



PUTUSAN

Nomor 130 /Pdt.G/2019/PN Jkt Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT BINARE INDONESIA GROUP, beralamat di Jalan Pahlawan Seribu,

No. 22, Ruko Malibu Blok B BSD City, Kel. Lengkong Gudang, Kec. Serpong, Tangerang Selatan, diwakili oleh **Ronny Hertantyo Raharjo** selaku Direktur. Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada **Irfan Surya Harahap, S.H., C.L.A., Ojak Jeremias Damanik, S.H.**, Para Advokat yang berkantor di **Law Office Of I.S.H. Partners**, beralamat di Jalan Brigjen Zein Hamid Komplek Katamso Vista Blok F No. 28, Kel. Kedai Durian, Kec. Medan Johor, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2019, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 11 Maret 2019, dibawah register Nomor 466 /SK/HK/2019/ PN.Jkt.Utr;

Sebagai **Penggugat**;

Lawan

PT MALIOBORO ENSU SEJAHTERA, berkedudukan dan beralamat di

Jalan Laksda Adisucipto Km. 8, Tambakbayan Catur tunggal, Depok - Sleman, Yogyakarta 55281, dalam hal ini diwakili oleh **Deki Adi Putra** selaku Direktur, Memberi Kuasa kepada Dr. Teguh Samudera, S.H.,M.H., Ning Zulaicha,S.H., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2019, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 15 Mei 2019, dibawah register Nomor 1032 /SK/HK/2019/ PN.Jkt.Utr;

Sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berpekara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Halaman 1 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 11 Maret 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 11 Maret 2019 dengan nomor register 130/Pdt.G/2019/ PN.Jkt Utr , telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 13 ayat 2 Perjanjian Kerjasama Jasa Konsultan Pemasaran Dan Penjualan Proyek Properti Malioboro View Park tertanggal 10 Desember 2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;

Pasal 13 ayat 2

"Setiap perselisihan yang timbul sehubungan dengan Perjanjian ini akan terlebih dahulu diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Apabila penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak dapat dicapai, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Utara";

2. Bahwa sesuai ketentuan pasal 118 ayat 4 HIR yang menyatakan *"Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu"*, maka telah tepat dan benar Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dengan demikian Penggugat mohon untuk diterima;

FAKTA-FAKTA YANG MENDASARI GUGATAN

3. Bahwa Penggugat dan Tergugat membuat Perjanjian Kerjasama Jasa Konsultan Pemasaran dan Penjualan Proyek Properti Malioboro View Park pada tanggal 10 Desember 2015, dengan kedudukan **Penggugat** sebagai **Konsultan Pemasaran Proyek Properti** yang dibangun dan dikembangkan oleh **Tergugat** sebagai **Developer** bangunan berjenis Rusunami di Malioboro City, yang terletak di Jalan Laksda Adisucipto Km.8, Tambak bayan Catur tunggal, Depok-Sleman,Yogyakarta 55281, dimana terletak unit-unit bangunan yang akan dijual dengan nama **MALIOBORO VIEW PARK**;

Halaman 2 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



4. Bahwa dalam perjanjian tersebut Penggugat sebagai Perusahaan Konsultan Pemasaran mempunyai **kewajiban** yaitu:

- a. Menjual Unit property sesuai dengan pasal 4.1 perjanjian antara Penggugat dan tergugat tersebut dalam ruang lingkup Pekerjaan.
- b. Menyiapkan Program pemasaran yang efektif untuk memasarkan unit-unit Properti.
- c. Meyiapkan Master Plan program dan kegiatan pemasaran.
- d. Menyiapkan target pemasaran per 3 (tiga) bulan dan strategi penjualan yang akan dilaksanakan pencapaian target tersebut.
- e. Meyiapkan sekuruh formulir-formulir yang akan dibutuhkan dalam kaitannya dengan penjualan.
- f. Menyiapkan tim sales eksekutif (eksklusif) yang khusus menjual produk pihak pertama.
- g. Menjalankan Kegiatan Pemasaran.
- h. Menyiapkan kegiatan Promosi dan iklan.
- i. Menanggung biaya Overhead untuk tim penjualan.

Pada saat unit Properti dipasarkan:

- a. Menyiapkan press release bersama dengan pihak-pihak terkait lainnya.
- b. Memasarkan unit property kepada relasi yang ada dalam database klien.
- c. Memberikan product Knowledge kepada para agen property lain yang mungkin akan turut serta menjualkan unit property.
- d. Mengkoordinasi penggunaan marketing Office di lokasi, serta menempatkan sales Executive yang telah terlatih di show unit proyek.
- e. Melayani calon pembeli yang akan datang melihat unit contoh kelokasi Proyek.
- f. Membantu penagihan pembayaran unit property sampai dengan tahap pelunasan uang muka atau sampai tahap penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- g. Mempersiapkan acara Project Launching dengan berkoordinasi dengan pihak-pihak terkait lainnya.
- h. Mengusulkan dan memperisapkan seluruh kegiatan project expo, baik di dalam kota maupun diluar kota.
- i. Memberikan Laporan dan evaluasi penjualan secara berkala kepada Pihak Pertama.
- j. Berkoordinasi dengan Pihak Pertama mengatur jadwal penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi yang telah lunas membayar uang muka.

Halaman 3 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa selain kewajiban teknis pemasaran tersebut Penggugat sebagai Pihak Kedua dalam perjanjian kerjasama memiliki kewajiban untuk menjual Kurang Lebih pada awalnya 2760 (dua ribu tujuh ratus enam puluh) unit property yang ada dalam proyek sesuai dengan perjanjian kerjasama tersebut;
6. Bahwa pada perkembangannya Pihak Pertama i.c. Tergugat merubah target penjualan unit menjadi 1.154 (seribu seratus lima puluh empat) unit apartemen yang disebabkan oleh tidak jadinya satu tower untuk dipasarkan oleh Penggugat;
7. Bahwa kemudian dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat disepakati Tergugat setuju dan sepakat untuk membayar Biaya jasa Pemasaran (biaya jasa) kepada Penggugat sebesar 10% dari penjualan dengan perincian 5% untuk sales fee, 3% untuk marketing coordination fee dan 2% untuk promosi, dengan perhitungan sebagai berikut:
 1. Sales fee sebesar 5% dari harga transaksi sebelum pajak dari setiap unit property yang berhasil terjual oleh Penggugat. Sales fee ini wajib dibayarkan dengan cara dan ketentuan sebagai berikut:

Untuk pola bayar cash keras dan cicilan bertahap akan dilakukan dengan cara:

 - a. 50% dari nilai komisi akan dibayarkan kepada Penggugat apabila pihak pembeli telah melakukan pembayaran minimum 10%.
 - b. Komisi akan lunas 100% akan dibayarkan kepada pihak Penggugat apabila pihak pembeli telah melakukan pembayaran minimum 20% dari harga transaksi.

Untuk pola bayar kredit kepemilikan apartemen (KPA) akan dibayarkan dengan :

 - a. 50% dari nilai komisi akan dibayarkan kepada pihak Penggugat apabila pihak pembeli telah melakukan pembayaran minimum 100%.
 - b. 75% dari nilai komisi akan dibayarkan kepada pihak Penggugat apabila pihak pembeli telah melakukan pembayaran minimum 20% dari harga transaksi.
 - c. Sisanya 25% akan dibayarkan kepada pihak Penggugat setelah pihak pembeli akad.

Halaman 4 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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)



2. **Marketing Overhead sebesar 3%** dari penjualan yang akan digunakan sebagai pembayaran overhead tim penjualan dibayarkan dengan **mekanisme advance** setiap bulannya.
3. Biaya-biaya **promosi** sebesar 2% dari penjualan termasuk tetapi tidak terbatas untuk iklan, promosi, launching, dan pameran proyek. Setiap tagihan atas biaya pemasaran harus dilengkapi dengan bukti pembayaran yang sah, dibayar dengan **mekanisme advance** setiap bulannya;
8. Bahwa selanjutnya berdasarkan perjanjian tersebut Penggugat telah menjual seluruhnya sebanyak 1154 (seribu seratus lima puluh empat) unit apartemen, dan berhak mendapatkan pembayaran sesuai dengan Perhitungan komisi ditambah dengan biaya promosi & overhead (gaji karyawan & operasional bulanan) senilai Rp 19.139.105.030,- (Sembilan belas milyar seratus tiga puluh Sembilan juta seratus lima ribu tiga puluh rupiah) dikurangi yang sudah diterima oleh Penggugat dari Tergugat senilai Rp.10.351.000.000,-(sepuluh Milyar tiga ratus lima puluh satu juta rupiah) yang artinya kemudian Penggugat berhak menerima pembayaran lagi senilaiRp. 8.788.105.030,-(delapan milyar tujuh ratus delapan puluh delapan seratus lima ribu tiga puluh rupiah);
9. Bahwa sampai gugatan ini diajukan penggugat belum menerima pembayaran sisa komisi berdasarkan perjanjian dari Tergugat;
10. Bahwa Penggugat telah mengajukan tagihan atas sisa pembayaran komisi tersebut kepada Tergugat, yang akan tetapi Penggugat belum menerima pembayaran, sehingga Penggugat mengalami kerugian baik secara materil maupun moril;
11. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, karena tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang seharusnya dilakukan Tergugat;

KERUGIAN MATERIL DAN MORIL PENGGUGAT

12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, Penggugat mengalami kerugian-kerugian akibat perbuatan Tergugat yang dirinci sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materil Penggugat senilai Rp. 8.788.105.030,-
 - b. Kerugian Moril tidak dapat dihitung dengan nilai uang akan tetapi untuk lebih memudahkan perhitungan kerugian dalam gugatan ini maka kerugian moril Penggugat senilai Rp. 500.000.000,-

HAL-HAL YANG BERKAITAN DENGAN GUGATAN INI



13. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia maka sudah sepatutnya diletakkan sita jaminan (*conservatoirbeslag*) atas asset baik benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat;
14. Bahwa agar Tergugat mematuhi putusan yang berkekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) maka perlu ditetapkannya uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp. 500.000,-perhari pada setiap keterlambatan Tergugat melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
15. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang kuat, maka perlu juga ditetapkan putusan yang dapat dijalankan serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) yang dapat seketika walaupun Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi, ataupun perlawanan (*verzet*);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menetapkan suatu hari persidangan dengan mengundang atau memanggil pihak Penggugat maupun Tergugat untuk menghadiri persidangan dalam perkara *a quo*, serta memberikan amar putusan sebagai berikut:

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoirbeslag*) dalam perkara ini.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkarjanji.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil maupun moril tergugat sebesar Rp 9.288.105.030,-secara langsung dan tunai.
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,-perhari pada keterlambatan Tergugat melaksanakan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap.
6. Menyatakan putusan dapat dijalankan serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*) dari Tergugat.
7. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul akibat dari perkara ini.

Subsida

Apabila yang muliamajelis hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya(*exaequo et bono*)

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi masing-masing menghadap kuasanya tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Chrisfajar Sosiawan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan isi gugatan Penggugat Konvensi yang tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI ;

1. GUGATAN PENGGUGAT PREMATEUR (BELUM SAATNYA DIAJUKAN).

a) Bahwa ternyata gugatan Penggugat diajukan secara PREMATEUR atau belum tiba saatnya karena tentang pelaksanaan "*PERJANJIAN KERJA SAMA JASA KONSULTAN PEMASARAN DAN PENJUALAN PROYEK PROPERTY MALIOBORO VIEW PARK YANG DIBUAT DAN DITANDA-TANGANI PADA TANGGAL 10 DESEMBER 2015 (PERJANJIAN)*" sampai saat ini belum ada perhitungan secara benar berapa prestasi Penggugat dalam melakukan prestasi melaksanakan perjanjian a quo, dan berapa banyak Penggugat telah kas bon/advance payment uang Tergugat yang telah diambil Penggugat;

b) Bahwa ternyata menurut perhitungan bagian keuangan Tergugat, karena kepercayaan Tergugat kepada Penggugat agar bisnis Tergugat cepat berhasil dan sesuai target, Tergugat selalu dengan penuh tanggungjawab memenuhi kewajibannya sebagai prestasi dalam Perjanjian aquo dengan SELALU MEMBERIKAN/MEMENUHI PERMINTAAN KAS BON/ADVANCE PAYMENT sesuai INVOICE yang Penggugat ajukan kepada Tergugat dan ternyata saat ini setelah dilakukan perhitungan oleh Bagian Pembukuan Tergugat, TERBUKTI secara SAH Penggugat telah kas bon/advance payment uang dari dan milik Tergugat sebanyak Rp. 11. 734.960.750,- (Sebelas milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Halaman 7 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

- c) Bahwa oleh karena itu jika merasa Penggugat masih mempunyai hak untuk mendapatkan pembayaran dari Tergugat, menurut hukum Penggugat harus melakukan pertanggungjawaban terhadap KAS BON/advance payment berdasarkan INVOICE–INVOICE yang ditujukan kepada Tergugat dan telah diambil uangnya;
- d) Bahwa jika Penggugat secara sepihak melakukan kompensasi terhadap KAS BON/advance payment tersebut, maka menurut hukum Penggugat WAJIB dan HARUS melakukan perhitungan tentang uang yang telah diterima dengan dasar kas bon dan jumlah prestasi penjualan dimaksud;
- e) Bahwa oleh karena belum ada dan juga belum dilakukan perhitungan KAS BON/advance payment yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi Penggugat serta merta mengajukan gugatan a quo, maka gugatan Penggugat diajukan secara PREMATEUR/belum tiba pada waktunya atau diajukan secara dini, sehingga gugatan yang demikian harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;
2. SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK SAH KARENA TIDAK MEMENUHI ATAU MELANGGAR UNDANG-UNDANG TENTANG BEA MATERAI.
- a) Bahwa kuasa Penggugat untuk mengajukan gugatan a quo berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 09 Maret 2019 dengan dibubuhi tandatangan di atas materai tempel senilai Rp. 6000,- (enam ribu rupiah) oleh Pemberi kuasa, yang mengaku bernama Ronny Hertantyo Raharjo sebagai Penggugat ;
- b) Bahwa ternyata surat kuasa tersebut **tidak memenuhi ketentuan pasal 7 ayat (5) UU No. 13 Tahun 1985** tentang Bea Meterai, yang berbunyi :
- “Pembubuhan tanda tangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tanda tangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas meterai tempel”*
- Dan oleh karena pembubuhan tanda tangan di atas materai tersebut tidak disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun penggunaan materai, sehingga menurut ketentuan pasal 7 ayat (9), yang berbunyi :
- “Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermeterai”*
- c) Maka Surat Kuasa Penggugat itu dianggap tidak bermaterai, sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (1) huruf a. UU No. 13 Tahun 1985 tentang

Halaman 8 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

Bea Meterai, sehingga Hakim tidak dibenarkan menerima, mempertimbangkan atau menyimpan dokumen tersebut ;

- d) Bahwa dengan demikian surat kuasa Penggugat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, sehingga gugatan Penggugat – *a quo* – harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA.

- a). Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan menggugat : PT Malioboro Ensu Sejahtera, dalam hal ini diwakili oleh Deki Adi Putra selaku Direktur yang oleh karenanya berhak untuk mewakili Perseroan tersebut, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
- b). Bahwa tidak benar “PT Malioboro Ensu Sejahtera” dalam hal ini diwakili oleh Deki Adi Putra selaku Direktur yang oleh karenanya berhak untuk mewakili Perseroan”, karena berdasarkan AKTA BERITA ACARA Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas “PT. MALIOBORO ENSU SEJAHTERA”, Nomor 11, tanggal 11-08-2018 yang dibuat BIMO SENO SANJAYA, SH. notaris di Kota Yogyakarta, “yang berwenang mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan”, adalah BAMBANG SUMANTRI, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Anggaran Dasar Perseroan dalam AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS “PT. Malioboro Ensu Sejahtera” nomor 1, tanggal 08-07-2014, yang dibuat Bambang Santoso, SH. MKn, notaris di Kabupaten Sidoarjo [Bukti T-1 dan T-2];
- c). Bahwa oleh karena itu menurut hukum gugatan Penggugat error in persona, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / OBSCUR LIBEL.

- a). Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan adanya **“Perjanjian Kerjasama Jasa Konsultan Pemasaran dan Penjualan Proyek Properti Malioboro View Park”** tanggal 10 Desember 2015, dan Penggugat sebagai Pihak KEDUA mempunyai KEWAJIBAN antara lain : UNTUK MENJUAL kurang lebih pada

Halaman 9 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



- awalnya 2.760 Unit property yang ada dalam proyek (posita butir 5);
- b). Bahwa akan tetapi kemudian Penggugat mendalilkan, pada perkembangannya Pihak Pertama/Tergugat **merubah target penjualan unit** menjadi 1.154 Unit Apartemen (posita butir 6);
- c). Bahwa oleh itu TIDAK JELAS dalil-dalil gugatan tentang sebenarnya berapa banyak kewajiban yang harus dijual Penggugat, karena juga didalilkan “untuk menjual kurang lebih **pada awalnya 2.760 unit**” dan kemudian **berubah menjadi 1.154 unit**, serta kemudian pada posita 8, Penggugat mendalilkan telah menjual seluruhnya sebanyak 1.154 unit Apartemen;
- d). Bahwa oleh karena itu dalil-dalil gugatan TIDAK JELAS /obscur libel/tidak terang, samar-samar tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur Pasal 8 Rv, dan hanya secara sepihak dan subyektif menafsirkan sebagai suatu perbuatan wanperstasi atas suatu perjanjian sehingga menurut hukum acara gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima(**niet ontvankelijk verklaard**);
5. GUGATAN TENTANG PEMBAYARAN GANTI RUGI TIDAK TERPERINCI TENTANG KERUGIANNYA APA SAJA DAN BERAPA BESARNYA MASING-MASING KERUGIAN DIMAKSUD.
- a). Bahwa dalam dalil gugatan posita butir 12. Penggugat mendalilkan mengalami kerugian-kerugian akibat perbuatan Tergugat yang dirinci kerugian materil senilai Rp.8.788.105.030,- dan kerugian moril senilai Rp.500.000.000,-;
- b). Bahwa akan tetapi kerugian-kerugian tersebut TIDAK dirinci dari mana asal usulnya dan berupa kerugian tentang apa saja secara terperinci sehingga bisa senilai sebagaimana tersebut dalam posita maupun dalam petitum gugatan;
- c). Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI berdasarkan:
- (i) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117K/Sip/1975 | Tanggal 02 Juni 1971 yang kaidah hukumnya adalah:
- “Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus*

Halaman 10 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

- (ii) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 yang kaidah hukumnya adalah:

"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- (iii) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 yang kaidah hukumnya adalah:

"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."

- (iv) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang kaidah hukumnya adalah:

"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut."

- (v) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 yang kaidah hukumnya adalah:

"... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut."

Maka berdasarkan dan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana tersebut diatas, menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

6. TUNTUTAN PEMBAYARAN SEJUMLAH UANG TIDAK DAPAT DIMOHONKAN PEMBAYARAN UANG PAKSA.

- a). Bahwa Penggugat mengajukan gugatannya dengan mendasarkan pada perbuatan wanpresatsi dan menuntut pembayaran ganti rugi vide posita butir 10, butir 11 dan butir 12, serta petitum butir 4 yaitu menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil maupun moril Tergugat sebesar Rp.9.288.105.030,- secara langsung dan tunai;
- b). Bahwa akan tetapi Penggugat memohon agar Tergugat dikenakan

Halaman 11 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar uang paksa vide posita gugatan butir 14 dan petitum butir 5 yaitu Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,- perhari pada keterlambatan Tergugat melaksanakan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap;

c). Bahwa sebagaimana telah dijadikan panutan dalam mengadili suatu gugatan, ternyata gugatan pembayaran suatu jumlah uang tidak dapat diajukan pengenaan/penghukuman pembayaran uang paksa sebagaimana kaidah hukum dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam putusannya nomor :

(i) Putusan MA RI No. 307k /Sip/1976, tgl. 7 Desember 1976, “Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil”

(ii) Putusan MA RI No. 79k/Sip/1972, “ Dwangsom tidak dapat dituntut bersama –sama dengan tuntutan membayar uang”

Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat yang demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

M a k a berdasarkan uraian Eksepsi sebagaimana tersebut diatas, dengan hormat dimohon perkenan Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sbb.:

- 1) Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
- 2) Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 3) Menghukum Penggugat membayar perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa hal-hal yang tersebut dalam Eksepsi mohon dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban POKOK PERKARA ini;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGUGAT dalam Gugatan baik POSITA maupun PETITUM nya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dan dinyatakan secara tegas dan terang tentang kebenarannya;
3. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan butir 1 s/d butir 15 karena dalil-dalil tersebut tidak benar, tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi pada kenyataannya serta bertentangan dengan bukti-bukti yang ada dan disimpan Tergugat, dan nanti pada waktunya Penggugat akan membuktikan yang sebaliknya, yakni JUSTRU dengan terjadinya hubungan hukum “PERJANJIAN KERJA SAMA JASA KONSULTAN PEMASARAN DAN PENJUALAN

Halaman 12 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PROYEK PROPERTY MALIOBORO VIEW PARK YANG DIBUAT DAN DITANDA-TANGANI PADA TANGGAL 10 DESEMBER 2015 (PERJANJIAN)", Penggugat telah melakukan KAS BON/ Advance Payment kepada Tergugat sejak Januari 2016 s/d Juni 2018 berjumlah = Rp. 11. 734.960.750,- (Sebelas milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan sampai saat ini Penggugat belum atau TIDAK dipertanggungjawabkan secara rinci berikut bukti-buktinya tentang penggunaan uang dimaksud kepada Tergugat;

4. Bahwa sesuai perjanjian, seharusnya PENGGUGAT (PT. Binare Indonesia Group) berkewajiban / HARUS menjual sampai dengan \pm 2.760 (dua ribu tujuh ratus enam puluh), akan tetapi PENGGUGAT mendalilkan Tergugat merubah target penjualan unit menjadi 1.154 unit Apartemen yang disebabkan oleh tidak jadinya satu tower untuk dipasarkan oleh Penggugat (vide posita gugatan butir 5 dan butir 6); Oleh karena itu disomeer agar Penggugat membuktikan dalilnya;
5. Bahwa saat ini Penggugat tidak atau belum mempertanggungjawabkan tentang KAS BON-KAS BON/advance payment sebesar = Rp. 11. 734.960.750,- (Sebelas milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), baik mengenai penggunaan uang untuk apa saja secara terperinci dan bukti-bukti pendukungnya serta perhitungannya apabila hendak dihubungkan dengan HAK Penggugat menerima komisi penjualan berdasarkan PERJANJIAN dimaksud;
6. Bahwa juga DITOLAK dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan telah menjual seluruhnya sebanyak 1.154 (seribu seratus lima puluh empat) unit apartemen; Jikapun hal tersebut benar – quod non-, itupun belum Tergugat verifikasi kebenarannya karena Penggugat sengaja menghilangkan tidak mau duduk bersama melakukan verifikasi dari masing-masing penjualan tersebut YANG BENAR-BENAR telah dijual dan memenuhi kualifikasi yang ditentukan dan tersebut dalam PERJANJIAN itu masuk kualifikasi/kategori penjualan yang bagaimana;
7. Bahwa karena keadaan yang demikian sulitnya mengajak Penggugat melakukan klarifikasi guna menentukan penjualan type apa, sebagaimana tersebut dalam PERJANJIAN, maka setelah TERGUGAT melakukan penelitian dan pencermatan terhadap

Halaman 13 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

penjualan yang diklaim Penggugat sejumlah 1.154 (seribu seratus lima puluh empat) unit apartemen tersebut, TERNYATA penjualannya TIDAK terselesaikan seluruhnya, dan hanya menyelesaikan penjualan sebanyak 570 unit apartemen, sehingga cash flownya tidak sesuai yang telah ditentukan sejak awal yang berakibat pelaksanaan pembangunan satu tower apartemen dari rencana tiga tower apartemen terhenti;

8. Bahwa ditolak dengan keras dalil posita butir 8 gugatan Penggugat yang menyatakan "*Penggugat telah menjual seluruhnya sebanyak 1.154 unit apartemen, dan berhak mendapatkan pembayaran sesuai dengan Perhitungan komisi ditambah dengan biaya promosi dan overhead (gaji karyawan dan operasional bulanan) senilai Rp. 19.139.105.030,- (Sembilan Belas Milyar Seratus Tiga Puluh Sembilan Juta Seratus Lima Ribu Tiga Puluh Rupiah)*", sehingga Penggugat berhak menerima pembayaran lagi senilai Rp. 8.788.105.030,- (*delapan milyar tujuh ratus delapan puluh delapan seratus ribu tiga puluh rupiah*). karena yang benar berdasarkan bukti-bukti yang sah, Penggugat HANYA melakukan penjualan sebanyak 570 unit apartemen;

9. Bahwa yang sebenarnya sesuai dengan bukti-bukti serta faktanya, unit apartemen yang telah dijual oleh Penggugat adalah hanya 570 (lima ratus tujuh puluh) unit dengan perhitungan komisi yaitu sebagai berikut:

- Lunas 100% hanya 366 unit apartemen dengan nilai komisi Rp. 4.406.871.108,- (*Empat Milyar Empat Ratus Enam Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Rupiah Satu Ribu Seratus Delapan Rupiah*)
- Tagihan lancar 102 unit apartemen dengan nilai komisi Rp. 1.341.209.909,- (*Satu Milyar Tiga Ratus Empat Puluh Satu Juta Dua Ratus Sembilan Ribu Sembilan Ratus Sembilan Rupiah*)
- Siap akad 102 unit apartemen dengan nilai komisi Rp. 1.325.018.182,- (*Satu Milyar Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Delapan Belas Ribu Seratus Delapan Puluh Dua Rupiah*);

Sehingga jumlah komisi yang menjadi hak dan dapat diterima oleh PENGUGAT dari TERGUGAT adalah sebesar : Rp. 4.406.871.108,- + Rp. 1.341.209.909,- + Rp. 1.325.018.182,- = **Rp. 7.073.099.199,-**

Halaman 14 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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)



(Tujuh Milyar Tujuh Puluh Tiga Juta Sembilan Puluh Sembilan Ribu Seratus Sembilan Puluh Sembilan Rupiah), **untuk komisi penjualan sebanyak 570 (lima ratus tujuh puluh) unit** apartemen dengan kualifikasi sebagaimana tersebut diatas;

10. Bahwa oleh karena itu, apabila mendasarkan pada dalil butir 8 gugatan PENGUGAT yang mengakui telah menerima pembayaran komisi dari Tergugat sebesar Rp. 10.139.105.030,- Tergugat tetap masih kelebihan membayar kepada Penggugat;

Padahal yang sebenarnya terjadi berdasarkan bukti-bukti surat dan CEK maupun BILYET GIRO yang telah diterima Penggugat dari Tergugat sebagai KAS BON/Advance Payment seluruhnya sejak bulan Januari 2016 s/d bulan Juni 2018 adalah PENGUGAT telah KAS BON/Advance Payment kepada TERGUGAT sebesar **Rp. 11. 734.960.750,-** (Sebelas milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah); *maka menurut hukum terdapat kelebihan bayar komisi oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT yaitu sebesar Rp. 4.661.861.551,-* (Empat milyar enam ratus enam puluh satu juta delapan ratus enam puluh satu ribu lima ratus lima puluh satu rupiah);

11. Bahwa ditolak posita butir 9, 10, 11 dan 12 karena pada kenyataannya KAS BON/advance payment Penggugat kepada Tergugat sejak Januari 2016 s/d Juni 2018 telah berjumlah = **Rp. 11. 734.960.750,-** (Sebelas milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah); sehingga TIDAK ADA lagi hak Penggugat untuk menerima komisi, apalagi didalilkan seolah-olah Tergugat masih kurang bayar pada Penggugat;

Demikian pula tidak benar dan karenanya disomeer Penggugat untuk membuktikan dalilnya yang menyatakan mengalami kerugian baik moril maupun materiil, karena tidak ada perbuatan wan prestasi/ingkar janji Tergugat atas PERJANJIAN dimaksud; Justru Penggugat yang wan prestasi/ingkar janji karena tidak mau mempertanggungjawabkan kas bon-kas bon uang yang telah diterima dari Tergugat;

12. Bahwa dalam perjanjian pada pasal 3.2 menyebutkan, pada saat unit property dipasarkan (pada huruf f) **“membantu penagihan**



pembayaran unit property sampai dengan tahap penanda-tanganan perjanjian perikatan jual beli”; Namun demikian dari jumlah 1.154 unit yang didalilkan oleh PENGUGAT telah dijual, tidak seluruhnya mencapai target yang disepakati, bahkan cenderung PENGUGAT membuat **penjualan fiktif**, karena setelah dilakukan audit internal, TERGUGAT menemukan banyak konsumen yang uang mukanya tidak terpenuhi, **sehingga tidak dapat diproses sampai dengan penanda-tanganan perjanjian perikatan jual beli.**

13. Bahwa sebenarnya PENGUGAT dengan dalilnya tersebut bermaksud mengelabui Pengadilan/Majelis Hakim dengan menggugat TERGUGAT seolah-olah TERGUGAT telah *Wanprestasi*, padahal sebenarnya dan senyatanya yang terjadi adalah **PENGUGAT yang tidak melaksanakan perjanjian dengan itikad baik (*goeder trouw, good faith*) sebagaimana dimaksud oleh pasal 1338 KUHPerduta**, sekalipun asas itikad baik dalam perjanjian wajib dilaksanakan sejak semula sebelum perjanjian ditandatangani (*fase pra contractual*);

Dengan demikian menurut hukum, Gugatan PENGUGAT mengenai *Wanprestasi* kepada TERGUGAT adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

14. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, **menurut hukum Gugatan PENGUGAT haruslah ditolak seluruhnya** dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara, sebagaimana kaidah hokum yang ditentukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16 desember 1970, No.492K/Sip/1970;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 juni 1971, no. 117K/Sip/1971;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 desember 1971, No.598K/sip/1971;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 agustus 1988 no 1720/K/Pdt/1986

Yang pada intinya menyatakan, bahwa suatu tuntutan ganti rugi kerugian harus diuraikan dan dirinci dalam posita surat gugatan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti kerugian tersebut harus dinyatakan tidak bisa diterima;

15. Bahwa, tidak benar dan ditolak dengan tegas dalil Gugatan PENGUGAT butir 13 s/d butir 15 pada halaman 5 yang menyatakan perlu dilakukan sita jaminan terhadap harta TERGUGAT, uang paksa (dwangsom), putusan yang dapat dijalankan serta merta; karena hal tersebut tidak berdasarkan hukum dan tidak memenuhi ketentuan pasal 226 dan pasal 227 HIR, yakni PENGUGAT tidak mempunyai bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa TERGUGAT akan memindahtangankan asset tersebut kepada pihak lain;

Oleh karenanya permintaan sita jaminan, pengenaan uang paksa, putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) tidak dibenarkan untuk dikabulkan, karena permintaan tersebut selain tidak didukung oleh bukti autentik yang benar-benar terdapat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, juga tidak memenuhi ketentuan Pasal 227 HIR dan Pasal 180 HIR, maka dalil yang demikian itu harus ditolak;

16. Bahwa selain itu, ditolak dengan tegas dalil Gugatan PENGUGAT yang pada pokoknya menuntut agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu*) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini; karena berdasarkan Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia **nomor 1346 k/Pdt/1991** dengan kaidah hukum yang berbunyi :

"bahwa putusan atau amar putusan mengenai dwangsom atau uang paksa harus ditiadakan oleh pengadilan yang dikarenakan pelaksanaan eksekusi hanya dapat dilakukan secara eksekusi riil atau eksekusi pembayaran sejumlah uang (executie verroof), melalui mekanisme lelang sesuai dengan pasal 208 R.Bg, dengan demikian dwangsom tidak dapat dijatuhkan bersamaan dengan pembayaran sejumlah uang hanya dapat dilakukan dengan eksekusi riil atau eksekusi jaminan",

Oleh karenanya petitum tentang uang paksa (dwangsom) harus dikesampingkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dan berdasarkan argumentasi hukum tersebut, maka dalil Gugatan PENGUGAT harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 17 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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)



17. Bahwa juga tidak benar dan harus ditolak dalil Gugatan PENGUGAT mengenai “pelaksanaan putusan serta merta dapat dilaksanakan.....dst....”; Karena dalil tersebut bertentangan dengan :

- (i) Instruksi Mahkamah Agung RI no. 348 K/5216/M, tanggal 13 februari 1950 dan surat edaran Mahkamah Agung RI no 13 tahun 1964, yang menginstruksikan **agar putusan Uitvoebaar bij Voorad tidak ditetapkan** karena apabila putusan itu dimintakan banding, maka perkara menjadi mentah kembali, dan seandainya putusan itu telah dilaksanakan, kemudian ternyata Penggugat kalah perkara tersebut, maka akan timbul banyak sekali permasalahan;
- (ii) Surat Edaran Mahkama Agung no.6 tahun 1975 tanggal 1 desember 1975 jo Surat Edaran No. 3 tahun 1978 tanggal 1 april 1978 yang secara jelas menginstruksikan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri seluruh Indonesia **agar tidak menjatuhkan putusan serta merta** walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat (1) HIR atau pasal 191 ayat (1) Rbg telah dipenuhi;
- (iii) Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 juli 2000, mensyaratkan beberapa unsur untuk dikabulkannya permohonan putusan serta merta yaitu **hanya dapat dijatuhkan terhadap perkara hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah, gugatan tentang sewa menyewa, pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan dan pokok sengketa mengenai bezitsrecht** dan bukan seperti gugatan penggugat a quo;

Oleh karena itu **MENURUT HUKUM** dalil gugatan penggugat tersebut harus ditolak;

18. Bahwa, berdasarkan uraian yuridis tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa seluruh posita gugatan Penggugat hanya didasarkan pada pernyataan sepihak Penggugat yang sangat subyektif, tidak benar dan hanya mengada-ada serta tidak didukung oleh fakta-fakta, bukti-bukti dan alasan-alasan hukum yang benar dan yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna; **maka menurut hukum Gugatan PENGUGAT yang demikian itu harus ditolak seluruhnya;**



Terlebih lagi, terbukti adanya itikad buruk dan keinginan terselubung dari PENGUGAT yang dengan dalil menggunakan upaya hukum Menggugat TERGUGAT adalah semata-mata untuk mencari keuntungan diri sendiri dengan dasar yang tidak halal dan merugikan kepentingan TERGUGAT;

Maka berdasarkan dalil-dalil sangkalan TERGUGAT sebagaimana uraian tersebut diatas, mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan penggugat seluruhnya dan menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara dengan menjatuhkan putusan yang amarnya bebunyi sebagai berikut:

- 1) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain,

- TERGUGAT mohon agar Gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.

C. DALAM REKONVENSI.

1. Bahwa TERGUGAT konvensi mohon disebut sebagai PENGUGAT dalam Rekonvensi untuk mengajukan gugatan balik /rekonvensi guna mendapatkan keadilan dalam perkara ini.
2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Konvensi diatas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan-alasan/posita Gugatan dalam Rekonvensi.
3. Bahwa adanya hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi/ TERGUGAT konvensi dengan TERGUGAT Rekonvensi/ PENGUGAT konvensi adalah berdasarkan "PERJANJIAN KERJA SAMA JASA KONSULTAN PEMASARAN DAN PENJUALAN PROYEK PROPERTY MALIOBORO VIEW PARKYANG DIBUAT DAN DITANDA-TANGANI PADA TANGGAL 10 DESEMBER 2015 (PERJANJIAN)";
4. Bahwa didalam PERJANJIAN ditentukan tentang Kewajiban para pihak dan yang menjadi KEWAJIBAN TERGUGAT REKONVENSI adalah diatur pada Pasal 3 tentang KEWAJIBAN DAN WEWENANG dan yang menjadi kewajiban Tergugat REKONVENSI adalah sbb:
3.2 Kewajiban PIHAK KEDUA . (Tergugat REKONVENSI) adalah:
 - Menjual Unit Property sesuai dengan pasal 4.1 Dalam Ruang Lingkup Pekerjaan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyiapkan program pemasaran yang efektif untuk memasarkan unit-unit property.
- Menyiapkan master plan program dan kegiatan pemasaran per 3 bulan berikut budget yang akan dikeluarkan selama proses pemasaran.
- Menyiapkan target pemasaran per 3 bulan dan strategi penjualan yang akan dilaksanakan untuk pencapaian target tersebut.
- Menyiapkan seluruh formulir-formulir yang akan dibutuhkan dalam kaitannya dengan penjualan.
- Menyiapkan Tim Sales eksekutif (eksklusif) yang khusus menjual produk pihak pertama.
- Membuat system dan prosedur kerja tim sales agar tertib dan terkendali.
- Menjalankan kegiatan Pemasaran
- Menyiapkan kegiatan promosi dan iklan
- Menanggung biaya Overhead untuk tim penjualan

Pada saat unit Properti dipasarkan:

- a) Menyiapkan press release bersama dengan pihak-pihak terkait lainnya.
- b) Memasarkan unit property kepada relasi yang ada dalam data base klien.
- c) Memberikan *product knowledge* kepada para agen property lain yang memungkinkan turut serta menjualkan unit properti.
- d) Mengkoordinasi penggunaan *marketing office* dilokasi, serta menempatkan sales executive yang telah terlatih di show unit PROYEK.
- e) Melayani para calon pembeli yang akan datang melihat unit contoh ke lokasi PROYEK.
- f) Membantu penagihan pembayaran unit property sampai dengan tahap pelunasan Uang Muka atau sampai tahap penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- g) Mempersiapkan acara *Project Lounching* dengan berkoordinasi dengan pihak-pihak terkait lainnya.
- h) Mengusulkan dan mempersiapkan seluruh kegiatan *project expo*, baik didalam kota maupun di luar kota.
- i) Memberikan laporan dan evaluasi penjualan secara berkala kepada pihak Pertama.

Halaman 20 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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)



j) Berkoordinasi dengan Pihak Pertama mengatur jadwal penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi yang telah lunas membayar uang muka.

5. Bahwa ketentuan Pasal 4 yang dihubungkan dengan Kewajiban Tergugat REKONVENSI tersebut adalah berbunyi sbb. :

PASAL 4

RUANG LINGKUP PEKERJAAN

4.1 PIHAK KEDUA wajib untuk menjual 2,760 (kurang lebih duaribu tujuh ratus enam puluh) unit property yang di dalam proyek yang menjadi obyek kerjasama Perjanjian ini (terlampir dalam target penjualan).

4.2 Apabila PIHAK KEDUA tidak memenuhi target penjualan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4.1, maka PIHAK PERTAMA akan memberikan surat peringatan pertama agar PIHAK KEDUA dapat segera memenuhi targetnya. Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah surat peringatan pertama diberikan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA belum memenuhi target penjualan sebagaimana diatur dalam Pasal 4.1, maka PIHAK PERTAMA akan memberikankembali surat peringatan kedua kepada PIHAK KEDUA. Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan setelah surat peringatan kedua diberikan kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA belum juga memenuhi target penjualan yang diatur dalam pasal 4.1, maka dengan ini PIHAK PERTAMA akan membeikan surat peringatan terakhir kepada PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA berhak untuk memutuskan perjanjian dengan PIHAK KEDUA sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir sebagaimana diatur dalam perjanjian ini.

4.4 PARA PIHAK setuju dan sepakat bahwa semua Biaya Jasa sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Perjanjian ini akan dikenakan pajak-pajak sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku.

4.5 PARA PIHAK setuju dan sepakat bahwa untuk dasar perhitungan target pemasaran dan perhitungan biaya imbal jasa akan menggunakan harga dasar unit sebelum pajak sesuai dengan cara pembayaran konsumen.



4.6 Jika ada unit yang dijual dengan skema Sales & Lease back, atau dengan sistem garansi sewa yang mana hasil sewa dipotongkan di depan, maka PARA PIHAK setuju untuk mengacu pada harga unit sebelum pajak dan sebelum dipotong uang hasil sewa yang dibayarkan di depan tersebut atau sesuai dengan kesepakatan.

4.7 Billamana dalam satu dan lain hal PIHAK KEDUA bersilang pendapat dengan konsumendan tim sales akibat kesalahan pihak kedua dalam menjanjikan sesuatu, tanpa persetujuan PIHAK PERTAMA maka PIHAK KEDUA membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala bentuk tuntutan hukum baik pidana maupun perdata.

6. Bahwa selanjutnya untuk menjalankan kewajiban Tergugat REKONVENSİ seperti terperinci tersebut diatas, **Tergugat REKONVENSİ berhak mendapatkan BIAYA IMBALAN JASA** yang diatur pada Pasal 5 PERJANJIAN yang berbunyi sbb.:

PASAL 5

BIAYA IMBAL JASA

PIHAK PERTAMA setuju dan sepakat untuk membayar Biaya JAsa Pemasaran (selanjutnya disebut "Biaya JAsa") kepada PIHAK KEDUA sebesar 10% (sepuluh persen) dari penjualan dengan perincian (i) 5% untuk sales fee (ii) 3% untuk marketing coordination fee dan (iii) 2% untuk promosi, dengan perhitungan sebagai berikut:

5.1 Sales Fee sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi sebelum pajak dari setiap Unit Properti yang berhasil dijual oleh PIHAK KEDUA. Sales Fee ini wajib dibayarkan dengan cara dan ketentuan sebagai berikut:

- Untuk Pola Bayar Keras dan Cicilan Bertahap akan dilakukan dengan cara:

- a. 50% (lima puluh persen) dari nilai komisi akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA apabila Pihak pembeli telah melakukan pembayaran minimum 10% (sepuluh persen).
- b. Komisi akan lunas 100% (seratus persen) akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA apabila Pihak pembeli telah melakukan pembayaran minimum 20% (dua puluh persen) dari harga transaksi.



-Untuk Pola Bayar Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) akan dibayar dengan:

- a. 50% (lima puluh persen) dari nilai komisi akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA apabila Pihak pembeli telah melakukan pembayaran minimum 10% (sepuluh persen).
- b. 75% (tujuh puluh lima persen) dari nilai komisi akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA apabila Pihak pembeli telah melakukan pembayaran minimum 20% (duapuluh persen) dari harga transaksi.
- c. Sisanya 25% (duapuluh lima persen) akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA setelah Pihak pembeli Akad.

5.3. Marketing Overhead sebesar 3% (tiga persen) dari penjualan yang akan digunakan sebagai pembayaran overhead tim penjualan dibayarkan dengan mekanisme advance setiap bulannya.

5.4. Biaya-biaya promosi sebesar 2% (dua persen) dari penjualan termasuk tetapi tidak terbatas untuk iklan, promosi, launching, dan pameran proyek. Setiap tagihan atas biaya pemasaran harus dilengkapi dengan bukti pembayaran yang sah, dibayar dengan mekanisme advance setiap bulan.

7. Bahwa walaupun demikian ketentuannya, ternyata dalam praktek/pelaksanaannya TERGUGAT REKONVENSI dengan alasan untuk kelancaran melaksanakan tugas kewajibannya tersebut, melakukan KAS BON/Advance Payment dengan cara mengajukan INVOICE lebih dahulu yang nantinya akan dihitung dan dipertanggungjawabkan setelah selesai pelaksanaan tugas kewajibannya tersebut;

8. Bahwa setelah berjalan sekian lamanya, ternyata Tergugat REKONVENSI:

- (i) TIDAK MEMBERIKAN PERTANGGUNG JAWABAN perhitungan uang yang telah diambil lebih dahulu dengan KAS BON/Advance Payment, tahu-tahu ada Gugatan Konvensi yang diajukan oleh TERGUGAT Rekonvensi seolah-olah Penggugat REKONVENSI wanprestasi; Padahal justru Tergugat REKONVENSI yang tidak dapat mempertanggungjawabkan KAS BON - KAS BON / Advance



payment yang diambil dari Penggugat REKONVENSI berdasarkan INVOICE - INVOICE yang diajukan Tergugat REKONVENSI kepada Penggugat REKONVENSI dengan mendasarkan pada PERJANJIAN a quo;

(ii) Keseluruhan KAS BON dimaksud dilakukan sejak Bulan Januari Tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 dengan jumlah KAS BON seluruhnya mencapai jumlah sebesar Rp. 11.734.960.750,- (Sebelas milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) TIDAK DAPAT DIPERTANGGUNG JAWABKAN DENGAN MEMBERIKAN LAPORAN PERHITUNGAN :

- a). Berapa banyak yang telah berhasil dijual oleh Tergugat Rekonpensi;
- b). Berapa penjualan dengan dasar pembayaran :
 - (1) Pola bayar keras;
 - (2) Pola bayar cicilan;
 - (3) Pola bayar kredit (KPA);
- c). Berapa hitungan sales fee;
- d). Berapa hitungan marketing coordination fee;
- e). Berapa hitungan promotion fee;

9. Bahwa terhadap pengambilan uang lebih dahulu / KAS BON/Advance Payment tersebut sampai saat ini TIDAK DPAT DIPERTANGGUING JAWABKAN oleh Tergugat REKONVENSI, berapa sebenarnya yang menjadi HAK Tergugat REKONVENSI sebagai uang komisi penjualan, dengan menunjukan dan atau melaporkan hitung-hitungan secara terperinci tentang hasil penjualan yang telah dilakukamn oleh Tergugat REKONVENSI yang terdiri dari :

- (i) Lunas 100% berapa unit apartemen dengan nilai komisi berapa Rupiah;
- (ii) Tagihan lancar berapa unit apartemen dengan nilai komisi berapa Rupiah;
- (iii) Siap akad berapa unit apartemen dengan nilai komisi berapa Rupiah;
- (iv) Untuk Pola Bayar Keras berapa unit apartemen dengan nilai komisi berapa Rupiah;
- (v) Cicilan Bertahap berapa unit apartemen dengan nilai komisi berapa Rupiah;



- (vi) Untuk Pola Bayar Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) berapa unit apartemen dengan nilai komisi berapa Rupiah;

10. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam "PERJANJIAN KERJASAMA JASA KONSULTAN PEMASARAN DAN PENJUALAN PROYEK PROPERTI MALIOBORO VIEW PARK tanggal 10-12-2015" yang dibuat oleh Penggugat REKONVENSI dengan Tergugat REKONVENSI, pada Pasal 5 tentang BIAYA IMBALAN JASA, ditentukan sbb.:

"PIHAK PERTAMA setuju dan sepakat untuk membayar Biaya Jasa Pemasaran (selanjutnya disebut "Biaya Jasa") kepada PIHAK KEDUA sebesar 10% (sepuluh persen) dari penjualan dengan perincian (i) 5% untuk sales fee (ii) 3% untuk marketing coordination fee dan (iii) 2% untuk promosi, dengan perhitungan sebagai berikut:

5.1 Sales Fee sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi sebelum pajak dari setiap Unit Properti yang berhasil dijual oleh PIHAK KEDUA. Sales Fee ini wajib dibayarkan dengan cara dan ketentuan sebagai berikut:

-Untuk Pola Bayar Keras dan Cicilan Bertahap akan dilakukan dengan cara :

c. 50% (lima puluh persen) dari nilai komisi akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA apabila Pihak pembeli telah melakukan pembayaran minimum 10% (sepuluh persen).

d. Komisi akan lunas 100% (seratus persen) akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA apabila Pihak pembeli telah melakukan pembayaran minimum 20% (dua puluh persen) dari harga transaksi.

-Untuk Pola Bayar Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) akan dibayar dengan:

d. 50% (lima puluh persen) dari nilai komisi akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA apabila Pihak pembeli telah melakukan pembayaran minimum 10% (sepuluh persen).

e. 75% (tujuh puluh lima persen) dari nilai komisi akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA apabila Pihak



pembeli telah melakukan pembayaran minimum 20% (duapuluh persen) dari harga transaksi.

f. Sisanya 25% (duapuluh lima persen) akan dibayarkan kepada PIHAK KEDUA setelah Pihak pembeli Akad.

5.3. Marketing Overhead sebesar 3% (tiga persen) dari penjualan yang akan digunakan sebagai pembayaran overhead tim penjualan dibayarkan dengan mekanisme advance setiap bulannya.

5.4. Biaya-biaya promosi sebesar 2% (dua persen) dari penjualan termasuk tetapi tidak terbatas untuk iklan, promosi, launching, dan pameran proyek”.

“Setiap tagihan atas biaya pemasaran harus dilengkapi dengan bukti pembayaran yang sah, dibayar dengan mekanisme advance setiap bulan”.

11. Bahwa akan tetapi sampai dengan saat ini TERGUGAT REKONVENSI:

(a) tidak melakukan perhitungan pertanggungjawaban atas KAS BON - KAS BON / Advance Payment yang telah dilakukan selama ini dan

(b) juga TIDAK DAPAT MEMBERIKAN SETIAP TAGIHAN DILENGKAPI DENGAN BUKTI PEMBAYARAN YANG SAH ; sekalipun telah diminta untuk mempertanggungjawabkan sebagaimana mestinya dan selayaknya;

Oleh karena itu menurut hukum TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan WAN PRESTASI / INGKAR JANJI yang merugikan Penggugat REKONVENSI;

12. Bahwa akibat perbuatan wan prestasi / ingkar janji Tergugat REKONVENSI tersebut, menurut hukum PENGGUGAT Rekonvensi dapat diminta untuk : (i) membayar penggantian biaya; (ii) membayar kerugian; (iii) membayar bunga; karena tidak dipenuhinya suatu perikatan/perjanjian sebagaimana ditentukan Pasal 1243 KUHPerdata; atau sebagaimana yang diatur pada Pasal 1267 KUHPerdata, yang dalam hal ini akibat perbuatan wan prestasi / ingkar janji TERGUGAT REKONPENSI tersebut PENGGUGAT REKONPENSI menderita kerugian, dan mengeluarkan biaya serta kehilangan keuntungan yang diharapkan yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (a) KERUGIAN materiil berupa UANG KONTAN yang di KAS BON / Advance Payment Tergugat REKONVENSİ sejak Januari 2016 sampai dengan bulan Juni Tahun 2018 sejumlah Rp. 11.734.960.750,- (Sebelas milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dengan perincian sebagaimana bukti-bukti yang akan Penggugat REKONVENSİ ajukan pada saat pembuktian nanti;
- (b) KERUGIAN immaterial berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonpensi sebagai Pengusaha yang telah membina dan mempertahankan reputasi dan nama baik, serta merendahkan harkat dan maratabat sebagai Penggugat Rekonpensi sebagai manusia pengusaha, sehingga menurut hukum Tergugat Rekonvensi patut harus dihukum membayar ganti rugi immaterial PENGGUGAT rekonvensi ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah);
- (c) BIAYA yang dikeluarkan Penggugat Rekonpensi untuk ahli hukum dalam menangani perkara ini yang diserahkan kepada Advokat yang terdiri dari uang transportasi setiap sidang sebesar Rp.10.000.000,- untuk 14 kali sidang = Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan uang honorarium Advokat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga semua berjumlah = Rp.640.000.000,- (Enam ratus empat puluh juta rupiah);
- (d) KEUNTUNGAN YANG DIHARAPKAN yaitu jika saja TERGUGAT REKONPENSİ memenuhi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan, atau tidak wan prestasi, PENGGUGAT REKONPENSİ akan mendapat keuntungan sebagaimana yang telah ditetapkan sejak awal pembangunan apartemen dimaksud yaitu besar Rp. 30.000.000.000,- (Tiga puluh milyar rupiah);

Sehingga TERGUGAT REKONPENSİ wajib membayar kerugian (termasuk pengeluaran biaya dan keuntungan yang diharapkan) yang dialami PENGGUGAT REKONVENSİ seluruhnya berjumlah : Rp. 11.734.960.750,- + Rp.10.000.000.000,- + Rp.640.000.000,- + Rp. 30.000.000.000,- = Rp. 52.374.960.750,- (Lima puluh dua milyar tiga ratus tujuh puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

Halaman 27 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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)



13. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT REKONPENSI sangat khawatir TERGUGAT REKONPENSI akan mengalihkan harta kekayaan nya selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung, karena TERGUGAT REKONPENSI beritikad buruk tidak mau bertanggung jawab atas uang kas bon-kas bon yang telah dilakukan, maka cukup alasan bagi PENGGUGAT REKONPENSI mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas harta harta kekayaan Tergugat Rekonpensi, berupa :

- (i) sebidang tanah dan bangunan Ruko yang dijadikan kantor Tergugat Rekonpensi, terletak di Jl. Pahlawan Seribu No. 22, Ruko MALIBU Blok B. BSD City, Kel. LengkongGudang, Kec. Serpong, Tangerang Selatan, dan
- (ii) Rekening atas nama Tergugat Rekonpensi pada Bank BCA Nomor Rekening: 833.009.9233;

14. Bahwa guna menghindari berlarut-larutnya pelaksanaan terhadap putusan perkara ini nantinya, maka PENGGUGAT REKONPENSI mohon agar atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini TERGUGAT REKONPENSI dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) untuk setiap harinya apabila TERGUGAT REKONPENSI lalai / lambat melaksanakan putusan ini;

15. Bahwa gugatan PENGGUGAT REKONPENSI didasarkan pada dalil-dalil yang benar disertai alat bukti yang kuat, sah dan otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, sehingga telah memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, maka dimohon perkenan pengadilan untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voorbaar bij Voorad*) sekalipun TERGUGAT REKONPENSI mengajukan Verzet, banding maupun kasasi;

Maka berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, PENGGUGAT REKONPENSI dengan ini mohon kiranya Pengadilan berkenan memeriksa dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat Rekonpensi** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum ketentuan yang diatur dalam "PERJANJIAN KERJASAMA JASA KONSULTAN PEMASARAN DAN PENJUALAN PROYEK PROPERTI MALIOBORO VIEW PARK tanggal 10-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12-2015" yang dibuat oleh Penggugat REKONVENSİ dengan Tergugat REKONVENSİ;

3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan wan prestasi / ingkar janji yang merugikan Penggugat Rekonpensi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonpensi uang sebesar **Rp. 52.374.960.750,- (Lima puluh dua milyar tiga ratus tujuh puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)**, yang harus dibayar tunai lunas sekaligus;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) setiap hari, apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau terlambat memenuhi isi putusan ini;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut;
7. Menyatakan putusan ini **dapat dilaksanakan terlebih dahulu** meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dari perkara ini menurut hukum ;

Atau Apabila Pengadilan berpendapat lain,

Menimbang bahwa selanjutnya bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, selanjutnya telah terjadi replik dan duplik sebagaimana tercantum berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Asli dan Fotokopi Akta Pendirian PT. Binare Indonesia Group No: 281.- tanggal 19 Oktober 2015 yang dibuat oleh Notaris Erni Nurmarina, S.H.,(Bukti P.1);
2. Asli dan Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Binare Indonesia Group No: 1.- tanggal 3 Mei 2017 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris Lina Rahmasari Harahap, S.H., M.B.A., M.Kn.,(Bukti P.2);
3. Asli dan Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan PT. Binare Indonesia Group dengan No.TDP: 30.08.1.68.08765.- tanggal 4 Nopember 2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan(Bukti P.3);
4. Asli dan Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) PT. Binare Indonesia Group No.SIUP: 503/000812-BPT2T/30-08/PM/X/2015

Halaman 29 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

tanggal 29 Oktober 2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan (**Bukti P.4**);

5. Asli dan Fotokopi NPWP PT. Binare Indonesia Group No.NPWP: 74.281.553.3-411.000 yang dikeluarkan oleh KPP Pratama Serpong (Bukti P.5);
6. Asli dan Fotokopi Surat Keterangan Domisili Usaha/Perusahaan PT. Binare Indonesia Group No: 503/428/Ekbang tanggal 13 September 2018 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan Kec. Serpong (Bukti P.6);
7. Asli dan Fotokopi Perjanjian Kerjasama Jasa Konsultan Pemasaran Dan Penjualan Proyek Properti Malioboro View Park antara PT. Malioboro Ensui Sejahtera dengan PT. Binare Indonesia Group tanggal 10 Desember 2015 (Bukti P.7);
8. Fotokopi Surat Pemesanan Unit (SPU) sebanyak 9 Konsumen yang dilampirkan pada Data Collection dengan nomor urut 1 sampai 9, (Bukti P.8-1 sampai dengan P.8-9);
9. Fotokopi Surat Pemesanan Unit (SPU) sebanyak 92 Konsumen yang dilampirkan pada Data Collection dengan nomor urut 1 sampai 92, (Bukti P.9-1 sampai dengan P.9-92);
10. Fotokopi Surat Pemesanan Unit (SPU) sebanyak 141 Konsumen yang dilampirkan pada Data Collection dengan nomor urut 1 sampai 141, (Bukti P.10-1 sampai dengan P.10-141);
11. Fotokopi Surat Pemesanan Unit (SPU) sebanyak 183 Konsumen yang dilampirkan pada Data Collection dengan nomor urut 1 sampai 183, (Bukti P.11-1 sampai dengan P.11-183);
12. Fotokopi Surat Pemesanan Unit (SPU) sebanyak 6 Konsumen yang dilampirkan pada Data Collection dengan nomor urut 1 sampai 6, (Bukti P.12-1 sampai dengan P.12-6);
13. Fotokopi Surat Pemesanan Unit (SPU) sebanyak 189 Konsumen yang dilampirkan pada Data Collection dengan nomor urut 1 sampai 189, (Bukti P.13-1 sampai dengan P.13-189);
14. Fotokopi Surat Pemesanan Unit (SPU) sebanyak 286 Konsumen yang dilampirkan pada Data Collection dengan nomor urut 1 sampai 286, (Bukti P.14-1 sampai dengan P.14-286);
15. Fotokopi dari Fotokopi Summary Sales Fee (Komisi) & OH, Promosi Project MC Jogja Pertanggal 6 September 2018 secara Umum, (Bukti P.15);

Halaman 30 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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)



16. Fotokopi Summary Sales Fee (Komisi) & OH, Promosi Project MC Jogja Pertanggal 6 September 2018 secara Detail, (Bukti P.16);
17. Fotokopi Penerimaan Advance & Fee Management Malioboro Ensu, (Bukti P.17);
18. Fotokopi Surat Pengakiran Perjanjian tanggal 3-08-2018 No.309/Dir.MES/IX/18, (Bukti P-18);
19. Fotokopi Perjanjian Kerja sama Nata Property.com No: 011/NS/SPK/I/16 tanggal 15-01-2016 antara PT Binare Indonesia Group dengan PT On line Property Commerce. (Bukti P-19);

Menimbang bahwa fotokopi alat bukti tulisan tersebut diatas telah dibubuhi meterai cukup, dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali alat bukti tulisan yang diberi tanda P-8 sampai dengan P-19 hanya berupa fotokopi dan tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Niken Yuningsih, memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengenal PT.Binare dan juga mengenal PT.Malioboro Ensu Sejahtera ;
 - Bahwa Saksi pernah bekerja di PT Binare sejak Januari 2016 sampai dengan Agustus 2018 sebagai sales eksekutif/marketing dengan tugas untuk menjual unit apartemen Maliboro Park View milik PT Malioboro Ensu Sejahtera;
 - Bahwa saksi telah berhasil menjual sebanyak 100 unit, namun komisi yang dijanjikan belum dibayar oleh PT Binare, ketika itu alasannya adalah karena PT Binare belum mendapat pembayaran dari PT Malioboro;
 - Bahwa hubungan PT Binare adalah management pemasaran dari PT Malioboro, dan yang menjual apartemen PT Malioboro, hanya PT Binare saja;
 - Bahwa saksi tidak ada hubungan kerja dengan PT. Malioboro;
- Terhadap keterangan saksi, Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;



2. saksi Darmawan, memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut:

- bahwa saksi bekerja di PT Binare Indonesia Group sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 sebagai sales manager dengan tugas memanange tim sales/pemasaran, yang semuanya ada 12 salesman;
- bahwa pada tahun 2016 secara Tim saksi pernah menjual unit apartemen sebanyak 600 unit;
- bahwa Penggugat PT Binare Indonesia Group adalah sebagai pihak manajemen untuk pemasaran, sedangkan Tergugat PT Malioboro Ensu Sejahtera sebagai developer, namun saksi tidak mengetahui tentang perjanjian tertulis antara Tergugat dan Penggugat;
- bahwa yang dibangun oleh Tergugat, semua ada 1200 unit;
- bahwa cara pembayaran konsumen/pembeli adalah dengan 3 sistem, yaitu cash keras, cash, dan KPA (Kredit Kepemilikan Apartemen);
- bahwa pembelian dan pembayaran unit apartemen dilakukan dengan aplikasi/system NATA, yaitu aplikasi yang mengatur data-data pembelian, penagihan, dan yang memegang adalah finance Tergugat;
- bahwa saksi sebagai sales, tidak bisa mengakses system Nata;
- bahwa untuk pembelian dengan Tunai, bukti kwitansi dari developer, asli diberikan kepada konsumen, penggugat hanya mendapat copynya;
- bahwa pembayaran dilakukan langsung ke rekening Tergugat/ PT Malioboro;
- bahwa saksi tidak mengetahui bukti P-18, P-19;

Halaman 32 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



- bahwa saksi mengetahui bukti P-9 yaitu surat pemesanan;
- bahwa saksi mengetahui bukti P- 8.4 dan bukti P-8.5 tanda tangannya sama, karena pembelinya sama;
- bahwa dari Bukti P-8 tersebut tidak dapat diketahui siapa salesnya;

Terhadap keterangan saksi, Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Pengggat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Asli dan fotokopi AKTE PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS “ PT. Maliboro Ensu Sejahtera “ Nomor 1, Tanggal 08-07-2014, yang dibuat oleh Bambang Santoso, SH. MKn, dan Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Malioboro Ensu Sejahtera dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI No.: AHU-16825.40.10.2014 tertanggal 10 Juli 2014 (Bukti T-1);
2. Asli dan Fotokopi AKTA BERITA ACARA Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas “PT. Malioboro Ensu Sejahtera” Nomor : 11 ,Tanggal 11-08-2018 yang dibuat oleh BIMO SENO SANJAYA,SH. Notaris di Kota Jogjakarta, mengenai perubahan DIREKSI dan KOMISARIS, Peralihan Saham, Ganti Nama Pemegang Saham perseroan, yang telah diterima dan dicatat didalam Sisminbankum Kementerian Hukum Dan Hak Asasai Manusia No. :AHU-AH.01.03-0231963; (Bukti T-2);
3. Asli dan Fotokopi PERJANJIAN KERJASAMA JASA KONSULTAN PEMASARAN DAN PENJUALAN PROYEK PROPERTY MALIOBORO VIW PARK YANG DIBUAT DAN DITANDA-TANGANI PADA TANGGAL 10 DESEMBER 2015 “(PERJANJIAN)” oleh dan antara : PT. Malioboro Ensu Sejahtera (sebagai PIHAK PERTAMA) dengan PT. BINARE INDONESIA GROUP (sebagai PIHAK KEDUA), (Bukti T-3);
4. Asli dan Fotokopi REKAP BINARE 2016-2018 yaitu : Kas bon / Advance Payment Penggugat (PT. Binare Indonesia Group) kepada Tergugat (PT.

Halaman 33 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Malioboro Ensu Sejahtera) dalam kurun waktu tahun 2016 s/d tahun 2018 seluruhnya berjumlah Rp.11.734.960.750 (Sebelas milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta Sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah). (Bukti T-4);
5. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 25-01-2016, sebesar Rp. 238.764.000,- (dua ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah) (Bukti T-4.1)
 6. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 24-02-2016, sebesar Rp.246.150.000,- (dua ratus empat puluh enam juta seratus lima puluh ribu rupiah);(Bukti T-4.2.)
 7. Asli dan Fotokopi Bukti Tanda Terima dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) tanggal 17-03-2016, sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus limah puluh juta rupiah), dan Bilyet Giro no. CL 624636 tanggal 17-03-2016. (Bukti T-4.3);
 8. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 30-03-2016, sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). (Bukti T-4.4);
 9. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 27-04-2016, sebesar Rp. 150.200.000,- (seratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah).(Bukti T-4.5);
 - 10.Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 29-4-2016, sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). (Bukti T-4.6);
 - 11.Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 17-05-2016, sebesar

Halaman 34 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.181.350.000,- (seratus delapan puluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah). (Bukti T-4.7);

12. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 27-05-2016, sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). (Bukti T-4.8);

13. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 24-06-2016, sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). (Bukti T-4.9);

14. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 29-07-2016, sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.10);

15. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 05-08-2016, sebesar Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.11);

16. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 16-08-2016, sebesar Rp.396.500.000,- (tiga ratus Sembilan puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). (Bukti T-4.12);

17. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 07-09-2016, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). (Bukti T-4.13);

18. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 15-09-2016, sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). (Bukti T-4.14);

19. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 21-09-2016, sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). (Bukti T-4.15);

Halaman 35 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 17-10-2016, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).(Bukti T-4.16);
21. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 17-10-2016, sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.17);
22. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 21-10-2016, sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).(Bukti T-4.18);
23. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 04-11-2016, sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). (Bukti T-4.19);
24. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 14-11-2016, sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).(Bukti T-4.20);
25. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 24-11-2016, sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah). (Bukti T-4.21);
26. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 30-11-2016, sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.22);
27. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 20-12-2016, sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). (Bukti T-4.23);
28. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group)

Halaman 36 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 06-01-2017, sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). (Bukti T-4.24);

29. Asli dan Fotokopi 2 (dua) Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 31-01-2017, sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.25);

30. Asli dan Fotokopi 2 (dua) Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 02-03-2017, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); dan setoran pada tanggal 03-03-2017, sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.26);

31. Asli dan Fotokopi 2 (dua) Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 04-04-2017, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); dan setoran pada tanggal 04-04-2017, sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.27);

32. Asli dan Fotokopi 2 (dua) Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 03-05-2017, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); dan setoran pada tanggal 03-05-2017, sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4-28);

33. Asli dan Fotokopi 2 (dua) Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 05-06-2017, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); dan setoran pada tanggal 05-06-2017, sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.29);

34. Asli dan Fotokopi 2 (dua) Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 21-06-2017, sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah); dan setoran pada tanggal 21-

Halaman 37 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

- 06-2017, sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.30);
35. Asli dan Fotokopi 2 (dua) Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 02-08-2017, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); dan setoran pada tanggal 02-08-2017, sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.31);
36. Asli dan Fotokopi 2 (dua) Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 05-09-2017, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); dan setoran pada tanggal 05-09-2017, sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.32);
37. Asli dan Fotokopi 2 (dua) Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 03-10-2017, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); dan setoran pada tanggal 03-10-2017, sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.33);
38. Asli dan Fotokopi 2 (dua) Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 03-11-2017, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); dan setoran pada tanggal 03-11-2017, sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T-4.34);
39. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 07-11-2017, sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah). (Bukti T-4.35);
40. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensus Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 06-12-2017, sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T- 4.36);

Halaman 38 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 08-12-2017, sebesar Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah). (Bukti T- 4.37);
42. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 13-12-2017, sebesar Rp.158.996.000,- (seratus lima puluh delapan juta Sembilan ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah). (Bukti T-4.38);
43. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 29-12-2017 sebesar Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah). (T- 4.39);
44. Asli dan Fotokopi 2 (dua) Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 02-02-2018, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); dan setoran pada tanggal 02-02-2018, sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T- 4.40);
45. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 02-03-2018, sebesar Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah). (Bukti T- 4.41);
46. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 05-04-2018, sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). (Bukti T4 – 42);
47. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 11-04-2018, sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). (Bukti T4 – 43);
48. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensu Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT.Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Central Asia (BCA) tanggal 09-05-2018, sebesar Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah). (Bukti T- 4. 44);

Halaman 39 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

49. Asli dan Fotokopi Bukti setoran dari TERGUGAT (PT. Malioboro Ensui Sejahtera) kepada PENGGUGAT (PT. Binare Indonesia Indonesia Group) melalui Bank Tabungan Negara (BTN) tanggal 08-06-2018, sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah). (Bukti T – 45);
50. Asli dan Fotokopi Surat Keterangan dan Rekapitulasi Penjualan Unit Apartemen dari Divisi Keuangan PT. Malioboro Ensui Sejahtera yang menerangkan jumlah unit yang terjual sejumlah 1.030 unit. (Bukti T- 5);
51. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 6 Juni 2016. (Bukti T – 6.1);
52. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 12 Juli 2016. (Bukti T-6.2);
53. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 10 Agustus 2016. (Bukti T-6.3);
54. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 13 September 2016. (Bukti T – 4);
55. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 17 Oktober 2016. (Bukti T-6.5);
56. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 18 November 2016. (Bukti T- 6.6);
57. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 20 Januari 2016. (bukti T-6.7);
58. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 03 Maret 2016. (Bukti T6-8.);
59. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 9 May 2017. (Bukti T-6.9);

Halaman 40 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

60. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 19 Juni 2017. (Bukti T-6.10);
61. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 11 Juli 2017. (Bukti T-6.11);
62. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 11 Agustus 2017. (Bukti T- 6.12);
63. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 11 September 2017. (Bukti T-6.13);
64. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 11 Oktober 2017. (BUKTI T -6.14);
65. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 20 Nopember 2017. (Bukti T-6. 15);
66. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 12 Desember 2017. (Bukti T-6.17);
67. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal 12 desember 2017. (Bukti T-6.18);
68. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 15 Januari 2018. (Bukti T-6.18);
69. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 06 March 2018. (Bukti T – 6.19);
70. Asli dan Fotokopi E-mail CASH ADVANCE dari PT. Binare Indonesia Group kepada PT. Malioboro Ensui Sejahtera tanggal, 16 April 2018. (Bukti T-6.20);

Halaman 41 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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 untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. saksi Michiko Meilianda Kusuma, S.H., memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut:

- bahwa saksi mengenal dan mengetahui PT Malioboro Ensui Sejahtera ;
- bahwa saksi dulu sebagai admin keuangan di PT.Malioboro tahun 2012-2019, dan sebagai kepala keuangan tahun 2017 sampai tahun 2019 ;
- bahwa tugas saksi adalah mengeluarkan keuangan yang diinstruksikan Direksi dan permohonan tagihan yang masuk ke bagian keuangan, antara lain tagihan cash bond, tagihan supliyer, atau tagihan bahan bangunan;
- bahwa jika ada saksi terima email tagihan oleh PT.Binare, saksi lapor pimpinan dan atas perintah pimpinan langsung dibayar via transfer BCA;
- bahwa tiap tagihan nilainya rata-rata sama, dan bukti T-4 berupa bukti transfer BCA dibuat oleh saksi dan itu merupakan cash advance (cash bond);
- bahwa bukti T- 4.5 senilai Rp.1.500.000.000,- tanggal 8 Juni 2012 ditanda tangani oleh Pak Dedi dari PT.Malioboro Ensui Sejahtera dikirim ke Binare;

2. saksi Dedih Wijaya, memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut :

- bahwa saksi mengetahui dan mengenal PT.Binare serta tidak ada hubungan kerja;
- bahwa saksi pernah bekerja di PT Malioboro Ensui Sejahtera (PT MES) sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2019 di bagian keuangan sebagai Collection dengan tugas monitoring piutang konsumen yang diakibatkan transaksi kredit ;
- bahwa yang dimaksud konsumen itu para pembeli property;
- bahwa P.T. M E S adalah developer yang membangun apartemen di Yogyakarta, sedangkan PT .Binare Indonesia adalah agen yang menjual apartemen tersebut;
- bahwa saksi pernah melihat bukti T-3 yaitu Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat T-3 ;

Halaman 42 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa konsumen membeli melalui agen PT.Binare Indonesia, tetapi membayarnya langsung transfer ke rekening Tergugat PT. MES;
- bahwa apartemen yang dibangun PT MES sebanyak 1.800 unit, yang laku dijual oleh PT Binare sebanyak 1.025 unit, namun yang lancar dibayar via KPA sebanyak 500 Unit, sedangkan unit yang lainnya dibatalkan;
- bahwa menurut PT Binare unit apartemen terjual 1.154 unit, namun data di PT MES datanya hanya 1.030 unit, sesuai Surat Pesanan Unit (SPU) yang ditanda tangani sales, seharusnya datanya sama;
- bahwa Surat Pesanan Unit (SPU) yang membuat PT Binare;
- bahwa bukti P-8.6 tidak ada ditempat saksi, tidak dikirim ke PT MES, karena tidak ada tanda tangannya;
- bahwa penjualan apartemen ini dilakukan dengan sistim I T yang dikelola PT.Binare yang juga bisa diakses PT Malioboro dengan sandi khusus;

Menimbang bahwa para pihak mengajukan kesimpulan ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. GUGATAN PENGGUGAT PREMATEUR (BELUM SAATNYA DIAJUKAN).

- a) Bahwa ternyata gugatan Penggugat diajukan secara PREMATEUR atau belum tiba saatnya karena tentang pelaksanaan "PERJANJIAN KERJA SAMA JASA KONSULTAN PEMASARAN DAN PENJUALAN PROYEK PROPERTY MALIOBORO VIEW PARK YANG DIBUAT

Halaman 43 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



DAN DITANDA-TANGANI PADA TANGGAL 10 DESEMBER 2015 (PERJANJIAN)" sampai saat ini belum ada perhitungan secara benar berapa prestasi Penggugat dalam melakukan prestasi melaksanakan perjanjian a quo, dan berapa banyak Penggugat telah kas bon/advance payment uang Tergugat yang telah diambil Penggugat;

- b) Bahwa ternyata menurut perhitungan bagian keuangan Tergugat, karena kepercayaan Tergugat kepada Penggugat agar bisnis Tergugat cepat berhasil dan sesuai target, Tergugat selalu dengan penuh tanggungjawab memenuhi kewajibannya sebagai prestasi dalam Perjanjian aquo dengan SELALU MEMBERIKAN/MEMENUHI PERMINTAAN KAS BON/ADVANCE PAYMENT sesuai INVOICE yang Penggugat ajukan kepada Tergugat dan ternyata saat ini setelah dilakukan perhitungan oleh Bagian Pembukuan Tergugat, TERBUKTI secara SAH Penggugat telah kas bon/advance payment uang dari dan milik Tergugat sebanyak Rp. 11. 734.960.750,- (Sebelas milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
 - c) Bahwa oleh karena itu jika merasa Penggugat masih mempunyai hak untuk mendapatkan pembayaran dari Tergugat, menurut hukum Penggugat harus melakukan pertanggungjawaban terhadap KAS BON/advance payment berdasarkan INVOICE–INVOICE yang ditujukan kepada Tergugat dan telah diambil uangnya;
 - d) Bahwa jika Penggugat secara sepihak melakukan kompensasi terhadap KAS BON/advance payment tersebut, maka menurut hukum Penggugat WAJIB dan HARUS melakukan perhitungan tentang uang yang telah diterima dengan dasar kas bon dan jumlah prestasi penjualan dimaksud;
 - e) Bahwa oleh karena belum ada dan juga belum dilakukan perhitungan KAS BON/advance payment yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi Penggugat serta merta mengajukan gugatan a quo, maka gugatan Penggugat diajukan secar PREMATEUR/belum tiba pada waktunya atau diajukan secara dini, sehingga gugatan yang demikian harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;
2. SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK SAH KARENA TIDAK MEMENUHI ATAU MELANGGAR UNDANG-UNDANG TENTANG BEA MATERAI.



- a. Bahwa kuasa Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 09 Maret 2019 dengan dibubuhi tandatangan di atas materai tempel senilai Rp. 6000,- (enam ribu rupiah) oleh Pemberi kuasa, yang mengaku bernama Ronny Hertantyo Raharjo sebagai Penggugat ;
- b. Bahwa ternyata surat kuasa tersebut **tidak memenuhi ketentuan pasal 7 ayat (5) UU No. 13 Tahun 1985** tentang Bea Meterai, yang berbunyi :

"Pembubuhan tanda tangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tanda tangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas meterai tempel"

Dan oleh karena pembubuhan tanda tangan di atas materai tersebut tidak disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun penggunaan materai, sehingga menurut ketentuan pasal 7 ayat (9), yang berbunyi :

"Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermeterai"
- c. Maka Surat Kuasa Penggugat itu dianggap tidak bermaterai, sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (1) huruf a. UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai, s e h i n g g a Hakim tidak dibenarkan menerima, mempertimbangkan atau menyimpan dokumen tersebut ;
- d. Bahwa dengan demikian surat kuasa Penggugat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, sehingga gugatan Penggugat – *a quo* – harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA.

- a). Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan menggugat : PT Malioboro Ensui Sejahtera, dalam hal ini diwakili oleh Deki Adi Putra selaku Direktur yang oleh karenanya berhak untuk mewakili Perseroan tersebut, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
- b). Bahwa tidak benar "PT Malioboro Ensui Sejahtera" dalam hal ini diwakili oleh Deki Adi Putra selaku Direktur yang oleh karenanya berhak untuk mewakili Perseroan", karena berdasarkan AKTA BERITA ACARA Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas "PT. MALIOBORO ENSUI SEJAHTERA", Nomor 11, tanggal 11-08-2018 yang dibuat BIMO SENO SANJAYA, SH. notaris di Kota Yogyakarta, "yang berwenang mewakili perseroan di dalam dan di



luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan”, adalah BAMBANG SUMANTRI, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Anggaran Dasar Perseroan dalam AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS “PT. Malioboro Ensu Sejahtera” nomor 1, tanggal 08-07-2014, yang dibuat Bambang Santoso, SH. MKn, notaris di Kabupaten Sidoarjo [Bukti T-1 dan T-2];

- c). Bahwa oleh karena itu menurut hukum gugatan Penggugat error in persona, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / OBSCUR LIBEL.

- a). Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan adanya **“Perjanjian Kerjasama Jasa Konsultan Pemasaran dan Penjualan Proyek Properti Malioboro View Park”** tanggal 10 Desember 2015, dan Penggugat sebagai Pihak KEDUA mempunyai KEWAJIBAN antara lain : UNTUK MENJUAL kurang lebih pada awalnya 2.760 Unit property yang ada dalam proyek (posita butir 5);
- b). Bahwa akan tetapi kemudian Penggugat mendalilkan, pada perkembangannya Pihak Pertama/Tergugat **merubah target penjualan unit** menjadi 1.154 Unit Apartemen (posita butir 6);
- c). Bahwa oleh itu TIDAK JELAS dalil-dalil gugatan tentang sebenarnya berapa banyak kewajiban yang harus dijual Penggugat, karena juga didalilkan **“untuk menjual kurang lebih pada awalnya 2.760 unit”** dan kemudian **berubah menjadi 1.154 unit**, serta kemudian pada posita 8, Penggugat mendalilkan telah menjual seluruhnya sebanyak 1.154 unit Apartemen;
- d). Bahwa oleh karena itu dalil-dalil gugatan TIDAK JELAS /obscur libel/tidak terang, samar-samar tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur Pasal 8 Rv, dan hanya secara sepihak dan subyektif menafsirkan sebagai suatu perbuatan wanperstasi atas suatu perjanjian sehingga menurut hukum acara gugatan Penggugat a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima(**niet ontvankelijk verklaard**);



5. GUGATAN TENTANG PEMBAYARAN GANTI RUGI TIDAK TERPERINCI TENTANG KERUGIANNYA APA SAJA DAN BERAPA BESARNYA MASING-MASING KERUGIAN DIMAKSUD.

- a). Bahwa dalam dalil gugatan posita butir 12. Penggugat mendalikan mengalami kerugian-kerugian akibat perbuatan Tergugat yang dirinci kerugian materil senilai Rp.8.788.105.030,- dan kerugian moril senilai Rp.500.000.000,-;
- b). Bahwa akan tetapi kerugian-kerugian tersebut TIDAK dirinci dari mana asal usulnya dan berupa kerugian tentang apa saja secara terperinci sehingga bisa senilai sebagaimana tersebut dalam posita maupun dalam petitum gugatan;
- c). Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI berdasarkan:

(i) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 117K/Sip/1975 | Tanggal 02 Juni 1971 yang kaidah hukumnya adalah:

"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

(ii) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 yang kaidah hukumnya adalah:

"...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

(iii) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 yang kaidah hukumnya adalah:

"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."

(iv) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang kaidah hukumnya adalah:

"Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan



tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut.”

(v) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 yang kaidah hukumnya adalah:

“... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut.”

Maka berdasarkan dan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana tersebut diatas, menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi tersebut Penggugat Konvensi telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang gugatan Prematur

Bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan karena sebelumnya Penggugat telah mengajukan tagihan atas sisa pembayaran komisi yang merupakan kewajiban Tergugat, namun Tergugat tidak melakukan kewajibannya,

2. Tentang Surat Kuasa Penggugat tidak sah karena melanggar UU Bea materai;

Bahwa berdasarkan pasal 1972 KUHPerdara suatu pemberian kuasa adalah suatu perjanjian yang melahirkan perikatan, dan surat kuasa Penggugat telah memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian pasal 1320 KUHPerdara dan telah sesuai dengan SEMA No.6 Tahun 1994;

3. Tentang gugatan error in persona

Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama Jasa Konsultan Pemasaran Dan Penjualan Proyek Properti Malioboro Ensui tanggal 10 Desember 2015 yang dibuat antara Tergugat dan Penggugat, sangat jelas bahwa Tergugat diwakili oleh Direktur yang bernama Deki Adi Putra;

4. Tentang gugatan penggugat tidak jelas

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada prestasi dan kewajiban yang dipenuhi oleh Penggugat sesuai dengan penyelesaian unit



yang dijual dan dipasarkan oleh Penggugat yaitu sejumlah 1.154 unit;

5. Tentang gugatan pembayaran ganti rugi yang tidak terperinci;
Bahwa eksepsi tentang ganti rugi yang tidak terperinci jelas-jelas telah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan gugatan dan jawaban serta replik dan duplik yang diajukan para pihak berperkara, Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi sebagai berikut:

Menimbang bahwa permasalahan tentang eksepsi, Pasal 136 HIR menyebutkan perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (eksepsi), kecuali hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tentang gugatan error in persona dengan alasan tidak benar "PT Malioboro Ensus Sejahtera" dalam hal ini diwakili oleh Deki Adi Putra selaku Direktur yang oleh karenanya berhak untuk mewakili Perseroan", karena berdasarkan AKTA BERITA ACARA Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas "PT. MALIOBORO ENSU SEJAHTERA", Nomor 11, tanggal 11-08-2018 yang dibuat BIMO SENO SANJAYA, SH. notaris di Kota Yogyakarta, "yang berwenang mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan", adalah BAMBANG SUMANTRI, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Anggaran Dasar Perseroan dalam AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS "PT. Malioboro Ensus Sejahtera" nomor 1, tanggal 08-07-2014, yang dibuat Bambang Santoso, SH. MKn, notaris di Kabupaten Sidoarjo, dipertimbangkan bahwa berdasarkan pasal 98 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas disebutkan bahwa Direksi mewakili perseroan baik didalam maupun di luar Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam UU ini, Anggaran Dasar maupun keputusan RUPS ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti Bukti T-1 dan T-2 yaitu berupa AKTE PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. Maliboro Ensus Sejahtera " Nomor 1, Tanggal 08-07-2014, yang dibuat oleh Bambang Santoso, SH. MKn, Notaris di Kabupaten Sidoarjo, dan telah mendapat Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Malioboro Ensus Sejahtera dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI No.: AHU-16825.40.10.2014 tertanggal 10 Juli 2014 dan AKTA BERITA ACARA Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas "PT. Malioboro Ensus Sejahtera" Nomor : 11 ,Tanggal 11-08-2018 yang dibuat oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BIMO SENO SANJAYA,SH. Notaris di Kota Yogyakarta, mengenai perubahan DIREKSI dan KOMISARIS, Peralihan Saham, Ganti Nama Pemegang Saham perseroan, yang telah diterima dan dicatat didalam Sisminbankum Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia No. :AHU-AH.01.03-0231963, dapat dibuktikan dalam Pasal 12 ayat (1) AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS "PT. Malioboro Ensus Sejahtera" nomor 1, tanggal 08-07-2014, disebutkan bahwa Direksi berwenang mewakili perseroan di pengadilan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T-2 berupa AKTA BERITA ACARA Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas "PT. Malioboro Ensus Sejahtera" Nomor : 11 ,Tanggal 11-08-2018 disebutkan bahwa yang diangkat sebagai direktur Bambang Sumantri;

Menimbang bahwa dalam menggugat suatu Perseroan Terbatas, sebenarnya Penggugat dapat menggugat suatu perseroan tanpa harus menyebutkan pihak yang mewakili, karena apabila tidak mengetahui secara pasti direksi/direktur, Penggugat tidak dapat menentukan sendiri siapa pihak yang berwenang dan berhak mewakili perseroan; Dengan disebutkan orang tertentu sebagai pihak yang mewakili perseroan, maka dianggap orang tersebutlah yang bersengketa, sedangkan saat ini orang tersebut tidak lagi bekedudukan sebagai orang yang berwenang mewakili perseroan, hal ini adalah penting karena dalam hal suatu gugatan seandainya dapat dikabulkan, maka pihak yang akan dihukum bahkan dieksekusi adalah pihak tergugat dengan identitas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan, dan tentu ini tidak tepat diterapkan dalam Perseroan Terbatas sebagai pihak, maka gugatan yang demikian ini adalah salah mengenai orang yang digugat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi selanjutnya yaitu tentang gugatan pembayaran ganti rugi kerugian materil senilai Rp.8.788.105.030,- dan kerugian moril senilai Rp.500.000.000,- yang tidak terperinci dari mana asal usulnya, Tergugat Rekonvensi memberikan jawaban yang menyebutkan bahwa eksepsi tentang ganti rugi yang tidak terperinci jelas-jelas telah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam petitum surat gugatan Penggugat Konvensi menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian materil maupun moril sebesar Rp 9.288.105.030,-secara langsung dan tunai;

Menimbang bahwa dalam posita surat gugatan Penggugat Konvensi angka 8 disebutkan bahwa selanjutnya berdasarkan perjanjian tersebut Penggugat telah menjual seluruhnya sebanyak 1154 (seribu seratus lima puluh empat) unit apartemen, dan berhak mendapatkan pembayaran sesuai dengan

Halaman 50 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Perhitungan komisi ditambah dengan biaya promosi & overhead (gaji karyawan & operasional bulanan) senilai Rp 19.139.105.030,- (Sembilan belas milyar seratus tiga puluh Sembilan juta seratus lima ribu tiga puluh rupiah) dikurangi yang sudah diterima oleh Penggugat dari Tergugat senilai Rp.10.351.000.000,- (sepuluh Milyar tiga ratus lima puluh satu juta rupiah) yang artinya kemudian Penggugat berhak menerima pembayaran lagi senilai Rp. 8.788.105.030,- (delapan milyar tujuh ratus delapan puluh delapan seratus lima ribu tiga puluh rupiah);

Menimbang bahwa dalam posita selanjutnya tidak ada uraian atau rincian tentang unit apartemen yang mana saja yang telah dijual oleh Penggugat hingga mencapai jumlah sebanyak 1154 unit, yang semestinya dari unit-unit tersebut muncul sejumlah angka-angka tagihan;

Menimbang bahwa dalam posita tidak ada uraian darimana didapatnya angka senilai Rp 19.139.105.030,- (Sembilan belas milyar seratus tiga puluh Sembilan juta seratus lima ribu tiga puluh rupiah) yang diklaim sebagai hak Penggugat Konvensi sesuai dengan Perhitungan komisi ditambah dengan biaya promosi & overhead (gaji karyawan & operasional bulanan), namun perhitungan tersebut juga tidak muncul dalam posita;

Menimbang bahwa dalam posita juga tidak ada uraian tentang sejumlah uang yang sudah diterima oleh Penggugat dari Tergugat senilai Rp.10.351.000.000,- (sepuluh Milyar tiga ratus lima puluh satu juta rupiah), dari mana jumlah angka tersebut didapat, tidak dijelaskan dalam dalil-dalil posita;

Menimbang bahwa dalam hukum acara perdata pasal 163 HIR pada pokoknya disebutkan bahwa Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu beranjak dari pasal 163 HIR tersebut, maka Penggugat berkewajiban membuktikan dalilnya, namun dalil yang mendasari petitum tidak terurai secara rinci, sehingga dalil mana yang nantinya akan dibuktikan oleh Penggugat tidak tergambarkan dalam surat gugatan;

Menimbang bahwa selain dari pada itu kejelasan dalil-dalil surat gugatan juga berfungsi sebagai dasar dari Tergugat untuk melakukan pembelaannya, sehingga dalil tentang sejumlah uang yang dituntut yang tidak terurai secara jelas akan mempersulit Tergugat untuk melakukan pembelaan;

Menimbang bahwa oleh karena itu dalam menyusun surat gugatan, Penggugat berkewajiban menyusun dalil-dalilnya termasuk perincian jumlah ganti rugi yang dituntutnya sehingga dapat menemukan sejumlah angka tertentu yang dituntutnya dalam petitum, dan dalil-dalil yang telah terurai dalam



posita tersebut yang kemudian wajib dibuktikan oleh Penggugat Konvensi dengan alat-alat bukti yang sah di forum pembuktian;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut maka Majelis berpendapat surat gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap eksepsi tentang surat kuasa khusus tertanggal 09 Maret 2019 dengan dibubuhi tandatangan di atas meterai tempel senilai Rp. 6000,- (enam ribu rupiah) oleh Pemberi kuasa namun tidak disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun penggunaan materai, dipertimbangkan bahwa sesuai dengan ketentuan dalam pasal 7 ayat (5), dan ayat (9) UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai disebutkan bahwa Pembubuhan tanda tangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tanda tangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas meterai tempel” dan apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermeterai, namun demikian dalam praktek hal tersebut sering “dimaafkan” dan dianggap sebagai kekhilafan dan kemudian dapat disempurnakan dengan membubuhkan tanggal kemudian;

Menimbang bahwa oleh karena surat gugatan penggugat Konvensi telah dinyatakan salah mengenai orang yang digugat (*error in persona*) dan surat gugatan tidak jelas (*obscuur libel*), maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat Konvensi haruslah dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya mengenai wanprestasi;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat Konvensi dikabulkan, maka gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvenkelijke verklaard*)

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan wan prestasi/ingkar janji karena tidak mau mempertanggungjawabkan kasbon - kasbon/ Advance Payment yang telah diterima dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejak bulan Januari 2016 s/d bulan Juni 2018 sebesar Rp. 11. 734.960.750,- (Sebelas milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus lima puluh rupiah), sedangkan jumlah komisi yang menjadi hak dan dapat diterima oleh PENGUGAT dari TERGUGAT adalah sebesar Rp. 7.073.099.199,- (*Tujuh Milyar Tujuh Puluh Tiga Juta Sembilan Puluh Sembilan Ribu Seratus Sembilan Puluh Sembilan Rupiah*), untuk komisi penjualan sebanyak 570 (*lima ratus tujuh puluh*) unit apartemen, maka menurut hukum terdapat kelebihan bayar komisi oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT yaitu sebesar Rp. 4.661.861.551,- (*Empat milyar enam ratus enam puluh satu juta delapan ratus enam puluh satu ribu lima ratus lima puluh satu rupiah*)

Menimbang bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut : bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara sepihak telah membuat perhitungan sendiri dengan mengesampingkan ketentuan dalam perjanjian dan berdasarkan fakta Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menjual/memasarkan 1.154 unit apartemen;

Menimbang bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi diatas, dimana dalam eksepsi dinyatakan dikabulkan dan dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima dengan pertimbangan gugatan Konvensi tidak jelas (*obscuur libel*) dan salah mengenai orang yang digugat (*error in persona*), maka demikian pula dalam gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pula menguraikan tentang unit apartemen yang mana saja yang telah dijual oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hingga mencapai jumlah 570 unit, serta jumlah rincian tentang kasbon/advance payment yang telah diterima oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hingga ditemukan angka-angka sebesar Rp. 11. 734.960.750,- (*Sebelas milyar tujuh ratus tiga puluh empat juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*), maka dengan demikian menurut Majelis Hakim gugatan rekonvensi kabur dan tidak jelas sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal 132 HIR, pasal 136 HIR dan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

Halaman 53 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.197.000.-(satu juta seratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah).-

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin , tanggal 10 Februari 2020, oleh Kami, Didik Wuryanto, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Sarwono,S.H.,M.Hum., dan Budiarto, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 12 Februari 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Parmin, S.H., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Tergugat Konvensi tanpa dihadiri Kuasa Penggugat Konvensi ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Sarwono, S.H.M.Hum.

Didik Wuryanto, S.H.M.Hum. .

Budiarto, S.H.

Panitera Pengganti,

Parmin, SH.

Biaya perkara ;

PNBPRp. 30.000.-

ATK Rp. 75.000.-

Panggilan Rp 1.050.000.-

Halaman 54 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PNBP Panggilan Pgt.	Rp.	10.000.
PNBP Panggilan Tgt	Rp.	10.000.-
Redaksi	Rp.	10.000.-
Meterai	Rp.	12.000
Jumlah	Rp.	1.197.000 , -

Halaman 55 dari 55 hlm. Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.