak jelas dan kabur oleh karena kekeliruan menentukan dan merincikan objek serta status



pemesanan dalam Gugatan a quo sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa hal yang diuraikan dalam dalil Gugatan Para Penggugat pada **halaman 3 angka 1 huruf a** mengenai **Penggugat I** melakukan pemesanan atas satu unit apartemen tipe **Ambrosia Tower OAK Nomor: 0607** kepada Tergugat adalah **tidak benar dan tidak memiliki dasar**. Jika merujuk pada **Surat Pemesanan Nomor: 2017- 00041/002/AK**, nama pemesan yang termuat dalam Surat Pemesanan Apartemen **Tipe Ambrosia Tower OAK Nomor : 0607** tersebut adalah atas nama **Sdri. Tien Suhartini Haswidi (Penggugat II)**, **bukan atas nama Sdri. Rita Bratadiredja (Penggugat I)**;
3. Bahwa oleh karenanya, **Para Penggugat telah keliru dalam menentukan Luas unit yang dipesan oleh Penggugat I** sebagaimana tertuang dalam Gugatan Para Penggugat **halaman 3 angka 1 huruf a** yang menguraikan bahwa Penggugat I memesan satu unit apartemen tipe Ambrosia Tower OAK Nomor: 0607 **seluas 26.31 M2**. **Sementara jika merujuk kepada Surat Pemesanan nomor : 2017- 00043/002/AK dan Nomor : 2017-00044/002/AK** Sdri. Rita Bratadiredja (Penggugat I) telah memesan dua unit Apartemen tipe Alyysum Tower OAK nomor : 0609 dan 0611 **masing-masing seluas 24.1 M2**;
4. Bahwa oleh karenanya, **Para Penggugat telah keliru dalam menentukan harga unit dan nilai PPN yang dibayarkan Penggugat I** atas pemesanan unit apartemen kepada Tergugat, di mana dalam Gugatan Para Penggugat halaman 3 angka 1 huruf a menguraikan bahwa Penggugat I memesan satu unit apartemen tipe Ambrosia Tower OAK nomor : 0607 dengan harga **Rp378.156.221,- (tiga ratus tujuh puluh delapan juta seratus lima puluh enam ribu dua ratus dua puluh satu rupiah)** dan **PPN senilai Rp37.815.620,- (tiga puluh juta delapan ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh rupiah)**. **Sementara jika merujuk kepada Surat Pemesanan nomor : 2017-Jawaban Tergugat Perkara No. 26/Pdt.G/2022/PN.BIB Bonafide Advocatus | 4 00043/002/AK dan nomor : 2017-00044/002/AK** Sdri. Rita Bratadiredja(Penggugat I) telah memesan dua unit Apartemen tipe Alyysum nomor : 0609 dan 0611 masing-masing **seharga Rp350.476.634.00,- (tiga ratus lima puluh juta empat ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah)** dan **PPN masing-masing**

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



senilai **Rp35.047.663.40,-** (tiga puluh lima juta empat puluh tujuh ribu enam ratus enam puluh tiga empat puluh sen);

5. Bahwa oleh karenanya, **Para Penggugat telah keliru dalam menentukan total keseluruhan harga**, di mana dalam Gugatan Penggugat halaman 3 angka 1 huruf a, Para Penggugat mencantumkan total keseluruhan harga adalah sebesar **Rp415.971.843,-** (empat ratus lima belas juta sembilan ratus tujuh puluh satu delapan ratus empat puluh tiga rupiah) dengan rincian harga unit sebesar **Rp378.156.221** (tiga ratus tujuh puluh delapan juta seratus lima puluh enam ribu dua ratus dua puluh satu rupiah) **ditambah PPN senilai Rp37.815.620,-** (tiga puluh juta delapan ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh rupiah). Sementara jika merujuk kepada Surat Pemesanan nomor : 2017- 00043/002/AK dan nomor : 2017-00044/002/AK Sdri. **Rita Bratadiredja (Penggugat I)** telah memesan dua unit apartemen tipe Alyysum nomor : 0609 dan 0611 dengan **total keseluruhan harga sebesar Rp771.048.594.8,-** (tujuh ratus tujuh puluh satu juta empat puluh delapan ribu lima ratus sembilan puluh empat rupiah delapan sen) dengan rincian, **harga unit sebesar Rp350.476.634.00,-** (tiga ratus lima puluh juta empat ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) masing-masing untuk dua unit nomor : 0609 dan 06011 dan **PPN masing-masing senilai Rp35.047.663.40,-** (tiga puluh lima juta empat puluh tujuh ribu enam ratus enam puluh tiga empat puluh sen);
6. Bahwa hal yang diuraikan Para Penggugat dalam dalil Gugatannya pada **halaman 3 angka 1 huruf b** perihal **Penggugat II (i.c. Tien Suhartini Haswidi)** melakukan pemesanan atas dua unit apartemen tipe Alyysum Tower OAK nomor : 0609 dan 0611 kepada Tergugat adalah **tidak benar dan tidak berdasar**. Jika merujuk pada **Surat Pemesanan nomor : 2017-00043/002/AK dan 2017-0044/002/AK** nama Pemesan yang termuat dalam Surat Pemesanan apartemen tipe Alyysum **Tower OAK nomor : 0609 dan Jawaban Tergugat Perkara No. 26/Pdt.G/2022/PN.BIB Bonafide Advocatus | 5 0611** tersebut yaitu atas nama Sdri. Rita Bratadiredja (Penggugat I), bukan atas nama Saudari Tien Suhartini Haswidi (Penggugat II);
7. Bahwa oleh karenanya, **Para Penggugat telah keliru dalam menentukan Luas unit yang dipesan oleh Penggugat II**, di mana dalam Gugatan Para Penggugat halaman 3 angka 1 huruf b menguraikan bahwa Penggugat II



memesan dua unit apartemen tipe Alyysum Tower OAK nomor : 0609 dan 0611 masing-masing seluas **24.1 M2**. Faktanya, berdasarkan **Surat Pemesanan Nomor: 2017- 00041/002/AK** dengan nama pemesan atas nama **Tien Suhartini Haswidi (Penggugat II)** memesan satu unit apartemen tipe Ambrosia Tower OAK Nomor: 0607 seluas **26.31 M2**;

8. Bahwa oleh karenanya, **Para Penggugat telah keliru dalam menentukan harga unit dan nilai PPN** yang dibayarkan Penggugat II atas pemesanan unit apartemen kepada Tergugat, di mana dalam Gugatan Para Penggugat halaman 3 angka 1 huruf b menguraikan bahwa Penggugat II memesan dua unit apartemen tipe Alyysum Tower OAK nomor : 0609 dan 0611 masing-masing seharga **Rp350.476.634.00,-** (*tiga ratus lima puluh juta empat ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah*) dan **PPN masingmasing senilai Rp35.047.663.40,-** (*tiga puluh lima juta empat puluh tujuh ribu enam ratus enam puluh tiga empat puluh sen*). Sementara, berdasarkan Surat Pemesanan nomor : 2017- 00041/002/AK **Sdri. Tien Suhartini Haswidi (Penggugat II)** hanya memesan satu unit Apartemen tipe Ambrosia nomor : 0607 seharga **Rp378.156.221,-** (*tiga ratus tujuh puluh delapan juta seratus lima puluh enam ribu dua ratus dua puluh satu rupiah*) dan **PPN senilai Rp37.815.620,-** (*tiga puluh juta delapan ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh rupiah*);
9. Bahwa oleh karenanya, Para Penggugat telah keliru dalam menentukan total keseluruhan harga unit yang dipesan oleh Penggugat II, di mana dalam Gugatan Para Penggugat halaman 3 angka 1 huruf b tercantum total keseluruhan harga adalah sebesar **Rp771.048.594.8,-** (*tujuh ratus tujuh puluh satu juta empat puluh delapan ribu lima ratus sembilan puluh empat rupiah delapan sen*) dengan rincian harga unit sebesar **Rp350.476.634.00** (*tiga ratus lima puluh juta empat ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah*) masing-masing untuk dua unit nomor : 0609 dan 06011 dan PPN masing-masing **senilai Rp35.047.663.40** (*tiga puluh lima juta empat puluh tujuh ribu enam ratus enam puluh tiga empat puluh sen*). Sementara, berdasarkan **Surat Pemesanan nomor: 2017- 00041/002/AK, Sdri. Tien Suhartini Haswidi (Penggugat II)** hanya memesan satu unit Apartemen tipe Ambrosia nomor : 0607 dengan **total keseluruhan harga sebesar Rp415.971.843** (*empat ratus lima belas juta sembilan ratus tujuh puluh satu delapan ratus empat puluh tiga rupiah*) dengan rincian, harga unit sebesar 378.156.221 (*tiga ratus tujuh puluh delapan juta seratus lima puluh*



enam ribu dua ratus dua puluh satu rupiah) ditambah PPN senilai Rp. 37.815.620 (tiga puluh juta delapan ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh rupiah);

10. Bahwa Para Penggugat telah keliru menguraikan pembayaran di muka yang dibayarkan oleh Penggugat I, di mana dalam Gugatan Para Penggugat halaman 4 angka 2 dijelaskan bahwa Penggugat I telah membayarkan uang di muka sebesar 30% yaitu Rp119.791.553,- (*seratus sembilan belas juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu lima ratus lima puluh tiga rupiah*) kepada Tergugat. Sementara jika merujuk kepada Surat Pemesanan nomor : 2017-00043/002/AK dan 2017-00044/002/AK Sdri. Rita Bratadiredja (Penggugat I) melakukan pembayaran di muka kepada Tergugat 30% sebesar Rp221.314.578 untuk dua unit apartemen tipe Alysum OAK nomor : 0609 dan 0611;
11. Bahwa hal yang dijelaskan dalam dalil Gugatan Para Penggugat pada halaman 4 angka 3 **perihal pemesanan atas unit apartemen yang dilakukan oleh Penggugat I** telah dituangkan dalam **Akta Perjanjian Nomor 3 antara Penggugat I dan Tergugat tertanggal 06 Mei 2017 adalah tidak benar dan tidak berdasar**; Berdasarkan **Akta Perjanjian Nomor 3 tertanggal 06 Mei 2017** pihaknya **bukanlah antara Penggugat I dengan Tergugat**, melainkan pihak atas nama Sdri. Tien Suhartini Haswidi (Penggugat II) dengan Tergugat;
12. Bahwa Para Penggugat telah keliru menentukan jumlah pembayaran di muka yang dibayarkan oleh Penggugat II, di mana dalam Gugatan Para Penggugat halaman 6 angka 9 dijelaskan **Jawaban Tergugat Perkara No. 26/Pdt.G/2022/PN.BIB Bonafide Advocatus | 7** bahwa Penggugat II telah membayarkan uang di muka sebesar **Rp.110.657.289** (*seratus sepuluh juta enam ratus lima puluh tujuh dua ratus delapan puluh sembilan rupiah*) kepada Tergugat. Sementara jika merujuk kepada Surat Pemesanan nomor : 2017-00041/002/AK **Sdri. Tien Suhartini Haswidi (Penggugat II) melakukan pembayaran di muka sebesar Rp.119.791.553** (*seratus sembilan belas juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu lima ratus lima puluh tiga rupiah*) untuk satu unit apartemen tipe Ambrosia nomor : 0607;
13. Bahwa perlu ditegaskan oleh Tergugat perihal **Sdri. Rita Bratadiredja tidak pernah memesan kepada Tergugat satu unit apartemen tipe Ambrosia nomor : 0607** dan **Tien Suhartini Haswidi juga tidak pernah**



memesan kepada Tergugat dua apartemen tipe Alyysum nomor : 0609 dan 0611 seperti yang didalilkan Para Penggugat dalam muatan materi Gugatan *a quo*;

14. Bahwa hal yang dijelaskan Para Penggugat dalam dalil Gugatan *a quo* pada halaman 6 angka 10 perihal pemesanan atas unit apartemen nomor : 0609 dan **unit apartemen nomor : 06011** yang dilakukan oleh Penggugat II telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 2 dan **Akta Perjanjian Nomor 3** antara Penggugat II dan Tergugat tertanggal 06 Juni 2017 adalah tidak benar dan tidak berdasar. Perlu Tergugat tegaskan bahwa **Akta Perjanjian Nomor 2 dan Akta Perjanjian Nomor 3 tertanggal 06 Juni 2017 pihaknya bukanlah antara Penggugat II dengan Tergugat**, melainkan pihak atas nama Sdri. Rita Bratadiredja (Penggugat I) dengan Tergugat;

A.2. Petitum Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur

15. Bahwa Para Penggugat keliru dalam menguraikan rincian pengesahan pada petitum pada angka 2 huruf a yang pada pokoknya meminta pengesahan terhadap Akta Perjanjian nomor 3 tertanggal 06 Mei 2017 antara Sdri. Rita Bratadiredja (Penggugat I) dengan PT Multi Karya Abadi (Tergugat). Perlu Tergugat tegaskan bahwa Akta Perjanjian nomor 3 tertanggal 06 Mei 2017 adalah Perjanjian yang dilakukan dan ditandatangani oleh Sdri. Tien Suhartini Haswidi (Penggugat II) dengan PT Multi Karya Utama Abadi (Tergugat); **Jawaban Tergugat Perkara No. 26/Pdt.G/2022/PN.BIB Bonafide Advocatus | 8**

16. Bahwa **Para Penggugat dalam menguraikan petitum pada angka 2 huruf b dan c** yang pada pokoknya meminta pengesahan terhadap Akta Perjanjian nomor 2 dan nomor 3 masing-masing tertanggal 06 Juni 2017 antara Sdri. Tien Suhartini Haswidi (Penggugat II) dengan PT Multi Karya Abadi (Tergugat) **adalah tidak berdasar**. Perlu Tergugat tegaskan bahwa Akta Perjanjian Nomor 2 dan Nomor 3 masing-masing tertanggal 06 Juni 2017 adalah Perjanjian yang dilakukan dan ditandatangani oleh Sdri. Rita Bratadiredja (Penggugat I) dengan PT Multi Karya Utama Abadi (Tergugat);

17. Bahwa **Para Penggugat tidak merincikan secara jelas kerugian dan/atau pengembalian** berupa uang pembelian unit apartemen Penggugat I di mana Penggugat I memintakan pengembalian uang



sebanyak **Rp495.671.843.00,-** (*empat ratus sembilan puluh lima enam ratus tujuh puluh satu delapan ratus empat puluh tiga rupiah*) untuk Penggugat I sementara Penggugat I tidak pernah melakukan pembelian dan/atau pembayaran kepada Tergugat sejumlah nilai yang dimintakan;

18. Bahwa **Para Penggugat tidak merincikan secara jelas kerugian dan/atau pengembalian** berupa uang pembelian unit apartemen di mana Para Penggugat memintakan pengembalian uang sebanyak **Rp909.648.594.4,-** (*sembilan ratus sembilan juta enam ratus empat puluh delapan ribu lima ratus sembilan puluh empat rupiah empat sen*) untuk Penggugat II, sementara Penggugat II tidak pernah melakukan pembelian dan/atau pembayaran kepada Tergugat sejumlah nilai yang dimintakan;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas konstruksi hukum dan formulasi **Gugatan yang diuraikan oleh Para Penggugat tidak terang (onduidelijk), kabur, dan tidak saling mendukung** dikarenakan kekeliruan serta kegagalan Para Penggugat dalam menguraikan objek dalam perjanjian dan petitum yang tidak dirinci dengan benar. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil **Gugatan haruslah jelas, terang, dan tegas (duidelijk), sehingga oleh karenanya Gugatan Penggugat sudah sepatutnya dan berdasar hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).**

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat dalam Eksepsi mohon juga dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam pokok perkara ini, serta secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain;
2. Bahwa Tergugat membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali terhadap dalil yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa atas keterlambatan penyerahan unit apartemen Bandung Technoplex Living, perlu ditegaskan bahwa Tergugat sembari menunggu pencairan dana dari pihak investor untuk percepatan penyelesaian unit akibat sempat terganggu dengan adanya Pandemi COVID-19, Tergugat telah berupaya untuk mencari solusi terbaik bagi Para Penggugat dengan memberikan kompensasi sebesar Rp3.000.000/bulan per Unit atas Unit pemesanan



dengan nomor pemesanan 2017-00043/002/AK, unit 0609 dengan harga total Rp 385.524.297.40,- Nomor : 2017-00044/002/AK, Unit 0611 dengan harga total Rp385.524.297.40,- (pemesanan sdri. Rita Bratadiredja/Penggugat I), Nomor: 2017-00041/002/AK, Unit 0607 dengan harga total Rp415.971.843.10,- (pemesanan Sdri. Tien Suhartini Haswidi/Penggugat II), dan Nomor 2017-00040/002/AK, Unit 0605 dengan harga total Rp 358.524.297.40,- (Pemesanan Sdr. Ir. Rachmat Taufick Hardi) sesuai dengan surat pemberian kompensasi atas keterlambatan serah terima unit Apartemen bandung Technoplex Living dengan rincian sebagai berikut:

- a) Surat Nomor 0735-B/Kons-ST/X/2020 atas Unit 0609 dengan total Kompensasi Rp.18.000.000 (Delapan Belas Juta Ruoiiah), sekaligus Penghapusan denda sebesar Rp.450.997 (Empat Ratus Lima Puluh Ribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh Rupiah) dan Nomor 0735- A/Kons-ST/X/2020 atas Unit 0611 dengan total Kompensasi keterlambatan Rp.18.000.000 (Delapan Belas Juta Ruoiiah) dan penghapusan Denda sebesar Rp.450.997 (Empat Ratus Lima Puluh Ribu Sembilan ratus Sembilan puluh tujuh Rupiah) yang totalnya menjadi Rp.36.901.994 (Tiga Puluh Enam Sembilan ratus satu ribu, Sembilan ratus Sembilan puluh empat rupiah) untuk Sdri. Rita Bratadiredja dalam hal ini adalah Penggugat I;
- b) Nomor 0305/Kons-ST/IX/2019 atas Unit 0607 dengan total kompensasi Rp.18.000.000 (Delapan Belas Juta Ruoiiah), sekaligus Penghapusan denda sebesar Rp.239.583 (Dua Ratus tiga puluh Sembilan ribu lima ratus delapan puluh tiga rupiah) yang jika ditotal menjadi Rp.18.239.583 (Delapan belas Juta duaratus tiga puluh Sembilan ribu lima ratus delapan puluh tiga rupiah) untuk Sdri. Tien Suhartini Naswidi dalam hal ini adalah Penggugat II, dan;
- c) Nomor 0304/Kons-ST/IX/2019 atas Unit 0605 dengan total Kompensasi keterlambatan sebesar Rp.18.000.000 (Delapan Belas Juta Ruoiiah) untuk Sdr. Rachmat Taufiq Hardi dalam hal ini adalah Penggugat III, yang dikirim oleh Tergugat kepada para Penggugat walaupun kondisi perusahaan yang stagnan karena pademi COVID 19 (*force majeure*);
4. Bahwa untuk menegaskan kembali Tergugat adalah pihak yang beritikad baik dan bertanggung jawab, Tergugat sudah memberikan penawaran kepada para penggugat untuk menuntaskan tindak lanjut pemesanan para



penggugat, namun para pengggugat tidak menerima penawaran Tergugat dan mengabaikan segala bentuk penawaran yang Tergugat tawarkan.

Tuntutan Sita Jaminan Tidak Memiliki Alasan Yang Cukup

5. Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat pada halaman 11 angka 31 perihal permintaan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap aset Tergugat. Para Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan adanya dugaan yang beralasan di mana Tergugat akan menggelapkan objek yang akan dimohonkan sita jaminan sebagaimana yang dipersyaratkan;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yang pada pokoknya menyatakan sita jaminan hanya dapat diletakkan apabila ditemukan dugaan yang beralasan bahwa dalam hal ini Tergugat akan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya dan bermaksud untuk menjauhkan barang tersebut dari Para Penggugat;

Pasal 227 ayat (1) HIR berbunyi sebagai berikut :

*1) Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan putusan pengadilan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, **mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan**, Ketua Pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya*

7. Bahwa selain adanya dugaan yang beralasan tersebut, sita jaminan hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria yang telah diatur dalam Surat Edaran MARI ("SEMA") No. 05 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 perihal sita jaminan yang berbunyi:

- a. *"Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekal-ikali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R/261 R.Bg);"*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b.sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon;"

Lampiran SEMA No. 05 tahun 1975

- 1) Pemeriksaan pendahuluan (conservatoir beslag) menurut undan-gundang hanya dapat diperintahkan, apabila betulbetul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik Tergugat akan dihancurkan."

8. Bahwa penetapan sita jaminan harus memenuhi alasan-alasan yang bersifat kumulatif dan tidak terpisahkan antara satu dengan lainnya yang harus dipenuhi dalam pengajuan permohonan sita jaminan.

Hakim wajib untuk mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut dalam menetapkan serta meletakkan sita jaminan:

- Sengketa dimaksud adalah sengketa utang piutang;
- Adanya persangkaan bahwa Tergugat akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan Penggugat; dan
- Perbuatan dalam huruf (ii) tersebut di atas dilakukan oleh Tergugat sebelum putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*).

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka adalah hal yang patut apabila Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak tuntutan sita jaminan yang telah dinyatakan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya. **Permintaan Putusan Serta Merta Oleh Para Penggugat Sepatutnya Ditolak**

10. Bahwa tidak berdasar sehingga Tergugat menolak dalil Para Penggugat pada halaman 12 angka 33 dalam Gugatan *a quo* yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*);
11. Bahwa berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000, Hakim dilarang menjatuhkan putusan serta merta kecuali terhadap perkara-perkara yang disebutkan sebagai berikut :

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
12. Bahwa diterangkan kembali dalam SEMA nomor 4 Tahun 2001 yang menegaskan bahwa agar majelis hakim yang memutus perkara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) berhati-hati dan bersungguh-sungguh dengan berpedoman dan memperhatikan pada SEMA nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
13. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa **setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan penetapan** sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 dan **harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi** sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Jadi dengan demikian jelas bahwa **tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa, pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dilaksanakan**;
14. Bahwa dengan **tidak adanya uang jaminan yang dibayarkan oleh Para Penggugat**, maka sudah sepatutnya permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat **tidak dibenarkan untuk dilaksanakan** serta berdasar hukum apabila dikesampingkan oleh Majelis Hakim perkara *a quo*. Telah jelas dan terang serta berkesesuaian dengan hukum tersebut di atas bahwa **tuntutan putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana dalam Petitumnya sudah sepatutnya dinyatakan ditolak**.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bale Bandung *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara *a quo* berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **Tergugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*)

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan **Tergugat** adalah pihak yang beriktikad baik (*Good Faith*);
3. Menyatakan menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh para Penggugat;
4. Menyatakan menolak Permohonan Putusan serta merta yang diajukan oleh Para Penggugat;
5. Menghukum para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul atas Perkara *a quo*.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat I mengajukan jawaban tertulis tetapi pada pokoknya isinya tidak menjawab gugatan para Penggugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 12 Juni 2022 dan atas Replik Penggugat Tergugat mengajukan Duplik tanggal 7 Juli 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya para Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Rita Bratadiredja NIK 3174056501500003, tanggal 8 Maret 2016, Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tien Suhartini Haswidi NIK 3273016309430002, tanggal 13 September 2012, dan Fotokopi Kartu Tanda penduduk atas nama Ir. Rachmat Taufik Hardi MPR, diberi tanda P-1;
2. a.Fotokopi Surat Pemesanan No.2017-00043/002/AK,tanggal 16 Maret 2017

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Rita Bratadiredja, diberi tanda P-2a ;

b.Fotokopi Surat Pemesanan No.2017-00044/002/AK,tanggal 16 Maret 2017 atas nama Rita Bratadiredja, diberi tanda P-2b ;

3. a.Fotokopi Rekap Dana Unit 0609 yang dikeluarkan oleh Tergugat tanggal 13 Oktober 2020, diberi tanda P-3a;

b. Fotokopi Rekap Dana Unit 0611 yang dikeluarkan oleh Tergugat tanggal 16 Desember 2019, diberi tanda P-3b ;

4. Fotokopi kwitansi No.2018-17862/002 yang dikeluarkan oleh Tergugat I tanggal 24 September 2018, diberi tanda P-4 ;

5. a.Fotokopi bukti transfer Bank Mandiri dengan berita transaksi pelunasan Apartemen TL OAK 0609 atas nama Rita tanggal 13 Oktober 2020, diberi tanda P-5a ;

b.Fotokopi kuitansi No.2020-03662/002 tanggal 15 Oktober 2020, diberi tanda P-5b;

6. a.Fotokopi surat keterangan lunas No.180/Finance-Kons/III/21 tanggal 12 Maret 2021, diberi tanda P-6a ;

b.Fotokopi Surat keterangan lunas No.191/Finance/Kons/III/21 tanggal 24 Maret 2021, diberi tanda P-6b ;

7. Fotokopi Akta Perjanjian Hak Pakai selama 30 tahun No.2 antara Penggugat I dan Tergugat tanggal 6 Juni 2017 dihadapan Notaris Sinta Rusmalia Sari,SH.,M.Kn in casu Turut Tergugat III dengan disaksikan 2 orang saksi yaitu saksi Rinaldi Nur Ikhsan dan Nenden Siti Fatimah, diberi tanda P-7 ;

8. Fotokopi Akta Perjanjian Hak Pakai Selama 30 tahun No.3 antara Penggugat I dan Tergugat tanggal 6 Juni 2017 dihadapan Notaris Sinta Rusmalia Sari,SH.,M.Kn in casu Turut Tergugat III dengan disaksikan 2 orang saksi yaitu saksi Rinaldi Nur Ikhsan dan Nenden Siti Fatimah, diberi tanda P-8 ;

9. Fotokopi Formulir Surat Sementara Konfirmasi Pemesanan Unit Apartemen Bandung Technoplex Living No.005014 (Booking Fee), diberi tanda P-9 ;

10. Fotokopi Surat Pemesanan No.2017-00041/002/AK atas nama Tien Suhartini Haswidi tanggal 16 Maret 2017, diberi tanda P-10 ;

11. Fotokopi Denah Lokasi Ambrosia Tower OAK unit 0607 di lantai 6, diberi tanda P-11 ;

12. Fotokopi Bukti Transfer Bank Jawa Barat dan BJB Banten tanggal 17 April 2017, diberi tanda P-12 ;

13. Fotokopi kwitansi No.2018-00288/002 yang dikeluarkan oleh Tergugat untuk Penggugat II, diberi tanda P-13 ;

14. Fotokopi Surat Keterangan Lunas No.276/Finance-Kons/VI/21 tanggal 15

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2021, diberi tanda P-14 ;

15. Fotokopi Rekap Pembayaran per tanggal 27 Maret 2020, diberi tanda P-15 ;

16. Fotokopi Akta Perjanjian Hak Pakai Selama 30 tahun No.3 antara Penggugat II dan Tergugat tanggal 6 Mei 2017 dihadapan Notaris Sinta Rusmalia Sari,SH.,M.Kn in casu Turut Tergugat III dengan disaksikan 2 orang saksi yaitu saksi Rinaldi Nur Ikhsan dan Nenden Siti Fatimah, diberi tanda P-16 ;

17. Fotokopi Surat Pemesanan No.2017-00040/002/AK atas nama Ir. Rachmat Taufick Hardi tanggal 16 Maret 2017, diberi tanda P-17 ;

18. Fotokopi Denah Lokasi Alyssum Tower OAK unit 0605 di Lantai 6, diber tanda P-18 ;

19. Fotokopi Kwitansi No.2018-119210/002 yang dikeluarkan oleh Tergugat untuk Penggugat III tanggal 5 November 2018, diberi tanda P-19 ;

20. Fotokopi Surat Keterangan Lunas No.0013/Finance-Kons/XI/18 tanggal 7 November 2018, diberi tanda P-20;

21. Fotokopi Rekap Pembayaran per tanggal 27 Maret 2020, atas nama Ir. Rachmat Taufick Hardi diberi tanda P-21 ;

22. Fotokopi Akta Perjanjian Hak Pakai selama 30 tahun No.4 antara Penggugat III dan Tergugat tanggal 6 Mei 2017 dihadapan Notaris Sinta Rusmalia Sari,SH.,M.Kn in casu Turut Tergugat III dengan disaksikan 2 orang saksi yaitu saksi Rinaldi Nur Ikhsan dan Nenden Siti Fatimah, diberi tanda P-22 ;

Bukti bertanda P-1, P-2a.2b, P-6a.P-6b, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-13, P-14, P-16, P-17, P-18, P-20, P-22 sesuai dengan aslinya, P-3.a, P-3b, P-12, P-15, P-21 merupakan fotokopi dari fotokopi, bukti P-4 sesuai tindakan yang disahkan, bukti P-5a, P-5.b, P-19 sesuai tindakan yang disahkan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ir.Yansen Theniko NIK 3273062807590003, tanggal 12 Februari 2016, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Akta Pendirian PT Multi Karya Utama Abadi No.01 tanggal 1 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Krista Dewi,SH, diberi tanda T-2
3. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, Nomor AHU-60549.AH.01.01 Tahun 2013, tanggal 23 November 2013, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat para Pemegang Saham "PT Multi Karya Utama Abadi" Nomor 19 tertanggal 19 Januari 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Dhani Ramadhan,SH.,MM.,M.Kn, diberi tanda T-4;

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



5. Fotokopi Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, Nomor Republik Indonesia sesuai Surat Nomor AHU-AH.01.03-0095192 tertanggal 15 Februari 2021, perihal Penerimaan pemberitahuan Perubahan Data Persero PT Multi Karya Utama Abadi, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat Pemesanan Nomor 2017-00043/002/AK tertanggal 22 Maret 2017, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Pemesanan Nomor 2017-00044/002/AK, atas nama Rita Bratadiredja tertanggal 22 Maret 2017, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living Nomor 2 tertanggal 6 Juni 2017 antara Rita Bratadiredja dan PT Multi Karya Utama Abadi yang dibuat di hadapan Notaris Sinta Rusmaliasari, SH., M.Kn, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living Nomor 3 tertanggal 6 Juni 2017 antara Rita Bratadiredja dan PT Multi Karya Utama Abadi yang dibuat dihadapan Notaris Sinta Rusmaliasari, SH., M.Kn, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat PT Multi Karya Utama Abadi Nomor 0735-B/Kons-ST/X/2020, tertanggal 30 Januari 2020, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Surat PT Multi Karya Utama Abadi Nomor 0735-B/Kons-ST/X/2020, tertanggal 30 Januari 2020, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Surat Pemesanan Nomor 2017-00041/002/AK untuk unit tipe Alyssum Tower OAK Nomor Unit 0607 tertanggal 16 Maret 2017, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Surat Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living Nomor 3 tertanggal 6 Mei 2017 antara Ny. Tien Suhartini dan PT. Multi Karya Utama Abadi, yang dibuat di hadapan Notaris Sinta Rusmaliasari, SH., M.Kn, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Surat PT Multi Karya Utama Abadi Nomor 0305-A/Kons-ST/IX/2019 tertanggal 18 September 2019, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Surat Pemesanan Nomor 2017-00040/002/AK untuk unit tipe Alyssum Tower OAK Nomor Unit 0605 tertanggal 16 Maret 2017, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Surat Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living Nomor 4 tertanggal 6 Mei 2017 antara Tn, Rachmat Taufick Hardi dan PT. Multi Karya Utama Abadi, yang dibuat dihadapan Notaris Sinta Rusmaliasari, SH., M.Kn, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Surat PT Multi Karya Utama Abadi Nomor 0304-A/Kons-ST/IX/2019 tertanggal 18 September 2019, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Addendum Perjanjian Hak Pakai selama 30 tahun Bandung Teknoplex

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Living antara Ir. Yansen Theniko dan Tien Suhartini Haswidi tanggal 26 November 2019, diberi tanda P-18;

19. Fotokopi Addendum Perjanjian Hak Pakai selama 30 tahun Bandung Teknoplex Living antara Ir. Yansen Theniko dan Rachmat Taufick Hardi tanggal 26 November 2019, diberi tanda T-19;

20. Fotokopi Surat Pernyataan No.023/GM-MKUA/VII/2022 atas nama Sheila Virginia General Manager tertanggal 28 Juli 2022, diberi tanda T-20 ;

Bukti bertanda T-1, T-2 , T-4, T-6 T-7, T-8, T-9, T- T-10, T-11,T-12, T-13T-15, T-16, T-18, T-19, T-20 fotokopi sesuai dengan aslinya, T-3, T-5 fotokopi dari fotokopi, bukti T-14 dan bukti T-17 Sesuai dengan asli (tanda tangan secara elektronik).

Menimbang, bahwa para Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan bukti Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Penggugat mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 29 Agustus 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh Tergugat terhadap para Penggugat terkait pemesanan unit Apartemen Bandung Technoplex Living ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

A. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)

A.1. Kekeliruan Menentukan dan Merincikan Objek (*Error in Objecto*)

A.2. Petitum Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb



Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati gugatan para Penggugat dan jawab-jinawab antara para Penggugat dan Tergugat, ditemukan adanya kekeliruan dari para Penggugat dalam merumuskan gugatannya dimana dalam Repliknya Penggugat membenarkan bahwa ada kesalahan dalam penempatan nama dan atau penamaan yang tertukar antara Penggugat I in casu Rita Bratadiredja dan Penggugat II in casu Tien Suhartini Haswidi, para Penggugat mendalilkan berdasarkan pasal 127 Reglement op de Rechtsvordering (RV) yang berbunyi *'Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya'* para Penggugat bermaksud hendak melakukan perubahan/perbaikan atas gugatannya dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa dalam Dupliknya Tergugat membantah Replik para Penggugat dan keberatan atas perubahan gugatan yang dilakukan oleh para Penggugat dalam Repliknya dengan merujuk pada Putusan MARI Nomor 454 K/Sip/1970/ tanggal 11 Maret 1971 yang menyebutkan bahwa perubahan surat gugatan perdata yang isinya tidak melampaui batas-batas materi pokok gugatan dan tidak akan merugikan Tergugat dalam pembelaan atas gugatan penggugat maka hakim boleh mengabulkan gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa atas Jawab-jinawab antara para Penggugat dan Tergugat, Majelis menilai bahwa gugatan para Penggugat memang terdapat kekeliruan menempatkan nama para Penggugat dalam posita maupun dalam petitum gugatan dalam hal ini nama Penggugat I dan Penggugat II dan Para Penggugat salah menyebutkan objek gugatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut Majelis berpendapat bahwa para Penggugat tidak dapat melakukan perubahan gugatan tanpa persetujuan Tergugat karena Tergugat telah mengajukan jawaban dan Majelis telah memberikan kesempatan yang cukup kepada para Penggugat untuk mengubah surat gugatannya sebelum Tergugat menjawab gugatan para Penggugat, hal ini dapat dilihat dimana para Penggugat diberi kesempatan untuk mengubah alamat para Tergugat pada saat Penggugat mengajukan perbaikan gugatan mengenai alamat Turut Tergugat akan tetapi saat itu para Penggugat tidak mengajukan perbaikan dalam surat gugatannya mengenai posita dan petitum gugatan;



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut nampak ketidakcermatan para Penggugat dalam memformulasikan surat gugatannya sehingga secara formil gugatan Penggugat dapat dinyatakan tidak jelas/kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan tidak jelas/kabur, maka eksepsi Tergugat dapat dinyatakan diterima dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima maka gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam HIR, RV, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkverklaard)
2. Menghukum para Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.560.000,00,- (Dua Juta Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari **Senin**, tanggal **5 September 2022** oleh kami, Dame P. Pandiangan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Eka Ratnawidiastuti, S.H., M.Hum. dan Ujang Irfan Hadiana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 26/Pdt.G/2022/PN.Blb tanggal 8 Februari 2022, putusan tersebut pada hari **Senin** tanggal **12 September 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, Wati Susilowati, S.H. Panitera Pengganti dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa para Penggugat, kuasa Tergugat, kuasa Turut Tergugat I dan kuasa Turut Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat III

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eka Ratnawidiastuti, S.H., M.Hum.

Dame P. Pandiangan, S.H.

Ujang Irfan Hadiana, S.H.

Panitera Pengganti,

Wati Susilowati, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
3.....P	:	Rp	75.000,00;
roses			
4.....P	:	Rp	100.000,00;
NBP			
5.....P	:	Rp	1.375.000,00;
anggilan			
6.....P	:	Rp	990.000,00;
emeriksaan setempat			

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Blb

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

Jumlah

: Rp 2.560.000,00;
(dua juta lima ratus enam puluh 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)