



PUTUSAN
Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Dedy Widjaja, Tempat tanggal lahir Cirebon 20 September 1970, Agama Katholik, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia (WNI), Nomor Unduk Kependudukan (NIK) 3274052009700010, beralamat di Jalan Suradinaya Utara No. 212, RT.006, RW.006, Kelurahan/Desa Pekiringan Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Santoso Wutuh, S.H.,M.H.,CLA.,CTL., Gerrich Wiryadinata, S.H., Dede Ahmad Sasmita, S.H.,M.H., Ferdian Hanif Dwiananta, S.H.,M.H.,CIRP., Yurin Ahmad Rizki, S.H.,M.H., Indra Prahasta, S.H. dan Jeri Novaeri, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ADIDJAJA SADEWA PARTNERSHIP COUNSELLORS AT LAW (ADSA Law Firm), beralamat Kantor Bandung di Graha DLA Building lantai 2, Suite 03, Jalan Otto Iskandar Dinata No. 392, Astana Anyar, Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

1. PT. MULTI KARYA UTAMA ABADI, suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Bandung, beralamat di Gedung Multi Karya Land Jl. Lodaya No. 46, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

2. PT. BHAKTI UNGGUL TEKNOVASI (d/h PT. CITRA SUKAPURA MEGAH), suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Bandung, berlamat di Jl. Telekomunikasi No.1 (Wilayah Telkom University), Sukapura, Kecamatan

Halaman 1 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

3. YAYASAN PENDIDIKAN DAN LATIHAN MANAJEMEN DAN TEKNOLOGI TELEKOMUNIKASI (YPT), suatu badan hukum berbentuk yayasan yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kota Bandung, beralamat di Jl. Cisanggarung No. 2 Citarum, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai

..... **Turut Tergugat I;**

4. NOTARIS SINTA RUSMALIA SARI, S.H., M.Kn, berkedudukan di Kota Cimahi, beralamat di Jl. Kotamas 2 No.31 Komplek Perumahan Kotamas, Padasuka, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi, untuk selanjutnya disebut sebagai

..... **Turut Tergugat II;**

Seluruh **Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II)** untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **"Para Tergugat"** dan seluruh **Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II)** untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **"Para Turut Tergugat";**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 26 Januari 2023 dalam Register Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar diajukannya Gugatan *a-quo* adalah sebagai berikut :

A. Kewenangan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Dalam Hal Memeriksa Dan Memutus Perkara A-Quo;

1. Bahwa, Gugatan Cidera Janji (*Wanprestasi*) ini diajukan di Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A didasarkan pada Pasal 118 ayat 4 HIR, yang mengatur sebagai berikut :

"Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan



surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu”;

2. Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 21 Ayat 21.2 Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living Tanggal 27 Agustus 2015, antara Tergugat I dan Tergugat II selaku pemilik dengan Penggugat selaku pemakai, yang dibuat dihadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II), yang mengatur sebagai berikut :

“Mengenai perjanjian ini dan segala akibat hukum yang timbul dalam pelaksanaannya, maka para pihak dengan ini memilih domisili hukum yang umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A”;

3. Bahwa, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 118 Ayat 4 HIR Jo. Pasal 21 Ayat 21.2 Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living Tanggal 27 Agustus 2015, Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a-quo*;

B. Hubungan Hukum Penggugat Dengan Para Tergugat Dan Para Turut Tergugat;

4. Bahwa, Para Tergugat telah menawarkan kepada Penggugat untuk sewa hak pakai selama 30 (tiga puluh) tahun atas unit apartemen dalam kondisi perabotan lengkap (*full furnish*) milik Para Tergugat, yang berlokasi di :

Tower	: Ebony
Tipe	: Alyssum
Lantai	: 5
Unit	: 0538
Luas	: ±24,1 M2 (kurang lebih dua puluh empat koma satu meter persegi);

Yang berdiri di atas :

- a) Hak Guna Bangunan No.1521/Desa Lengkong, seluas 6.266 M2 (enam ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00180/2009 Tanggal 30 Desember 2009, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I; dan
- b) Hak Guna Bangunan No.1379/Desa Lengkong, seluas 368 M2 (tiga ratus enam puluh delapan meter persegi), sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan dalam Surat Ukur No.00144/2008 Tanggal 24 September 2008, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I;

Lokasi setempat dikenal dengan "Apartemen Bandung Technoplex Living", Jalan Telekomunikasi Terusan Buah Batu, Desa Lengkong, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung (untuk selanjutnya disebut sebagai "Unit Apartemen");

5. Bahwa, Para Tergugat pun menginformasikan dan menawarkan kepada Penggugat, pembelian harga sewa hak pakai selama 30 (tiga puluh) tahun atas Unit Apartemen tersebut dalam kondisi perabotan lengkap (*full furnish*), yakni sebesar Rp.286.705.650,- (dua ratus delapan puluh enam juta tujuh ratus lima ribu enam ratus lima puluh rupiah), yang dapat dilakukan dengan mekanisme pembayaran secara angsuran selama 48 (empat puluh delapan) bulan dengan tambahan bunga angsuran yang ditentukan oleh Para Tergugat;

6. Bahwa, Penggugat kemudian tertarik untuk melakukan pembelian sewa hak pakai selama 30 (tiga puluh) tahun terhadap Unit Apartemen tersebut, yang kemudian Penggugat menyetujuinya dan telah menandatangani Surat Pemesanan No.2015-00215/002/JJ Tanggal 12 Juni 2015 (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Surat Pemesanan") dan Surat Konfirmasi Pemesanan Unit Apartemen Bandung Technoplex Living Tanggal 12 Juni 2015 (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Surat konfirmasi Pemesanan Unit"). Lebih lanjut, Penggugat pun menindaklanjuti Surat Pemesanan dan Surat Konfirmasi Pemesanan Unit tersebut dengan melakukan pembayaran *booking fee* dan tanda jadi (*downpayment*), dengan rincian sebagai berikut :

a) Pada tanggal 12 Juni 2015 (saat penandatanganan Surat Pemesanan dan Surat Konfirmasi Pemesanan Unit), Penggugat telah melakukan pembayaran *booking fee*, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah); dan

b) Pada Tanggal 29 Juli 2015, Penggugat telah melakukan pembayaran tanda jadi (*downpayment*) sebesar Rp. 23.670.565,- (dua puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu lima ratus enam puluh lima rupiah);

Sehingga, total pembayaran *booking fee* dan uang muka (*downpayment*) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para

Halaman 4 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib

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

Tergugat adalah sebesar Rp. 28.670.565,- (dua puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh ribu lima ratus enam puluh lima rupiah);

7. Bahwa, pada tanggal 27 Agustus 2015, antara Penggugat dengan Para Tergugat telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living No.20 Tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Kabupaten Bandung Barat (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Akta Sewa Kepemilikan");

8. Bahwa, lebih lanjut, setelah ditandatanganinya Akta Sewa Kepemilikan tersebut, pada tanggal 30 Agustus 2015, Penggugat mulai melakukan pembayaran angsuran kepada Para Tergugat sebesar Rp. 6.665.906.37,- (enam juta enam ratus enam puluh lima ribu sembilan ratus enam dan tiga puluh tujuh sen rupiah) setiap bulannya, yang dimulai sejak angsuran ke-1 sampai dengan angsuran ke - 38, yang kemudian Penggugat melakukan pelunasan atas Unit Apartemen tersebut, sehingga rincian pembayaran-pembayaran yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat, antara lain :

- a) Pembayaran I (*booking fee*), sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- b) Pembayaran II (*downpayment*), sebesar Rp. 23.670.565,- (dua puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu lima ratus enam puluh lima rupiah);
- c) Pembayaran Angsuran ke - 1 s/d Angsuran ke - 38, sebesar Rp. 253.424.890,- (dua ratus lima puluh tiga juta empat ratus dua puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh rupiah);
- d) Pembayaran Pelunasan Penuh, yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2018, sebesar Rp. 55.047.499,- (lima puluh lima juta empat puluh tujuh ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah); dan
- e) Denda Pelunasan, yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2018, sebesar Rp. 579.278,- (lima ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh delapan rupiah);

Total pembayaran-pembayaran yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat guna melaksanakan kewajiban-kewajiban Penggugat kepada Para Tergugat berdasarkan Akta Sewa Kepemilikan, yaitu sebesar Rp. 337.722.232,- (tiga ratus tiga puluh

Halaman 5 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bb

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 juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

9. Bahwa, berkaitan dengan pelunasan awal (pelunasan dipercepat) terhadap Unit Apartemen yang telah dilakukan oleh Penggugat tersebut, maka Tergugat I telah menerbitkan Surat Keterangan Lunas No.0009/Finance-Kons/X/18 Tanggal 31 Oktober 2018 (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Surat Keterangan Lunas"), yang mana Tergugat I pada intinya menyatakan dan menerangkan bahwa Penggugat telah melunasi harga jual Unit Apartemen yang telah disepakati bersama dan Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dalam Akta Sewa Kepemilikan;

C. Kualifikasi Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) Para Penggugat;

10. Bahwa, Para Tergugat berjanji akan menyerahkan Unit Apartemen tersebut kepada Penggugat paling lambat pada bulan Juli 2019, yang mana hal ini terdapat dalam ketentuan Pasal 6.2 Huruf a Akta Sewa Kepemilikan, yang mengatur sebagai berikut :

"Berita Acara Penyerahan (BAP);

Serah Terima unit apartemen bandung technoplex living dari pihak pertama (Para Tergugat) kepada pihak kedua (Penggugat) akan dibuktikan dengan Berita Acara Penyerahan yang akan ditandatangani oleh para pihak paling lambat pada bulan Juli 2019 atau dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 6.1 di atas (tanggal penyerahan)";

(untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Tanggal Penyerahan");

11. Bahwa, sebelum dan setelah Tanggal Penyerahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6.2 Huruf a Akta Sewa Kepemilikan tersebut, Penggugat berusaha terus menerus mengingatkan kewajiban Para Tergugat agar segera menyelesaikan pekerjaan pembangunan Unit Apartemen dan melakukan serah terima Unit Apartemen yang sudah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat. Namun demikian, Unit Apartemen tersebut pun belum selesai dikerjakan dan Para Tergugat lalai untuk menyerahkan Unit Apartemen tersebut sebagaimana Tanggal Penyerahan yang telah ditentukan dalam Akta Sewa Kepemilikan, yang kemudian Tergugat I menerbitkan Surat No.0528/Kons-ST/XI/2019 Tanggal 05 November

Halaman 6 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



2019 perihal Kompensasi Keterlambatan Serah Terima Unit Apartemen Bandung Technoplex Living (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Surat Pemberitahuan Kompensasi Keterlambatan");

12. Bahwa, di dalam Surat Pemberitahuan Kompensasi Keterlambatan tersebut, pada intinya Tergugat I mengakui dan menyampaikan informasi mengenai serah terima Unit Apartemen yang mengalami keterlambatan dari yang semula dijadwalkan serah terima pada bulan Juli 2019, sehingga Tergugat I akan memberikan kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk 6 (enam) bulan keterlambatan penyerahan Unit Apartemen yang terhitung sejak bulan Agustus 2019 s/d Januari 2020, dengan catatan kompensasi tersebut akan diproses/dibayarkan setelah Penggugat menandatangani Addendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun Bandung Technoplex Living atas Akta Sewa Kepemilikan Tanggal 05 November 2019 (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Addendum Akta Sewa Kepemilikan"), yang kemudian Addendum Akta Sewa Kepemilikan tersebut ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I (tanpa melibatkan Tergugat II yang merupakan salah satu pihak (salah satu pihak pertama/pemilik) dalam Akta Sewa Kepemilikan). Kompensasi sebagaimana diatur dalam Addendum Akta Sewa Kepemilikan tersebut diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat diluar dari ketentuan denda keterlambatan sebesar 1/1000 (satu per mil) sebagaimana ditentukan dalam Akta Sewa Kepemilikan tersebut;

13. Bahwa, selain kompensasi yang dijanjikan oleh Tergugat I kepada Penggugat atas keterlambatan penyerahan Unit Apartemen sebagaimana ditentukan dalam Tanggal Penyerahan, Addendum Akta Sewa Kepemilikan tersebut pun mengubah ketentuan dalam Pasal 6.2 Huruf a Akta Sewa Kepemilikan mengenai Tanggal Penyerahan, yang secara lengkap sebagai berikut :

Perubahan Pasal 6.2 Huruf a, dari yang sebelumnya berbunyi :

"Serah Terima unit apartemen bandung technoplex living dari pihak pertama (Tergugat I dan Tergugat II) kepada pihak kedua (Penggugat) akan dibuktikan dengan Berita Acara Penyerahan yang akan ditandatangani oleh para pihak paling lambat pada bulan Juli 2019 atau dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya



surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 6.1 di atas (tanggal penyerahan)”;

Menjadi berbunyi sebagai berikut :

“Serah terima unit apartemen untuk tower ebony dengan semua tipenya akan ditandatangani oleh para pihak dimulai pada akhir bulan Januari 2020 atau dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 6.1 di atas”;

Dengan demikian, Tanggal Penyerahan sebagaimana diatur dalam Pasal 6.2 Huruf a Akta Sewa Kepemilikan telah diubah dari sebelumnya penyerahan wajib dilaksanakan oleh Para Tergugat pada bulan Juli 2019 menjadi wajib diserahkan pada akhir bulan Januari 2020 berdasarkan Addendum Akta Sewa Kepemilikan (untuk selanjutnya mohon disebut “Perubahan Tanggal Penyerahan”);

14. Bahwa, Penggugat dengan dilandaskan itikad baik dan tidak memiliki prasangka buruk terhadap Para Tergugat telah menyetujui penyerahan Unit Apartemen sebagaimana ditentukan dalam Perubahan Tanggal Penyerahan yang diatur dalam Addendum Akta Sewa Kepemilikan. Namun demikian, sampai dengan batas waktu Perubahan Tanggal Penyerahan hingga Gugatan *a-quo* ini diajukan, Para Tergugat tidak melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana ditentukan dalam Akta Sewa Kepemilikan Jo. Addendum Akta Sewa Kepemilikan;

Lebih lanjut, Penggugat pun hanya menerima 1 (satu) kali kompensasi yang dijanjikan oleh Tergugat I sebagaimana diatur dalam Addendum Akta Sewa Kepemilikan, yakni sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk 6 (enam) bulan keterlambatan yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d bulan Januari 2020 dan setelah itu Penggugat tidak pernah menerima kompensasi lagi padahal Unit Apartemen sampai dengan tanggal diajukannya Gugatan *a-quo* belum juga diselesaikan dan diserahkan kepada Penggugat. Hal ini telah membuktikan, Addendum Akta Sewa Kepemilikan baik dari segi formalitas pembuatannya (hanya ditandatangani oleh Tergugat I tanpa melibatkan Tergugat II) maupun dari segi pelaksanaan janji penyerahan Unit Apartemen serta dari segi pelaksanaan janji pemberian kompensasinya pun tidak berjalan sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, adalah beralasan secara hukum agar Addendum Akta

Halaman 8 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



Sewa Kepemilikan dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya mohon dibatalkan, sehingga Penggugat tetap berpegang teguh terhadap Akta Sewa Kepemilikan;

15. Bahwa, Para Tergugat hingga tanggal diajukannya Gugatan *a-quo* belum juga melaksanakan kewajibannya berupa penyelesaian pekerjaan Unit Apartemen dan penyerahan kunci Unit Apartemen, sehingga Penggugat pun telah beberapa kali menanyakan dan meminta kejelasan kepada Para Tergugat mengenai informasi teknis serta kepastian serah terima kunci, namun hingga saat ini Penggugat tidak juga menerima informasi yang jelas dan pasti;

16. Bahwa, berkaitan dengan permasalahan ini, Penggugat pun telah beberapa kali menyampaikan korespondensi termasuk surat peringatan kepada Tergugat I termasuk diberikan pula kepada Tergugat II dan Para Turut Tergugat. Namun demikian, sampai dengan tanggal Gugatan *a-quo* didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A, Para Tergugat tidak juga melaksanakan kewajiban hukumnya berdasarkan Akta Sewa Kepemilikan jo. Addendum Akta Sewa Kepemilikan;

17. Bahwa, dikarenakan Penggugat tidak juga mendapatkan kejelasan serta tidak menerima pembayaran denda termasuk kompensasi sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Sewa Kepemilikan Jo. Addendum Akta Sewa Kepemilikan, maka Penggugat memutuskan untuk membawa permasalahan ini ke jalur hukum dengan mengajukan Gugatan *a-quo* ke Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A sebagaimana telah ditentukan pilihan hukum (*choice of law*) dalam hal terjadi sengketa atas pelaksanaan Akta Sewa Kepemilikan;

18. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka :

a) adanya perikatan antara Penggugat dengan Para Tergugat yang telah sepakat dan saling menyetujui untuk mengikatkan diri satu dengan lainnya melalui :

1) Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living Tanggal 27 Agustus 2015, antara Para Tergugat selaku pemilik dengan Penggugat selaku pemakai, yang dibuat dihadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II) (Akta Sewa Kepemilikan); dan

Halaman 9 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib



2) Addendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun Bandung Technoplex Living atas Akta Sewa Kepemilikan Tanggal 05 November 2019, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat (Addendum Akta Sewa Kepemilikan);

Dengan demikian, perikatan-perikatan tersebut merupakan perikatan yang sah secara hukum dan mengikat para pihak, sebagaimana asas hukum *"pacta sunt servanda"*, yang menyatakan sebagai berikut :

"every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith".

Atau terjemahan lainnya sebagai berikut :

"Setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Hal ini sejalan pula dengan ketentuan dalam Pasal 1313 Jo. Pasal 1338 KUH Perdata, yang mengatur secara tegas sebagai berikut :

Pasal 1313 KUH Perdata :

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih";

Pasal 1338 KUH Perdata :

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang diatur oleh undang-undang. Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik";

b) Para Tergugat telah tidak melaksanakan kewajiban hukumnya guna menyerahkan Unit Apartemen yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sebagaimana ditentukan dalam Tanggal Penyerahan dan Perubahan Tanggal Penyerahan yang diatur dalam Akta Sewa Kepemilikan Jo. Addendum Akta Sewa Kepemilikan;

19. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) karena tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya guna menyelesaikan pekerjaan dan menyerahkan Unit Apartemen yang

Halaman 10 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



telah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat sesuai dengan Tanggal Penyerahan Jo. Perubahan Tanggal Penyerahan sebagaimana ditentukan dalam Akta Sewa Kepemilikan Jo. Addendum Akta Sewa Kepemilikan, meskipun Penggugat telah beberapa kali melayangkan surat peringatan kepada Para Tergugat. Dengan demikian, perbuatan Para Tergugat dapat dinyatakan “lalai” dalam memenuhi perikatan, yang mana hal ini pun sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1238 KUH Perdata, yang mengatur tegas sebagai berikut :

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

20. Bahwa, oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi), maka cukup beralasan agar Para Tergugat mengembalikan 100% (seratus persen) atas uang pembayaran Unit Apartemen yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Para Tergugat membayarkan denda keterlambatan sebagaimana diatur dalam Akta Sewa Kepemilikan ditambah dengan kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat termasuk bunga moratoir. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1267 KUHPERdata, yang mengatur sebagai berikut :

Pasal 1267 KUH Perdata :

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”;

D. Kerugian-Kerugian Penggugat Akibat Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi) Para Tergugat;

21. Bahwa, berkaitan dengan kualifikasi perbuatan cidera janji (wanprestasi) Para Tergugat berdasarkan Akta Sewa Kepemilikan Jo. Addendum Akta Sewa Kepemilikan, yang mana Para Tergugat pun tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam Akta Sewa Kepemilikan Jo. Addendum Akta Sewa Kepemilikan dengan itikad baik (*good faith*), maka hal ini telah menimbulkan kerugian-kerugian bagi Penggugat baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara immateriil, dengan rincian kerugian sebagai berikut :

a) Kerugian Materiil :

Halaman 11 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



1) Kerugian berupa uang *booking fee*, uang muka (*downpayment*) dan uang angsuran serta uang pelunasan angsuran atas Unit Apartemen yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat, yaitu sebesar total Rp. 337.722.232,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

2) Denda keterlambatan penyerahan Unit Apartemen sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 6.3 Akta Sewa Kepemilikan jo. Pasal 6.3 Addendum Akta Sewa Kepemilikan, dengan rincian sebagai berikut :

Denda Keterlambatan, yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d Akhir Januari 2023 berdasarkan Akta Sewa Kepemilikan:

$1/1000$ (satu per mil) x Rp. 337.722.232,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ratus tiga puluh dua rupiah) x 1.278 (seribu dua ratus tujuh puluh delapan) hari kalender = Rp. 431.609.012,496,- (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus sembilan ribu dua belas koma empat ratus sembilan puluh enam rupiah);

Sehingga, total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 769.331.244,496,- (tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh satu dua ratus empat puluh empat koma empat ratus sembilan puluh enam rupiah);

b) Kerugian Immateriil :

1) Kerugian berupa potensi keuntungan yang bisa didapatkan oleh Penggugat dari hasil menyewakan Unit Apartemen tersebut kepada pihak lain sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya x 42 (empat puluh dua bulan) (yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d bulan Januari 2023), yaitu sebesar total Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah); dan

2) Bunga Kelalaian (*moratoir*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1250 KUH Perdata, yaitu sebesar 6% (enam persen) per tahun dari nilai kerugian materiil sebesar Rp. 337.722.232,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah), yang dihitung sejak putusan diucapkan sampai dengan Para Tergugat membayarkan seluruh kerugian Penggugat;

Halaman 12 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib



**E. Sita Jaminan Dan/Atau Sita Persamaan Dan Putusan Serta Merta
(Uit Voerbaar Bij Voorraad);**

22. Bahwa, agar tuntutan Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari, dikarenakan adanya dugaan kuat Para Tergugat akan mengalihkan dan/atau memindahkan Unit Apartemen tersebut, maka cukup beralasan secara hukum Penggugat meminta agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A C.q. Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a-quo* berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan dan/atau sita persamaan terhadap benda tetap berupa Unit Apartemen:

Tower	:	Ebony
Tipe	:	Alyssum
Lantai	:	5
Unit	:	0538
Luas	:	±24,1 M2 (kurang lebih dua puluh empat koma satu meter persegi);

Yang berdiri di atas :

- a) Hak Guna Bangunan No.1521/Desa Lengkong, seluas 6.266 M2 (enam ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00180/2009 Tanggal 30 Desember 2009, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I; dan
- b) Hak Guna Bangunan No.1379/Desa Lengkong, seluas 368 M2 (tiga ratus enam puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00144/2008 Tanggal 24 September 2008, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I;

23. Bahwa, sehubungan permasalahan ini bersifat eksepsional dan sangat mendesak serta Gugatan *a-quo* didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang otentik, maka Penggugat mohon agar pelaksanaan putusan dalam perkara *a-quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

24. Bahwa, oleh karena Gugatan *a-quo* ini timbul sebagai akibat dari perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat, maka sudah layak dan patut jika Para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a-quo*;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini kami memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo*, berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga serta Berkekuatan Hukum Akta Sewa Kepemilikan Selama 30 Tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) No. 20 Tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn., Notaris-PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II) antara Penggugat dengan Para Tergugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);
4. Menyatakan Addendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun Bandung Technoplex Living yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I batal demi hukum atau setidaknya dibatalkan;
5. Menyatakan Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) Nomor 20, tertanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn., Notaris – PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II), telah berakhir;
6. Menghukum Para Tergugat, baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama untuk membayarkan kerugian kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

- 1) Kerugian Materiil berupa uang *booking fee*, uang muka (*downpayment*) dan uang angsuran serta uang pelunasan angsuran atas Unit Apartemen yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat, yaitu sebesar total Rp.337.722.232,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);
- 2) Kerugian Materiil berupa denda keterlambatan penyerahan Unit Apartemen sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 6.3 Akta Sewa Kepemilikan, dengan rincian sebagai berikut :
Denda Keterlambatan, yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d akhir Januari 2023 berdasarkan Akta Sewa Kepemilikan:
 $1/1000 \text{ (satu per mil)} \times \text{Rp. } 337.722.232,- \text{ (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah)} \times 1.278 \text{ (seribu dua ratus tujuh puluh delapan) hari kalender} = \text{Rp.}$

Halaman 14 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

431.609.012.496,- (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus sembilan ribu dua belas koma empat ratus sembilan puluh enam rupiah);

Sehingga, total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 769.331.244.496,- (tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh satu dua ratus empat puluh empat koma empat ratus sembilan puluh enam rupiah);

b. Kerugian Immateriil :

- 1) Kerugian Immateriil berupa potensi keuntungan yang bisa didapatkan oleh Penggugat dari hasil menyewakan Unit Apartemen tersebut kepada pihak lain sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu Rupiah) setiap bulannya x 42 (tiga puluh lima bulan) (yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d bulan Januari 2023), yaitu sebesar total Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah); dan
- 2) Kerugian Immateriil berupa bunga kelalaian (moratoir) sebagaimana diatur dalam Pasal 1250 KUH Perdata, yaitu sebesar 6% (enam persen) per tahun dari nilai kerugian materiil sebesar Rp. 337.722.232,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah), yang dihitung sejak putusan diucapkan sampai dengan Para Tergugat membayarkan seluruh kerugian Penggugat;

7. Menetapkan sah dan berharga sita jaminan terhadap Unit Apartemen:

Tower	: Ebony
Tipe	: Alyssum
Lantai	: 5
Unit	: 0538
Luas	: ±24,1 M2 (kurang lebih dua puluh empat koma satu meter persegi);

Yang berdiri di atas :

- a) Hak Guna Bangunan No.1521/Desa Lengkong, seluas 6.266 M2 (enam ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00180/2009 Tanggal 30 Desember 2009, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I; dan
- b) Hak Guna Bangunan No.1379/Desa Lengkong, seluas 368 M2 (tiga ratus enam puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00144/2008 Tanggal 24 September 2008, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I;

Halaman 15 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib

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)



8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan dalam perkara *a-quo*;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau :

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A C.q. Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a-quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya Santoso Wutuh, S.H., M.H., CLA., CTL., Gerrich Wiryadinata, S.H., Dede Ahmad Sasmita, S.H., M.H., Ferdian Hanif Dwiananta, S.H., M.H., CIRP., Yurin Ahmad Rizki, S.H., M.H., Indra Prahasta, S.H. dan Jeri Novaeri, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum ADIDJAJA SADEWA PARTNERSHIP COUNSELLORS AT LAW (ADSA Law Firm), beralamat Kantor Bandung di Graha DLA Building lantai 2, Suite 03, Jalan Otto Iskandar Dinata No. 392, Astana Anyar, Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2023;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Tergugat I hadir Kuasanya Numan Sofari Hafid, S.IP., S.H., CPCLE., CPT., CML., Dian Rusmana, S.Sy., CPT., CPCLE., Rd. Ahadiat Agung Mancanagara, S.H., CPCLE., CPT. dan Andi Haryadhika Nurrajsid, S.H., CPCLE., kesemuanya Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Firma Kantor Hukum NUMAN RUSMANA MANCANAGARA & ASSOCIATES, beralamat di Jalan Karang Tinggal No. 41B Cipedes Kecamatan Sukajadi Kota Bandung Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Istimewa Khusus No : 017/SK/MKUA-NRM/II/2023 tertanggal 14 Februari 2023;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Tergugat II hadir Kuasanya Andi Soetrisno Putro dan Reza Zaenudin, Jabatan General Manager Operation dan Legal Staff, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SK.85/00/HK-06/BUT/2023 tertanggal 7 Februari 2023;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang untuk Turut Tergugat I tanggal 8 Februari 2023,

Halaman 16 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



tanggal 22 Februari 2023 dan tanggal 6 Maret 2023 telah dipanggil dengan patut, risalah panggilan sidang untuk Turut Tergugat II tanggal 3 Februari 2023, tanggal 22 Februari 2023 dan tanggal 6 Maret 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus dinyatakan tidak menggunakan haknya untuk membela hak dan kepentingannya di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Jawaban Tergugat I :

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Para Penggugat CACAT HUKUM (Objek Gugatan tidak jelas)

Bahwa Objek yang menjadi dasar gugatan tidak jelas;

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hlm 811, menjelaskan tentang berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain ;

- Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasar surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum;
- Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
- Gugatan mengandung cacat *obscure libel*, *ne bis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relative;

Selain itu, suatu gugatan memiliki cacat formil apabila gugatan diajukan terhadap objek gugatan tersebut tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima. Hal ini didasarkan pada Yurisprudensi

Halaman 17 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975, Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973;

Bahwa objek yang menjadi gugatan dalam perkara *aquo* adalah unit 0538, lantai 5, tower Ebony, Apartemen Bandung Technoplex Living;

Bahwa Proyek pembangunan Apartemen Bandung Tekno Living merupakan perjanjian kerjasama konstruksi oleh 3 pihak yaitu PT. Multi Karya Utama Abadi (PT. MKUA), Yayasan Pendidikan Telkom (YPT), dan PT. CSM (sekarang BUT). Setelah beberapa pertemuan antara para pihak di sekitar bulan oktober tahun 2013, terjadilah kesepakatan untuk membangun sebuah apartemen di sekitar Universitas Telkom yang menggunakan lahan milik salah satu pihak yaitu Yayasan Pendidikan Telkom dengan status sewa atau bangun serah guna selama periode 30 tahun;

Atas dasar kesepakatan tersebut, para pihak membuat Perjanjian Kerja Sama (PKS) proyek pembangunan apartemen pada tanggal 3 April 2014. Dalam perjanjian tersebut, para pihak; Yayasan Pendidikan Telkom menyertakan lahan miliknya dengan status sewa, PT. CSM menyertakan dana pembangunan, dan PT. MKUA sebagai developer. Dengan adanya perjanjian tersebut, PT. MKUA memulai pembangunan apartemen sekitar bulan Februari tahun 2015. Dalam membangun gedung apartemen, PT. MKUA melakukan kerjasama konstruksi dengan PT. PP (Persero) Tbk.;

Bahwa PT. MKUA dan PT. PP (Persero) Tbk. terikat Perjanjian Konstruksi Pekerjaan Paket Struktur dan Arsitektur Proyek Pembangunan Apartemen Bandung Technoplex Living dengan Perjanjian Nomor : 003/SPP/MKUA-PP/VI/2015 tertanggal 15 Juni 2015;

Bahwa telah ada beberapa kali perubahan (addendum) terhadap Perjanjian antara PT. MKUA dan PT. PP (Persero) Tbk. dan Addendum terakhir adalah Addendum XI (kesebelas) Nomor : 003/ADD11/SPP/ MKUA-PP/XI/2021;

Bahwa pada tanggal 5 Maret 2019 telah dilakukan *Serah Terima Pekerjaan tahap 1* dari PT. Pembangunan Perumahan atau PT. PP (Persero) Tbk, dengan adanya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan (BAST) Pelaksanaan Paket Pekerjaan Struktur Technoplex Living Bandung (PHO-1), tertanggal 5 Maret 2019;

Halaman 18 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Bahwa Serah Terima Final (tahap akhir), rencananya akan dilakukan pada tanggal 6 November 2022, namun sampai saat ini, saat Eksepsi dan Jawaban ini diberikan, belum ada atau belum terjadi Serah Terima Final (tahap akhir atau PHO-2) dari PT. Pembangunan Perumahan atau PT. PP (Persero) Tbk. Hal tersebut terjadi karena kedua belah Pihak, baik PT. MKUA maupun PT. PP (Persero) Tbk belum menandatangani surat Berita Acara Serah Terima (BAST) final tersebut. Adapun yang menjadi dasar tidak ditandatanganinya BAST tersebut adalah karena kewajiban PT. PP (persero) Tbk belum selesai dalam menyelesaikan pengerjaan gedung Apartemen Bandung Technoplex Living sesuai yang diperjanjikan dan antara PT. MKUA dan PT. PP (Persero) Tbk terdapat sengketa perselisihan nilai tagihan biaya konstruksi yang belum diselesaikan;

Bahwa dengan tidak terjadinya Serah Terima Final atau belum terlaksananya Serah Terima Final gedung Apartemen Bandung Technoplex Living antara PT. PP (persero) Tbk kepada PT. MKUA, maka secara hukum gedung tersebut (yang menjadi objek dalam gugatan) belum secara sah milik PT. MKUA atau belum menjadi milik PT. MKUA;

Bahwa dengan demikian, Gugatan Perkara *aquo* menjadi cacat hukum karena Objek gugatan tersebut tidak jelas;

2. Gugatan Penggugat TIDAK JELAS atau KABUR (OBSCURE LIBELS)

Bahwa dengan adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan oleh Penggugat dalam perkara *aquo*, maka gugatan Penggugat menjadi Tidak Jelas atau *obscure libel*;

Bahwa dengan tidak terjadinya atau belum terjadinya Serah Terima Final gedung Apartemen Bandung Technoplex Living dari PT. PP (persero) Tbk kepada PT. MKUA (Tergugat) maka tidak jelas Hak Kepemilikan atas Objek yang dipersengketakan oleh Penggugat dalam gugatan perkara *aquo*;

Bahwa dengan demikian, hak Penggugat atas objek yang dipersengketakan dianggap belum memenuhi syarat, karena Perjanjian Hak Pakai yang menjadi dasar gugatan adalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, namun dengan tidak adanya Serah Terima atau belum terjadinya Serah Terima Final Gedung Apartemen Bandung Technoplex Living tersebut maka hak

Halaman 19 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



kepemilikan Penggugat atas Unit yang 0538 yang dipersengketakan dianggap belum sempurna karena Gedung Tower Ebony yang dimana unit tersebut terletak belum sempurna menjadi milik PT. MKUA (Tergugat);

Bahwa dalam hal ini, kedudukan PT. MKUA atas gedung masihlah sebagai Pemberi Kerja proyek pembangunan gedung Apartemen Bandung Technoplex Living, belum secara sah sebagai pemilik Gedung;

Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* menjadi tidak jelas atau *obscure libel*;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Gugatan Penggugat tentang Wanprestasi adalah Prematur;

Bahwa Proyek pembangunan Apartemen Bandung Tekno Living merupakan perjanjian kerjasama konstruksi oleh 3 pihak yaitu PT. Multi Karya Utama Abadi (PT. MKUA), Yayasan Pendidikan Telkom (YPT), dan PT. CSM (sekarang BUT). Setelah beberapa pertemuan antara para pihak di sekitar bulan oktober tahun 2013, terjadilah kesepakatan untuk membangun sebuah apartemen di sekitar Universitas Telkom yang menggunakan lahan milik salah satu pihak yaitu Yayasan Pendidikan Telkom dengan status sewa atau bangun serah guna selama periode 30 tahun;

Atas dasar kesepakatan tersebut, para pihak membuat Perjanjian Kerja Sama (PKS) proyek pembangunan apartemen pada tanggal 3 April 2014. Dalam perjanjian tersebut, para pihak; Yayasan Pendidikan Telkom menyertakan lahan miliknya dengan status sewa, PT. CSM menyertakan dana pembangunan, dan PT. MKUA sebagai developer;

Dengan adanya perjanjian tersebut, PT. MKUA memulai pembangunan apartemen sekitar bulan Februari tahun 2015. Dalam membangun gedung apartemen, PT. MKUA melakukan kerjasama konstruksi dengan PT. PP (Persero) Tbk.;

Berdasarkan perjanjian tanggal 3 April 2014, para pihak merupakan pemilik apartemen dengan ketentuan sewa selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 2 x 10 tahun, yang mana apabila telah habis masa tersebut, bangunan apartemen dan lahan akan dikembalikan atau diberikan kepada Yayasan Pendidikan Telkom sebagai pemilik mutlak apartemen dan lahan;

Halaman 20 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan perjanjian, masing-masing pihak memiliki hak atas apartemen dan pengelolaan apartemen, namun dalam perjanjian Yayasan Pendidikan Telkom dan PT. CSM memberikan kuasa kepada PT. MKUA untuk mengelola dan memasarkan unit apartemen tersebut. Dengan adanya kuasa tersebut, PT. MKUA bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa yaitu Yayasan Pendidikan Telkom dan PT. CSM, mulai melakukan kegiatan pemasaran unit apartemen dengan status hak pakai pada tanggal 22 Maret 2014. Pemasaran apartemen mulai berjalan dengan adanya pembeli pertama pada tanggal 17 Januari 2015, yang merupakan tanggal awal adanya perjanjian pembelian unit apartemen dengan status hak pakai;

Sekitar bulan Mei 2016, terjadi kendala dalam penyelesaian konstruksi apartemen, sehingga pada tanggal 30 Mei 2016 dilakukan perubahan (addendum) PKS antara PT. MKUA, YPT, dan PT. CSM. Setelah adanya perubahan PKS ternyata kendala konstruksi tidak selesai yang membuat penyelesaian konstruksi menjadi tertunda. Akibat adanya kendala tersebut, pada saat jatuh tempo serah terima unit berdasarkan perjanjian pembelian unit dengan status hak pakai tidak dapat dilaksanakan, karena konstruksi pada saat itu baru mencapai sekitar 60% (enam puluh persen);

Hal tersebut terjadi karena PT. PP (Persero) Tbk pada saat itu baru melaksanakan serah terima gedung tahap awal (tahap 1) kepada PT. MKUA, sehingga masih banyak kekurangan dan belum dapat dikatakan selesai;

Atas dasar adanya serah terima gedung tahap 1 tersebut, PT. MKUA tetap memberikan pelayanan terhadap konsumen dengan melakukan pembenahan gedung guna dilakukan serah terima unit tahap awal (pemeriksaan kelayakan unit kepada konsumen). Serah terima unit tahap awal mulai dilakukan pada bulan Maret tahun 2020, dengan prioritas Tower Ebony lantai 1 sampai dengan lantai 5;

Bahwa faktanya, hingga saat ini tidak terjadi aatau belum terjadi Serah Terima Final gedung Apartemen Bandung Technoplex Living dari PT. PP (Persero) Tbk sebagai Pihak konstruksi gedung kepada PT. MKUA;

Bahwa dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah premature, karena gugatan ddiajukan Penggugat kepada

Halaman 21 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Tergugat dengan objek yang belum secara sah atau secara hukum belum menjadi milik Tergugat;

2. Tergugat telah beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya;

Berita Acara Serah Terima tahap awal dilakukan oleh PT. PP (persero) Tbk kepada Tergugat pada bulan Juli 2019, sebelum tanggal Serah Terima Unit dalam Perjanjian Hak Pakai. Serah Terima tersebut merupakan serah terima tahap awal pembangunan apartemen Bandung Technoplex Living, dan dengan tidak dilakukannya Serah Terima Final (tahap akhir atau PHO-2), maka gedung apartemen Technoplex Living Bandung secara hukum masih milik PT. PP (Persero) Tbk, belum menjadi hak mutlak PT. MKUA;

Bahwa untuk kepentingan konsumen, PT. MKUA mengabaikan fakta tersebut, yang kemudian Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat dengan itikad baik melakukan pembenahan persiapan Serah Terima Unit tahap awal (*Pemeriksaan Kelayakan Unit*) kepada konsumen-konsumennya;

Bahwa Serah Terima Unit yang dimaksud dalam Akta Hak Pakai dilakukan dalam 2 (dua) tahap yaitu ;

a. Serah Terima tahap awal berupa pemeriksaan Unit oleh konsumen, guna diketahui kelayakan unit sebelum serah terima kunci. Dari pemeriksaan unit ini, dibuat *defect list* (daftar perbaikan) untuk segera dilakukan pekerjaan perbaikan oleh perusahaan konstruksi. *Defect list* bersumber dari analisa proyek dan dari pemeriksaaan unit oleh konsumen;

b. Serah Terima tahap akhir (serah Terima Kunci), dilakukan setelah adanya perbaikan terhadap *defect list* baik dari analisa proyek maupun dari keluhan dan saran konsumen. Serah terima ini dilakukan apabila unit telah dinyatakan layak untuk diserahkan;

Bahwa terhadap Penggugat, Tergugat telah beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya, selain diadakan Addendum Perjanjian Hak Pakai yang disesuaikan dengan perkiraan terjadi Serah Terima Final Gedung hingga dapat dilaksanakan Serah Terima Kunci unit yang dimaksud alam gugatan, Tergugat juga dengan itikad baik telah memberikan kompensasi kepada Penggugat akibat keterlambatan tersebut;

Halaman 22 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



Bahwa meskipun keterlambatan serah Terima unit apartemen yang dimaksud dalam Gugatan bukan dalam kemampuan Tergugat, karena terjadi keterlambatan penyelesaian kontruksi dari perusahaan penerima kerja konstruksi yaitu PT. PP (Persero) Tbk, Tergugat tetap beritikad baik untuk melakukan pembenahan pada Tower Ebony lantai 1 sampai lantai 5 (dimana objek gugatan Penggugat terletak) agar dapat segera dilakukan Serah Terima awal (pemeriksaan unit) kepada para konsumennya;

3. Ketidakselesaian pembangunan gedung bukan dalam kapasitas Tergugat;

Bahwa pada akhir tahun 2022, PT. MKUA menjadi Termohon PKPU dalam perkara Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt Pst, permohonan PKPU yang diajukan oleh PT. PP (Persero) Tbk. Permohonan PKPU tersebut telah dijatuhkan putusan PKPU sementara pada tanggal 7 Februari 2023. Oleh karena itu, saat ini PT. MKUA berada dalam kondisi PKPU Sementara;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 242 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyatakan bahwa :

“selama berlangsungnya penundaan kewajiban pembayaran utang, Debitor tidak dapat dipaksa membayar utang sebagaimana dimaksud Pasal 245 dan semua tindakan eksekusi yang telah dimulai untuk memperoleh pelunasan utang, harus ditangguhkan;” Bahwa dengan demikian, Petitum dalam Gugatan a quo tidak dapat dilaksanakan;

Dengan adanya PKPU sementara, semua kewajiban PT. MKUA terkait dana atau keuangan, baik itu gaji karyawan, utang, kompensasi, denda, dan segala bentuk kewajiban terhadap Kreditur harus disampaikan kepada Tim Pengurus yang telah ditunjuk melalui Pengadilan Niaga dan penyelesaian segala kewajiban dilakukan melalui Tim Pengurus dengan adanya pencocokan utang dan Musyawarah Penyelesaian Utang yang dilakukan di Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, dihadapan Hakim Pengawas;

Bahwa dengan demikian, Tergugat tidak dapat melaksanakan penyelesaian pembenahan gedung, tower Ebony, unit 0538 milik Penggugat karena keuangan telah ditahan dan penggunaan keuangan harus atas izin dari Tim Pengurus;

Halaman 23 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Eksepsi dan Jawaban ini Kami berikan kepada Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara Aquo untuk dipertimbangkan dan diberikan putusan terlebih dahulu;

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat adalah Cacat Hukum;
3. Menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat Tidak Jelas (*Obscure Libels*);
4. Memutuskan gugatan Para Penggugat untuk ditolak secara keseluruhannya;
5. Memutuskan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Jawaban Tergugat I secara seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat secara keseluruhannya atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
3. Mengabulkan permohonan Tergugat I secara keseluruhannya;
4. Menghukum Para Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Et Aequo et Bono*).

Jawaban Tergugat II :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara, mohon agar Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi Tergugat II ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa gugatan Penggugat yang mencantumkan Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi Telkom sebagai Turut Tergugat II merupakan *error in persona* (kekeliruan mengenai seseorang). Pasalnya, proyek Apartemen Bandung Technoplex Living dilaksanakan berdasarkan kesepakatan bersama antara PT. Multi Karya

Halaman 24 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utama Abadi, Yayasan Pendidikan Telkom, dan PT. Bhakti Unggul Teknovasi. Maka sudah seharusnya status Para Pihak tersebut sama dalam Perkara ini, tidak dibeda-bedakan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat II dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara dan secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
3. Bahwa di dalam kesepakatan dengan Para Tergugat, PT. Bhakti Unggul Teknovasi selaku Tergugat II memiliki kewajiban untuk melakukan penyerahan Tanah dalam keadaan bebas dari penguasaan pihak lain serta bertanggung jawab penuh terhadap Pengelolaan Apartemen Sewa. Untuk kewajiban pertama telah Tergugat II laksanakan sebelum adanya pembangunan. Adapun untuk kewajiban kedua, belum dan tidak dapat Tergugat II laksanakan untuk saat ini, dikarenakan proses pembangunan belum selesai seluruhnya;
4. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada halaman 3 poin 4 yang menyatakan :

"Bahwa, Para Tergugat telah menawarkan kepada Penggugat untuk sewa hak pakai selama 30 (tiga puluh) tahun atas unit apartemen dalam kondisi perabotan lengkap (full furnish) milih Para Tergugat";

Hal tersebut sejalan dengan dalil Penggugat pada halaman dengan 4 poin 5 yang menyatakan :

"Bahwa, Para Tergugat pun menginformasikan dan menawarkan kepada Penggugat, pembelan harga sewa hak pakai selama 30 (tiga puluh) tahun atas Unit Apartemen tersebut dalam kondisi perabotan lengkap (full furnish";

Terkait hal tersebut, perlu kami sampaikan dengan tegas bahwasanya Tergugat II tidak pernah menginformasikan dan menawarkan secara

Halaman 25 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung kepada Pihak manapun mengenai Apartemen Bandung Technoplex Living;

5. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada halaman 4 poin 6 yang menyatakan :

“Sehingga, total pembayaran booking fee dan uang muka (downpayment) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebesar Rp.28.670.565,- (dua puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh ribu lima ratus enam puluh lima rupiah)”;

Hal tersebut sejalan dengan dalil Penggugat pada halaman dengan 5 poin 8 paragraf terakhir yang menyatakan :

“Total pembayaran-pembayaran yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat guna melaksanakan kewajiban-kewajiban Penggugat kepada Para Tergugat berdasarkan Akta Sewa Kepemilikan, yaitu sebesar Rp.337.722.232,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga ratus tiga puluh dua rupiah)”;

Terkait hal tersebut, perlu kami sampaikan dengan tegas bahwasanya Tergugat II tidak pernah menerima uang se-Rupiah-pun dari Pihak manapun terkait pembangunan Apartemen Bandung Technoplex Living, terutama pembayaran dari Penggugat maupun keuntungan dari Tergugat I;

6. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada halaman 5 poin 7 yang menyatakan :

“Bahwa, pada tanggal 27 Agustus 2015, antara Penggugat dengan Para Tergugat telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living No. 20 Tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Kabupaten Bandung Barat (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai “Akta Sewa Kepemilikan”)”;

Terkait hal tersebut, perlu kami sampaikan dengan tegas bahwasanya Tergugat II tidak pernah turut serta dalam pembuatan Akta Sewa Kepemilikan dengan konsumen manapun terutama dengan Penggugat, apalagi untuk menandatangani Akta Sewa Kepemilikan. Bahkan Tergugat II tidak pernah diberitahu jumlah pasti konsumen Apartemen Bandung Technoplex Living;

Halaman 26 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib

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)



7. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada halaman 8 poin 15 yang menyatakan :

"Bahwa, Para Tergugat hingga tanggal diajukannya Gugatan a-quo belum juga melaksanakan kewajibannya berupa penyelesaian pekerjaan Unit Apartemen dan penyerahan kunci Unit Apartemen";

Hal tersebut sejalan dengan dalil Penggugat halaman 10 poin 18 huruf b yang menyatakan :

"Para Tergugat telah tidak melaksanakan kewajiban hukumnya guna menyerahkan Unit Apartemen yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sebagaimana ditentukan dalam Tanggal Penyerahan dan Perubahan Tanggal Penyerahan yang diatur dalam Akta Sewa Kepemilikan";

Terkait hal tersebut, perlu kami sampaikan dengan tegas bahwasanya Tergugat II tidak memiliki kewajiban berupa penyelesaian pekerjaan Unit Apartemen dan penyerahan kunci Unit Apartemen. Karena sesuai yang telah Tergugat II sampaikan bahwa Tergugat II memiliki kewajiban untuk melakukan penyerahan Tanah dalam keadaan bebas dari penguasaan pihak lain serta bertanggung jawab penuh terhadap Pengelolaan Apartemen Sewa;

8. Bahwa berdasarkan jawaban-jawaban Tergugat II di atas, dapat Tergugat II sampaikan dengan tegas bahwa penyebutan Para Tergugat dalam Gugatan Penggugat sangat tidak tepat. Pasalnya, mengenai pelaksanaan pembangunan dan penyerahan kunci unit Apartemen Bandung Technoplex Living bukan kewenangan dan kewajiban Tergugat II, melainkan kewajiban dari Pihak lain;

Berdasarkan fakta hukum yang dikemukakan di atas, Tergugat II mohon dengan sangat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 27 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*);
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat menanggapi dalam replik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menanggapi dalam duplik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan surat bukti berupa :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemesanan No. 2015-00215/002/JJ tertanggal 12 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Konfirmasi Pemesanan Unit Apartemen dari Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi pembayaran Booking fee Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi pembayaran downpayment Rp. 23.670.565,00 (dua puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh lima ratus enam puluh lima rupiah) kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta perjanjian sewa (Hak Pakai selama 30 tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 27 Agustus 2015 No. 20 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selanjutnya diberi tanda P – 5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi pembayaran Angsuran Unit Apartemen ke-1 s/d ke - 38 kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi pembayaran Pelunasan Penuh Unit Apartemen sebesar Rp. 55.047.499,00 (lima puluh lima juta

Halaman 28 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib

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

empat puluh tujuh ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah) kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 7;

8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi pembayaran Denda Pelunasan Unit Apartemen sebesar Rp. 579.278,00 (lima ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh delapan rupiah) kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 8;

9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Lunas No. 0009/Finance Kons/X/18 tertanggal 31 Oktober 2018 yang diterbitkan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 9;

10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat No. 0528/Kons-ST/XI/2019 tertanggal 05 November 2019 perihal Kompensasi Keterlambatan Serah Terima Unit apartemen yang dikeluarkan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 10;

11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Adendum Perjanjian Sewa Unit Apartemen tertanggal 05 November 2019, selanjutnya diberi tanda P – 11;

12. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Peringatan ke - 1 No. Ref : 0105/ADSA-DEDYWIDJAJA/SP-I/VI/2022 tertanggal 23 Juni 2022 kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 12 ;

13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Peringatan ke - 2 No. Ref : 0110/ADSA-DEDYWIDJAJA/SP-II/VI/2022 tertanggal 30 Juni 2022 kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 13 ;

14. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Peringatan ke - 3 No. Ref : 0002/ADSA-DEDYWIDJAJA/SP-III/VI/2022 tertanggal 11 Januari 2023 kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda P – 14;

15. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Sistem Informasi Penelusuran Perkara Atas perkara Perdata Register Perkara No. 78/PDT.G/2021/PN.BLB Jo. No. 81/PDT/2022/PT.BDG Jo. No. 424 K/PDT/2023 antara Sdr. Hendra Phan selaku Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi melawan PT MULTI KARYA UTAMA ABADI, Sdr. IR. YANSEN THENIKO dan YAYASAN PENDIDIKAN DAN LATIHAN MANAJEMEN DAN TEKNOLOGI TELEKOMUNIKASI selaku Tergugat, selanjutnya diberi tanda P – 15;

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Berita Acara Serah Terima Pertama Pekerjaan, Pelaksanaan Paket Pekerjaan Struktur Technoplex

Halaman 29 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Living Apartement Bandung tertanggal 6 Maret 2019, selanjutnya diberi tanda T.I – 1;

2. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Berita Acara Serah Terima Kedua Pekerjaan, Pelaksanaan Paket Pekerjaan Struktur dan Arsitektur Technoplex Living Apartement Bandung tertanggal 30 November 2022, selanjutnya diberi tanda T.I – 2;

3. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Tim Pengurus PT. Multi Karya Utama Abadi (Dalam PKPU) No. 081/TP-PT.MKUA/VI/2023 tentang Pemberitahuan Hasil Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim tanggal 22 Juni 2023 tertanggal 23 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda T.I – 3;

4. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Perjanjian (Kontrak) antara PT Multi Karya Utama Abadi dengan PT. PP (persero) Tbk, Pekerjaan Paket Struktur dan Arsitektur Proyek Technoplex Living Apartement Bandung tertanggal 15 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda T.I – 4;

5. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Putusan Perdamaian PKPU Nomor : W10.U1/4687/HT.03/VIII/2023/03/MIR tentang Salinan Putusan Perkara Niaga Nomor : 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 21 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda Bukti T.I – 5;

6. Fotokopi sesuai dengan fotokopi Photo kegiatan proyek penyelesaian gedung apartemen Bandung Technofleks Living dimulai tanggal 28 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda T.I – 6;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan surat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 25 Agustus 2023 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II di persidangan mengajukan kesimpulan pada tanggal 14 September 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Halaman 30 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya :

1. Gugatan Para Penggugat CACAT HUKUM (Objek Gugatan tidak jelas)

Bahwa objek yang menjadi gugatan dalam perkara *aquo* adalah unit 0538, lantai 5, tower Ebony, Apartemen Bandung Technoplex Living;

Bahwa Proyek pembangunan Apartemen Bandung Tekno Living merupakan perjanjian kerjasama konstruksi oleh 3 pihak yaitu PT. Multi Karya Utama Abadi (PT. MKUA), Yayasan Pendidikan Telkom (YPT), dan PT. CSM (sekarang BUT). Setelah beberapa pertemuan antara para pihak di sekitar bulan oktober tahun 2013, terjadilah kesepakatan untuk membangun sebuah apartemen di sekitar Universitas Telkom yang menggunakan lahan milik salah satu pihak yaitu Yayasan Pendidikan Telkom dengan status sewa atau bangun serah guna selama periode 30 tahun;

Atas dasar kesepakatan tersebut, para pihak membuat Perjanjian Kerja Sama (PKS) proyek pembangunan apartemen pada tanggal 3 April 2014. Dalam perjanjian tersebut, para pihak; Yayasan Pendidikan Telkom menyertakan lahan miliknya dengan status sewa, PT. CSM menyertakan dana pembangunan, dan PT. MKUA sebagai developer. Dengan adanya perjanjian tersebut, PT. MKUA memulai pembangunan apartemen sekitar bulan Februari tahun 2015. Dalam membangun gedung apartemen, PT. MKUA melakukan kerjasama konstruksi dengan PT. PP (Persero) Tbk.;

Bahwa PT. MKUA dan PT. PP (Persero) Tbk. terikat Perjanjian Konstruksi Pekerjaan Paket Struktur dan Arsitektur Proyek Pembangunan Apartemen Bandung Technoplex Living dengan Perjanjian Nomor : 003/SPP/MKUA-PP/VI/2015 tertanggal 15 Juni 2015.

Bahwa telah ada beberapa kali perubahan (addendum) terhadap Perjanjian antara PT. MKUA dan PT. PP (Persero) Tbk. dan Addendum terakhir adalah Addendum XI (kesebelas) Nomor : 003/ADD11/SPP/MKUA-PP/XI/2021;

Halaman 31 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



Bahwa pada tanggal 5 Maret 2019 telah dilakukan *Serah Terima Pekerjaan tahap 1* dari PT. Pembangunan Perumahan atau PT. PP (Persero) Tbk, dengan adanya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan (BAST) Pelaksanaan Paket Pekerjaan Struktur Technoplex Living Bandung (PHO-1), tertanggal 5 Maret 2019;

Bahwa Serah Terima Final (tahap akhir), rencananya akan dilakukan pada tanggal 6 November 2022, namun sampai saat ini, saat Eksepsi dan Jawaban ini diberikan, belum ada atau belum terjadi Serah Terima Final (tahap akhir atau PHO-2) dari PT. Pembangunan Perumahan atau PT. PP (Persero) Tbk. Hal tersebut terjadi karena kedua belah Pihak, baik PT. MKUA maupun PT. PP (Persero) Tbk belum menandatangani surat Berita Acara Serah Terima (BAST) final tersebut. Adapun yang menjadi dasar tidak ditandatanganinya BAST tersebut adalah karena kewajiban PT. PP (persero) Tbk belum selesai dalam menyelesaikan pengerjaan gedung Apartemen Bandung Technoplex Living sesuai yang diperjanjikan dan antara PT. MKUA dan PT. PP (Persero) Tbk terdapat sengketa perselisihan nilai tagihan biaya kontruksi yang belum diselesaikan;

Bahwa dengan tidak terjadinya Serah Terima Final atau belum terlaksananya Serah Terima Final gedung Apartemen Bandung Technoplex Living antara PT. PP (persero) Tbk kepada PT. MKUA, maka secara hukum gedung tersebut (yang menjadi objek dalam gugatan) belum secara sah milik PT. MKUA atau belum menjadi milik PT. MKUA;

Bahwa dengan demikian, Gugatan Perkara *aquo* menjadi cacat hukum karena Objek gugatan tersebut tidak jelas;

2. Gugatan Penggugat TIDAK JELAS atau KABUR (OBSCURE LIBELS)

Bahwa dengan adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan oleh Penggugat dalam perkara *aquo*, maka gugatan Penggugat menjadi Tidak Jelas atau *obscure libel*;

Bahwa dengan tidak terjadinya atau belum terjadinya Serah Terima Final gedung Apartemen Bandung Technoplex Living dari PT. PP (persero) Tbk kepada PT. MKUA (Tergugat) maka tidak jelas Hak Kepemilikan atas Objek yang dipersengketakan oleh Penggugat dalam gugatan perkara *aquo*;



Bahwa dengan demikian, hak Penggugat atas objek yang dipersengketakan dianggap belum memenuhi syarat, karena Perjanjian Hak Pakai yang menjadi dasar gugatan adalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, namun dengan tidak adanya Serah Terima atau belum terjadinya Serah Terima Final Gedung Apartemen Bandung Technoplex Living tersebut maka hak kepemilikan Penggugat atas Unit yang 0538 yang dipersengketakan dianggap belum sempurna karena Gedung Tower Ebony yang dimana unit tersebut terletak belum sempurna menjadi milik PT. MKUA (Tergugat);

Bahwa dalam hal ini, kedudukan PT. MKUA atas gedung masihlah sebagai Pemberi Kerja proyek pembangunan gedung Apartemen Bandung Technoplex Living, belum secara sah sebagai pemilik gedung.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Ad.1. Gugatan Para Penggugat CACAT HUKUM (Objek Gugatan tidak jelas)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I menyatakan gugatan perkara *aquo* menjadi cacat hukum karena dengan tidak terjadinya serah terima final atau belum terlaksananya serah terima final gedung Apartemen Bandung Technoplex Living antara PT. PP (persero) Tbk kepada PT. MKUA, maka secara hukum gedung tersebut (yang menjadi objek dalam gugatan) belum secara sah milik PT. MKUA atau belum menjadi milik PT. MKUA;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah sudah atau belum terjadinya serah terima gedung Apartemen Bandung Technoplex Living antara PT. PP (persero) Tbk kepada PT. MKUA, hal tersebut sudah termasuk pokok perkara yang harus dibuktikan dalam pokok perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat II cukup beralasan untuk dinyatakan ditolak;

Ad.2. Gugatan Penggugat TIDAK JELAS atau KABUR (*OBSCURE LIBELS*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II menyatakan dengan tidak terjadinya atau belum terjadinya serah Terima Final gedung Apartemen Bandung Technoplex Living dari PT. PP (persero) Tbk kepada PT. MKUA (Tergugat) maka tidak jelas Hak Kepemilikan atas Objek yang dipersengketakan oleh Penggugat dalam gugatan perkara *aquo* hak Penggugat atas objek yang dipersengketakan dianggap belum memenuhi syarat, karena Perjanjian Hak Pakai yang menjadi dasar gugatan adalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, namun dengan tidak adanya Serah Terima atau belum terjadinya Serah Terima Final Gedung

Halaman 33 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen Bandung Technoplex Living tersebut maka hak kepemilikan Penggugat atas Unit yang 0538 yang dipersengketakan dianggap belum sempurna karena Gedung Tower Ebony yang dimana unit tersebut terletak belum sempurna menjadi milik PT. MKUA (Tergugat I);

Mneimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan diatas untuk mengetahui apakah sudah atau belum terjadinya serah terima gedung Apartemen Bandung Technoplex Living antara PT. PP (persero) Tbk kepada PT. MKUA, hal tersebut sudah termasuk pokok perkara yang harus dibuktikan dalam pokok perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat I cukup beralasan untuk dinyatakan ditolak;

Eksepsi Tergugat II :

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat yang mencantumkan Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi Telkom sebagai Turut Tergugat II merupakan *error in persona* (kekeliruan mengenai seseorang). Pasalnya, proyek Apartemen Bandung Technoplex Living dilaksanakan berdasarkan kesepakatan bersama antara PT. Multi Karya Utama Abadi, Yayasan Pendidikan Telkom, dan PT. Bhakti Unggul Teknovasi. Maka sudah seharusnya status Para Pihak tersebut sama dalam Perkara ini, tidak dibeda-bedakan;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat II tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penggugat berhak untuk menentukan siapa saja pihak yang dianggap oleh Penggugat menimbulkan suatu kerugian bagi Penggugat, terbukti atau tidaknya maupun adanya kurang pihak yang harus digugat hal tersebut sudah termasuk dalam pokok perkara sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dari Tergugat II tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas seluruh eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah :

Bahwa adanya wansprestasi sehubungan dengan adanya perikatan antara Penggugat dengan Para Tergugat yang telah sepakat dan saling menyetujui untuk mengikatkan diri satu dengan lainnya melalui Akta

Halaman 34 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living Tanggal 27 Agustus 2015, antara Para Tergugat selaku pemilik dengan Penggugat selaku pemakai, yang dibuat dihadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II) (Akta Sewa Kepemilikan) dan Addendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun Bandung Technoplex Living atas Akta Sewa Kepemilikan Tanggal 05 November 2019, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat (Addendum Akta Sewa Kepemilikan);

Bahwa, Para Tergugat telah menawarkan kepada Penggugat untuk sewa hak pakai selama 30 (tiga puluh) tahun atas unit apartemen dalam kondisi perabotan lengkap (*full furnish*) milik Para Tergugat, yang berlokasi di :

Tower : Ebony
Tipe : Alyssum
Lantai : 5
Unit : 0538
Luas : ±24,1 M2 (kurang lebih dua puluh empat koma satu meter persegi);

Yang berdiri di atas :

a) Hak Guna Bangunan No.1521/Desa Lengkong, seluas 6.266 M2 (enam ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00180/2009 Tanggal 30 Desember 2009, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I; dan

b) Hak Guna Bangunan No.1379/Desa Lengkong, seluas 368 M2 (tiga ratus enam puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00144/2008 Tanggal 24 September 2008, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I;

Lokasi setempat dikenal dengan "Apartemen Bandung Technoplex Living", Jalan Telekomunikasi Terusan Buah Batu, Desa Lengkong, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung (untuk selanjutnya disebut sebagai "Unit Apartemen");

Bahwa, Para Tergugat pun menginformasikan dan menawarkan kepada Penggugat, pembelian harga sewa hak pakai selama 30 (tiga puluh) tahun atas Unit Apartemen tersebut dalam kondisi perabotan lengkap (*full furnish*), yakni sebesar Rp. 286.705.650,00 (dua ratus delapan puluh enam juta tujuh ratus lima ribu enam ratus lima puluh rupiah), yang dapat dilakukan dengan mekanisme pembayaran secara



angsuran selama 48 (empat puluh delapan) bulan dengan tambahan bunga angsuran yang ditentukan oleh Para Tergugat;

Bahwa Penggugat menyetujuinya dan telah menandatangani Surat Pemesanan No.2015-00215/002/JJ Tanggal 12 Juni 2015 (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Surat Pemesanan") dan Surat Konfirmasi Pemesanan Unit Apartemen Bandung Technoplex Living Tanggal 12 Juni 2015 (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Surat konfirmasi Pemesanan Unit"). Lebih lanjut, Penggugat pun menindaklanjuti Surat Pemesanan dan Surat Konfirmasi Pemesanan Unit tersebut dengan melakukan pembayaran *booking fee* dan tanda jadi (*downpayment*), dengan rincian sebagai berikut :

- a) Pada tanggal 12 Juni 2015 (saat penandatanganan Surat Pemesanan dan Surat Konfirmasi Pemesanan Unit), Penggugat telah melakukan pembayaran *booking fee*, sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah); dan
- b) Pada Tanggal 29 Juli 2015, Penggugat telah melakukan pembayaran tanda jadi (*downpayment*) sebesar Rp. 23.670.565,00 (dua puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu lima ratus enam puluh lima rupiah);

Sehingga, total pembayaran *booking fee* dan uang muka (*downpayment*) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebesar Rp. 28.670.565,00 (dua puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh ribu lima ratus enam puluh lima rupiah);

Bahwa, pada tanggal 27 Agustus 2015, antara Penggugat dengan Para Tergugat telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living No.20 Tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris di Kabupaten Bandung Barat (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Akta Sewa Kepemilikan");

Bahwa, lebih lanjut, setelah ditandatanganinya Akta Sewa Kepemilikan tersebut, pada tanggal 30 Agustus 2015, Penggugat mulai melakukan pembayaran angsuran kepada Para Tergugat sebesar Rp. 6.665.906.37,00 (enam juta enam ratus enam puluh lima ribu sembilan ratus enam dan tiga puluh tujuh sen rupiah) setiap bulannya, yang dimulai sejak angsuran ke – 1 sampai dengan angsuran ke – 38, yang kemudian Penggugat melakukan pelunasan atas Unit Apartemen tersebut, sehingga



rincian pembayaran-pembayaran yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat, antara lain :

- a) Pembayaran I (*booking fee*), sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- b) Pembayaran II (*downpayment*), sebesar Rp. 23.670.565,00 (dua puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu lima ratus enam puluh lima rupiah);
- c) Pembayaran Angsuran ke - 1 s/d Angsuran ke - 38, sebesar Rp. 253.424.890,00 (dua ratus lima puluh tiga juta empat ratus dua puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh rupiah);
- d) Pembayaran Pelunasan Penuh, yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2018, sebesar Rp. 55.047.499,00 (lima puluh lima juta empat puluh tujuh ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah); dan
- e) Denda Pelunasan, yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2018, sebesar Rp. 579.278,00 (lima ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh delapan rupiah);

Total pembayaran-pembayaran yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat guna melaksanakan kewajiban-kewajiban Penggugat kepada Para Tergugat berdasarkan Akta Sewa Kepemilikan, yaitu sebesar Rp. 337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

Bahwa, berkaitan dengan pelunasan awal (pelunasan dipercepat) terhadap Unit Apartemen yang telah dilakukan oleh Penggugat tersebut, maka Tergugat I telah menerbitkan Surat Keterangan Lunas No.0009/Finance-Kons/X/18 Tanggal 31 Oktober 2018 (untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "Surat Keterangan Lunas"), yang mana Tergugat I pada intinya menyatakan dan menerangkan bahwa Penggugat telah melunasi harga jual Unit Apartemen yang telah disepakati bersama dan Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dalam Akta Sewa Kepemilikan;

Bahwa Para Tergugat telah tidak melaksanakan kewajiban hukumnya guna menyerahkan Unit Apartemen yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sebagaimana ditentukan dalam Tanggal Penyerahan dan Perubahan Tanggal Penyerahan yang diatur dalam Akta Sewa Kepemilikan Jo. Addendum Akta Sewa Kepemilikan;

Halaman 37 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib



Bahwa, berkaitan dengan kualifikasi perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) Para Tergugat berdasarkan Akta Sewa Kepemilikan Jo. Addendum Akta Sewa Kepemilikan, yang mana Para Tergugat pun tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam Akta Sewa Kepemilikan Jo. Addendum Akta Sewa Kepemilikan dengan itikad baik (*good faith*), maka hal ini telah menimbulkan kerugian-kerugian bagi Penggugat baik kerugian secara materiil maupun kerugian secara immaterial;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut dalam jawabannya Tergugat I pada pokoknya menerangkan bahwa :

A. Gugatan Penggugat tentang Wanprestasi adalah Prematur;

Bahwa proyek pembangunan Apartemen Bandung Tekno Living merupakan perjanjian kerjasama konstruksi oleh 3 pihak yaitu PT. Multi Karya Utama Abadi (PT. MKUA), Yayasan Pendidikan Telkom (YPT), dan PT. CSM (sekarang BUT). Setelah beberapa pertemuan antara para pihak di sekitar bulan oktober tahun 2013, terjadilah kesepakatan untuk membangun sebuah apartemen di sekitar Universitas Telkom yang menggunakan lahan milik salah satu pihak yaitu Yayasan Pendidikan Telkom dengan status sewa atau bangun serah guna selama periode 30 tahun;

Atas dasar kesepakatan tersebut, para pihak membuat Perjanjian Kerja Sama (PKS) proyek pembangunan apartemen pada tanggal 3 April 2014. Dalam perjanjian tersebut, para pihak; Yayasan Pendidikan Telkom menyertakan lahan miliknya dengan status sewa, PT. CSM menyertakan dana pembangunan, dan PT. MKUA sebagai developer;

Dengan adanya perjanjian tersebut, PT. MKUA memulai pembangunan apartemen sekitar bulan Februari tahun 2015. Dalam membangun gedung apartemen, PT. MKUA melakukan kerjasama konstruksi dengan PT. PP (Persero) Tbk.;

Berdasarkan perjanjian tanggal 3 April 2014, para pihak merupakan pemilik apartemen dengan ketentuan sewa selama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 2 x 10 tahun, yang mana apabila telah habis masa tersebut, bangunan apartemen dan lahan akan dikembalikan atau diberikan kepada Yayasan Pendidikan Telkom sebagai pemilik mutlak apartemen dan lahan;

Berdasarkan perjanjian, masing-masing pihak memiliki hak atas apartemen dan pengelolaan apartemen, namun dalam perjanjian Yayasan Pendidikan Telkom dan PT. CSM memberikan kuasa kepada

Halaman 38 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



PT. MKUA untuk mengelola dan memasarkan unit apartemen tersebut. Dengan adanya kuasa tersebut, PT. MKUA bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa yaitu Yayasan Pendidikan Telkom dan PT. CSM, mulai melakukan kegiatan pemasaran unit apartemen dengan status hak pakai pada tanggal 22 Maret 2014. Pemasaran apartemen mulai berjalan dengan adanya pembeli pertama pada tanggal 17 Januari 2015, yang merupakan tanggal awal adanya perjanjian pembelian unit apartemen dengan status hak pakai;

Sekitar bulan Mei 2016, terjadi kendala dalam penyelesaian konstruksi apartemen, sehingga pada tanggal 30 Mei 2016 dilakukan perubahan (addendum) PKS antara PT. MKUA, YPT, dan PT. CSM. Setelah adanya perubahan PKS ternyata kendala konstruksi tidak selesai yang membuat penyelesaian konstruksi menjadi tertunda. Akibat adanya kendala tersebut, pada saat jatuh tempo serah terima unit berdasarkan perjanjian pembelian unit dengan status hak pakai tidak dapat dilaksanakan, karena konstruksi pada saat itu baru mencapai sekitar 60% (enam puluh persen);

Hal tersebut terjadi karena PT. PP (Persero) Tbk pada saat itu baru melaksanakan serah terima gedung tahap awal (tahap 1) kepada PT. MKUA, sehingga masih banyak kekurangan dan belum dapat dikatakan selesai;

Atas dasar adanya serah terima gedung tahap 1 tersebut, PT. MKUA tetap memberikan pelayanan terhadap konsumen dengan melakukan pembenahan gedung guna dilakukan serah terima unit tahap awal (pemeriksaan kelayakan unit kepada konsumen). Serah terima unit tahap awal mulai dilakukan pada bulan Maret tahun 2020, dengan prioritas Tower Ebony lantai 1 sampai dengan lantai 5;

Bahwa faktanya, hingga saat ini tidak terjadi atau belum terjadi Serah Terima Final gedung Apartemen Bandung Technoplex Living dari PT. PP (Persero) Tbk sebagai Pihak konstruksi gedung kepada PT. MKUA;

Bahwa dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah premature, karena gugatan diajukan Penggugat kepada Tergugat dengan objek yang belum secara sah atau secara hukum belum menjadi milik Tergugat;

B. Tergugat telah beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya;

Berita Acara Serah Terima tahap awal dilakukan oleh PT. PP (persero) Tbk kepada Tergugat pada bulan Juli 2019, sebelum tanggal Serah

Halaman 39 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



Terima Unit dalam Perjanjian Hak Pakai. Serah Terima tersebut merupakan serah terima tahap awal pembangunan apartemen Bandung Technoplex Living, dan dengan tidak dilakukannya Serah Terima Final (tahap akhir atau PHO-2), maka gedung apartemen Technoplex Living Bandung secara hukum masih milik PT. PP (Persero) Tbk, belum menjadi hak mutlak PT. MKUA;

Bahwa untuk kepentingan konsumen, PT. MKUA mengabaikan fakta tersebut, yang kemudian Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat dengan itikad baik melakukan pembenahan persiapan Serah Terima Unit tahap awal (*Pemeriksaan Kelayakan Unit*) kepada konsumen-konsumennya;

Bahwa Serah Terima Unit yang dimaksud dalam Akta Hak Pakai dilakukan dalam 2 (dua) tahap yaitu ;

- a. Serah Terima tahap awal berupa pemeriksaan Unit oleh konsumen, guna diketahui kelayakan unit sebelum serah terima kunci. Dari pemeriksaan unit ini, dibuat *defect list* (daftar perbaikan) untuk segera dilakukan pekerjaan perbaikan oleh perusahaan konstruksi. *Defect list* bersumber dari analisa proyek dan dari pemeriksaaan unit oleh konsumen;
- b. Serah Terima tahap akhir (serah Terima Kunci), dilakukan setelah adanya perbaikan terhadap *defect list* baik dari analisa proyek maupun dari keluhan dan saran konsumen. Serah terima ini dilakukan apabila unit telah dinyatakan layak untuk diserahkan;

Bahwa terhadap Penggugat, Tergugat telah beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya, selain diadakan Addendum Perjanjian Hak Pakai yang disesuaikan dengan perkiraan terjadi Serah Terima Final Gedung hingga dapat dilaksanakan Serah Terima Kunci unit yang dimaksud dalam gugatan, Tergugat juga dengan itikad baik telah memberikan kompensasi kepada Penggugat akibat keterlambatan tersebut;

Bahwa meskipun keterlambatan serah Terima unit apartemen yang dimaksud dalam Gugatan bukan dalam kemampuan Tergugat, karena terjadi keterlambatan penyelesaian konstruksi dari perusahaan penerima kerja konstruksi yaitu PT. PP (Persero) Tbk, Tergugat tetap beritikad baik untuk melakukan pembenahan pada Tower Ebony lantai 1 sampai lantai 5 (dimana objek gugatan Penggugat terletak) agar dapat segera



dilakukan Serah Terima awal (pemeriksaan unit) kepada para konsumennya;

C. Ketidakselesaian pembangunan gedung bukan dalam kapasitas Tergugat;

Bahwa pada akhir tahun 2022, PT. MKUA menjadi Termohon PKPU dalam perkara Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt Pst, permohonan PKPU yang diajukan oleh PT. PP (Persero) Tbk. Permohonan PKPU tersebut telah dijatuhkan putusan PKPU sementara pada tanggal 7 Februari 2023. Oleh karena itu, saat ini PT. MKUA berada dalam kondisi PKPU Sementara;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 242 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyatakan bahwa :

“selama berlangsungnya penundaan kewajiban pembayaran utang, Debitor tidak dapat dipaksa membayar utang sebagaimana dimaksud Pasal 245 dan semua tindakan eksekusi yang telah dimulai untuk memperoleh pelunasan utang, harus ditangguhkan;” Bahwa dengan demikian, Petitum dalam Gugatan a quo tidak dapat dilaksanakan;

Dengan adanya PKPU sementara, semua kewajiban PT. MKUA terkait dana atau keuangan, baik itu gaji karyawan, utang, kompensasi, denda, dan segala bentuk kewajiban terhadap Kreditur harus disampaikan kepada Tim Pengurus yang telah ditunjuk melalui Pengadilan Niaga dan penyelesaian segala kewajiban dilakukan melalui Tim Pengurus dengan adanya pencocokan utang dan Musyawarah Penyelesaian Utang yang dilakukan di Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, dihadapan Hakim Pengawas;

Bahwa dengan demikian, Tergugat tidak dapat melaksanakan penyelesaian pembenahan gedung, tower Ebony, unit 0538 milik Penggugat karena keuangan telah ditahan dan penggunaan keuangan harus atas izin dari Tim Pengurus;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut dalam jawabannya Tergugat II pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat II, di dalam kesepakatan dengan Para Tergugat, PT. Bhakti Unggul Teknovasi selaku Tergugat II memiliki kewajiban untuk melakukan penyerahan Tanah dalam keadaan bebas dari penguasaan pihak lain serta bertanggung jawab penuh terhadap

Halaman 41 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



Pengelolaan Apartemen Sewa. Untuk kewajiban pertama telah Tergugat II laksanakan sebelum adanya pembangunan. Adapun untuk kewajiban kedua, belum dan tidak dapat Tergugat II laksanakan untuk saat ini, dikarenakan proses pembangunan belum selesai seluruhnya, Tergugat II tidak pernah menginformasikan dan menawarkan secara langsung kepada Pihak manapun mengenai Apartemen Bandung Technoplex Living, Tergugat II tidak pernah menerima uang se-Rupiah-pun dari Pihak manapun terkait pembangunan Apartemen Bandung Technoplex Living, terutama pembayaran dari Penggugat maupun keuntungan dari Tergugat I, Tergugat II tidak pernah turut serta dalam pembuatan Akta Sewa Kepemilikan dengan konsumen manapun terutama dengan Penggugat, apalagi untuk menandatangani Akta Sewa Kepemilikan. Bahkan Tergugat II tidak pernah diberitahu jumlah pasti konsumen Apartemen Bandung Technoplex Living, Tergugat II tidak memiliki kewajiban berupa penyelesaian pekerjaan Unit Apartemen dan penyerahan kunci Unit Apartemen. Karena sesuai yang telah Tergugat II sampaikan bahwa Tergugat II memiliki kewajiban untuk melakukan penyerahan Tanah dalam keadaan bebas dari penguasaan pihak lain serta bertanggung jawab penuh terhadap Pengelolaan Apartemen Sewa, mengenai pelaksanaan pembangunan dan penyerahan kunci unit Apartemen Bandung Technoplex Living bukan kewenangan dan kewajiban Tergugat II, melainkan kewajiban dari Pihak lain;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut :

1. Apakah pihak Penggugat telah melakukan kewajibannya melakukan pembayaran pemesanan 1 (satu) unit apartemen?
2. Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi dikarenakan pihak Penggugat belum menerima penyerahan 1 (satu) unit apartemen?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya di persidangan Penggugat telah mengajukan surat bukti diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 15;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya di persidangan Tergugat I telah mengajukan surat bukti diberi tanda T.I – 1 sampai dengan T.I – 6;



Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak tersebut Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang ada relevannya dengan perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat di persidangan yang tidak dapat ditunjukkan aslinya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya apabila bukti tersebut bersesuaian dan dikuatkan dengan keterangan para saksi dan alat bukti lainnya sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan sebagaimana ketentuan Yurisprudensi No. 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 25 Agustus 2023 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa terkait jawaban dari Tergugat I yang mendalilkan bahwa pada akhir tahun 2022, PT. MKUA menjadi Termohon PKPU dalam perkara Nomor 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt Pst, permohonan PKPU yang diajukan oleh PT. PP (Persero) Tbk. Permohonan PKPU tersebut telah dijatuhkan putusan PKPU sementara pada tanggal 7 Februari 2023, oleh karena itu, saat ini PT. MKUA berada dalam kondisi PKPU Sementara, terhadap jawaban Tergugat I tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I – 5 yaitu berupa Putusan Perdamaian PKPU Nomor : W10.U1/4687/HT.03/VIII/2023/03/MIR tentang Salinan Putusan Perkara Niaga Nomor : 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 21 Agustus 2023 dalam amarnya disebutkan :

1. Menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhadap PT. Karya Utama Abadi berakhir karena perdamaian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perdamaian antara DEBITOR PKPU PT. Karya Utama Abadi dengan Para Kreditornya sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Perdamaian tertanggal 18 Agustus 2023 yang telah ditandatangani oleh Debitor PKPU dan Para Kreditor;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak agar tunduk dan mematuhi serta melaksanakan isi Perdamaian tersebut;
4. Menghukum Debitor PKPU PT. Karya Utama Abadi untuk membayar imbalan Jasa Pengurus dan Biaya Kepengurusan yang ditetapkan dalam penetapan tersendiri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Debitor PKPU PT. Karya Utama Abadi untuk membayar biaya perkara dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sebesar Rp. 7.730.000,00 (tujuh juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I – 5 dalam halaman 40 disebutkan adapun kreditor konsumen yang sedang dalam kasus litigasi poin 10. Nama Konsumen Dedy Widjaya, Unit 538 Usulan Perdamaian unit siap diserahkan bulan April 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 243 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang disebutkan *“Penundaan kewajiban pembayaran utang tidak menghentikan berjalannya perkara yang sudah dimulai oleh Pengadilan atau menghalangi diajukannya perkara baru”*;

Menimbang, bahwa dengan didasarkan ketentuan Pasal 243 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat perkara *aquo* tetap berjalan sampai dengan selesai meskipun telah adanya Putusan Perkara Niaga Nomor : 375/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 21 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangan permasalahan pokok tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I yaitu Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 27 Agustus 2015 Nomor 20 atas nama PT. Multi Karya Utama Abadi (Tergugat I) dengan Tn, Dedy Widjaja (Penggugat) dihadapan Notaris – PPAT Sinta Rusmalia Sari, S.H.,M.Kn., sebagaimana bukti P – 5 telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat yaitu:

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
- Kecakapan untuk membuat perikatan;
- Suatu pokok persoalan tertentu;
- Suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti serta mencermati Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 27 Agustus 2015 Nomor 20 atas Unit 0538

Halaman 44 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



sebagaimana bukti P – 5 dan Surat Pemesanan sebagaimana bukti P – 1 diperoleh fakta sebagai berikut :

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian adalah Tuan Insinyur Yansen Theniko yang lahir di Bandung lahir pada tanggal 28-07-1959, Warganegara Indonesia, selaku Direktur dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Direksi Perseroan Terbatas PT. MULTI KARYA UTAMA ABADI berkedudukan di Bandung yang didirikan berdasarkan Akta tertanggal 01-10-2013 Nomor 01 yang dibuat dihadapan Krishna Dewi SH Notaris di Kota Bandung, yang anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI demikian berdasarkan Surat Keputusannya tertanggal 22-11-2013 Nomor: AHU-60549.AH.01.01.Tahun 2013, anggaran dasar mana telah mengalami beberapa kali perubahan ... dst, selaku pihak Pertama/Pemilik, dengan Tuan Dedy Widjaja, lahir di Cirebon, pada tanggal 20-09-1970, Warganegara Indonesia, ... dst, selaku Pihak Kedua/Pemakai;
2. Pihak Kesatu selaku Pemilik Apartemen Bandung Technoplex Living telah sepakat dimana pihak kesatu selaku pemilik akan menyerahkan obyek perjanjian yaitu apartemen unit 0538, tipe Alyssum, tower Ebony, lantai 5, luas $\pm 24,1$ m² kepada pihak kedua selaku pemakai dengan nilai transaksi penggunaan Hak Pakai sebesar Rp. 260.641.500,00 (dua ratus enam puluh juta enam ratus empat puluh satu ribu lima ratus rupiah) kemudian setelah PPN adalah Rp. 289.705.650,00 (dua ratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus lima ribu enam ratus lima puluh rupiah), dengan ketentuan pihak kedua telah melunasi harga kewajiban tahun berjalan, denda-denda dan biaya-biaya lainnya (jika ada) secara penuh dan penyerahan akan dibuktikan dengan Berita Acara Penyerahan yang akan ditandatangani oleh para pihak paling lambat bulan Juli tahun 2019;
3. Jangka waktu pemakaian 30 (tiga puluh) tahun mulai tanggal sejak ditandatangani Berita Acara Serat Terima Unit Apartemen dengan mebeler lengkap jangka waktu diperpanjang selama 10 (sepuluh) tahun, adapun cara pembayaran pemakai telah melakukan pembayaran atas 1 (satu) unit apartemen sebagaimana dibuktikan dengan Surat Pemesanan Nomor : 2015-00215/002/JJ tanggal 12-06-2015;;
4. Perjanjian tersebut dibuat pada hari Kamis tanggal 27-08-2015 dihadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H.,M.Kn., selaku Notaris di Kabupaten Bandung Barat dengan disaksikan oleh Nyonya Nisty Mariam dan Nona Noni Purnama Sari;

Halaman 45 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian fakta tersebut dapatlah ditarik kesimpulan bahwa para pihak telah sepakat untuk mengikat diri, kemudian para pihak sudah dewasa atau cakap untuk melakukan pengikatan diri, kemudian yang menjadi pokok perjanjian jelas yaitu 1 (satu) unit apartemen unit 0538, tipe Alyssum, tower Ebony, lantai 5, luas \pm 24,1 m² dan perjanjian tersebut tidak dilarang oleh Undang Undang, dengan demikian Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 27 Agustus 2015 Nomor 20 atas Unit 0538 yang dibuat dihadapan Notaris Sinta Rusmalia Sari, S.H.,M.Kn. pada hari Kamis tanggal 27-08-2015 adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai permasalahan pertama yaitu apakah pihak Penggugat telah melakukan kewajibannya melakukan pembayaran sebagaimana telah disepakati, sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dimana untuk bukti pemesanan dan pembayaran angsuran serta pelunasan adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 1 berupa Surat Pemesanan No. 2015-00215/002/JJ tertanggal 12 Juni 2015, disebutkan bahwa Penggugat telah setuju untuk memesan 1 (satu) unit Apartemen Sewa Kepemilikan 30 Tahun dari PT. Multi Karya Utama Abadi (Tergugat I) Type unit : Alyssum, Tower Ebony, No. Unit : 0538, Luas SG : 24,1 M², harga Rp. 260.641.500,00 PPN Rp. 26.064,150,00, Total : Rp. 289.705.650,00 dengan Booking Rp. 5.000.000,00 DP 1 Rp. 23.670.565,00, selama 48 angsurang dengan angsuran perbulannya Rp. 6.665.906,36 1. Harga sudah termasuk : PPN, Penyediaan Jaringan Air, Furniture Standar + AC, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan biaya pemasangan instalasi telepon, listrik dan air, 2. Biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Pemesan : biaya pertelaan, biaya pembuatan akta jual sewa dan balik nama, biaya pemeliharaan, biaya penggunaan dan kewajiban yang timbul (bila ada) sehubungan dengan ketentuan/peraturan dari pemerintah;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pemesanan antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian sewa apartemen sebagaimana bukti P – 5 yaitu Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 27 Agustus 2015 Nomor 20 atas Unit 0538 yang dibuat dihadapan Notaris Sinta Rusmalia

Halaman 46 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sari, S.H.,M.Kn. pada hari Kamis tanggal 27-08-2015 antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 2 berupa Surat Konfirmasi Pemesanan Unit Apartemen dari Tergugat dan bukti P – 3 berupa Kwitansi pembayaran Booking fee Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Tergugat I, disebutkan bahwa telah diterima oleh pihak Tergugat I uang booking fee dari Penggugat sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 4 berupa Kwitansi pembayaran downpayment Rp. 23.670.565,00 (dua puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu lima ratus enam puluh lima rupiah) kepada Tergugat I, disebutkan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran downpayment sejumlah Rp. 23.670.565,00 (dua puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu lima ratus enam puluh lima rupiah) kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 6 berupa Rekap Kwitansi angsuran ke – 1 sampai dengan angsuran ke – 38 disebutkan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran ke – 1 sampai dengan ke – 38 dimana tiap angsurannya adalah sejumlah Rp. 6.665.906,37 yang dibulatkan menjadi Rp. 6.666.000,00 (enam juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 7 berupa Kwitansi pembayaran Pelunasan Penuh Unit Apartemen sebesar Rp. 55.047.499,00 (lima puluh lima juta empat puluh tujuh ribu empat ratus sembilan puluh sembilan rupiah) kepada Tergugat I disebutkan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran seluruh kewajiban atas unit 0538 pada tanggal 30 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 8 berupa Kwitansi pembayaran Denda Pelunasan Unit Apartemen sebesar Rp. 579.278,00 (lima ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh delapan rupiah) kepada Tergugat I, disebutkan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran Denda Pelunasan Unit Apartemen sebesar Rp. 579.278,00 (lima ratus tujuh puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh delapan rupiah) kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 9 berupa Surat Keterangan Lunas No. 0009/Finance Kons/X/18 tertanggal 31 Oktober 2018 yang diterbitkan oleh Tergugat I, disebutkan bahwa Penggugat telah melakukan seluruh kewajiban atas unit 0538 pada tanggal 31 Oktober 2018;

Halaman 47 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 10 berupa Surat No. 0528/Kons-ST/XI/2019 tertanggal 05 November 2019 perihal Kompensasi Keterlambatan Serah Terima Unit apartemen yang dikeluarkan oleh Tergugat I, membuktikan bahwa Penggugat telah menerima surat dari Tergugat I sehubungan terjadinya keterlambatan penyerahan apartemen unit 0538 dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 11 berupa Adendum Perjanjian Sewa Unit Apartemen tertanggal 05 November 2019, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk merubah isi Pasal 6.2.a dalam Akta Perjanjian Hak Pakai menjadi :

“... dan serah terima unit Apartemen untuk TOWER EBONY dengan semua tipenya akan ditandatangani oleh Para Pihak dimulai dari akhir bulan Januari 2020 (dua ribu dua puluh) atau dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 6.1 diatas”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 12, bukti P – 13 dan bukti P – 14 yaitu Surat Peringatan ke - 1 No. Ref : 0105/ADSA-DEDYWIDJAJA/SP-I/VI/2022 tertanggal 23 Juni 2022 kepada Tergugat I, Surat Peringatan ke - 2 No. Ref : 0110/ADSA-DEDYWIDJAJA/SP-II/VI/2022 tertanggal 30 Juni 2022 kepada Tergugat I dan an Surat Peringatan ke - 3 No. Ref : 0002/ADSA-DEDYWIDJAJA/SP-III/VI/2022 tertanggal 11 Januari 2023 kepada Tergugat I, disebutkan bahwa Penggugat telah mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat I sehubungan Tergugat I belum menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat berkaitan Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 27 Agustus 2015 Nomor 20 atas Unit 0538;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan alat-alat bukti sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran atas pembelian 1 (satu) unit apartemen di Apartemen Bandung Technoplex Living yaitu unit 0538 yang pelunasannya telah dilakukan oleh pihak Penggugat atas seluruh kewajiban atas unit 0538 pada tanggal 31 Oktober 2018, dengan demikian pihak Penggugat dapat membuktikan telah melaksanakan kewajibannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan kedua yaitu Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi dikarenakan pihak Penggugat belum menerima penyerahan 1 (satu) unit apartemen?

Halaman 48 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib



Menimbang bahwa, seseorang dikatakan wanprestasi jika (1) tidak melakukan apa yang diperjanjikan; (2) melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; (3) melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya; atau (4) melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian (Pasal 1248 KUHPdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa (Hak pakai selama 30 tahun) Apartement Bandung Technoplex Living No. 20 untuk unit No. 0538 (bukti P – 5) penyerahan unit Apartemen Bandung Technoplex Living paling lambat pada bulan Juli 2019, serta dihubungkan dengan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 28 Oktober 2022 di lokasi apartement No. 0538, walaupun telah terisi mebelirnya namun belum bisa ditempati karena tidak ada jaringan listrik dan air unit sehingga unit 0538 tersebut belum siap pakai atau belum layak huni, artinya hingga sampai saat ini unit apartemen Bandung Technoplex Living unit No. 0538 belum diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengirim surat peringatan kepada Tergugat I sehubungan Tergugat I belum menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat berkaitan Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 27 Agustus 2015 Nomor 20 atas Unit 0538 sebagaimana bukti P – 12, bukti P – 13 dan bukti P – 14;

Menimbang, bahwa meskipun telah ada Adendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun sebagaimana bukti P – 11 yaitu adanya perubahan mengenai batas akhir penyerahan apartemen yaitu pada akhir bulan Januari 2020 namun tetap belum juga adanya penyerahan apartemen tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa pemberian kompensasi yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana bukti P – 10 bukan merupakan suatu prestasi didalam pemenuhan kewajiban dari Tergugat I untuk segera menyerahkan unit Apartemen Bandung Technoplex Living unit No. 0260 sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa surat bukti yang diajukan Tergugat I di persidangan tidak membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan pemenuhan kewajibannya kepada Penggugat sebagaimana Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 27 Agustus 2015 Nomor 20 atas Unit 0538;



Menimbang, bahwa sangkalan Tergugat I sebagaimana dalam jawabannya bahwa Tergugat I belum menerima penyerahan bangunan dari PT. PP (Persero) dimana Tergugat I mengajukan bukti T.1 – 1 yaitu Surat Berita Acara Serah Terima Pertama Pekerjaan, Pelaksanaan Paket Pekerjaan Struktur Technoplex Living Apartement Bandung tertanggal 6 Maret 2019 dimana dalam bukti T.1 – 1 tersebut merupakan berita acara serah terima pertama pekerjaan antara Tergugat I dengan PT. PP (Persero), bukti T.1 – 2 Surat Berita Acara Serah Terima Kedua Pekerjaan, Pelaksanaan Paket Pekerjaan Struktur dan Arsitektur Technoplex Living Apartement Bandung tertanggal 30 November 2022 dimana dalam bukti T.1 – 2 tersebut merupakan berita acara serah terima pertama pekerjaan antara Tergugat I dengan PT. PP (Persero) dan bukti T.1 – 4 yaitu Perjanjian (Kontrak) antara PT Multi Karya Utama Abadi dengan PT. PP (persero) Tbk, Pekerjaan Paket Struktur dan Arsitektur Proyek Technoplex Living Apartement Bandung tertanggal 15 Juni 2015 dimana bukti T.1 – 4 tersebut merupakan Perjanjian (Kontrak) antara Tergugat I dengan PT. PP (Persero) mengenai Pekerjaan Paket Struktur dan Arsitektur Proyek TechniplexLiving Apartement Bandung, terhadap sangkalan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai belum adanya penyerahan bangunan dari PT. PP (Persero) kepada Tergugat I itu merupakan hubungan perjanjian antara Tergugat I dengan PP. PP (Persero) tidak ada kaitannya dengan perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim menolak sangkalan Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dihubungkan dengan telah dilakukannya pemenuhan kewajiban dari Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan permasalahan pertama, selanjutnya dihubungkan pula dengan ketentuan Pasal 1248 KUHPdata tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya karena terkait dengan petitum-petitum lainnya, maka akan dipertimbangkan di bagian akhir;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua yaitu menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum akta sewa kepemilikan selama 30 tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) No. 20 tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Sinta Rusmalia Sari,

Halaman 50 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,M.Kn., Notaris-PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II) antara Penggugat dengan Para Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya bahwa akta sewa kepemilikan selama 30 tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) No. 20 tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H.,M.Kn., Notaris-PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II) antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan demikian petitum kedua patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksioanalnya yaitu menjadi antara Penggugat dengan Tergugat I bukan antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga yaitu menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi sehubungan beum diserahkannya unit apartemen kepada pihak Penggggat, dimana sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 27 Agustus 2015 Nomor 20 atas Unit 0538 sebagaimana bukti P – 5, oleh karena kesepakatan tersebut hanya antara Penggugat dengan Tergugat I maka Majelis Hakim berpendapat hanya Tergugat I yang telah melakukan wansprestasi dengan demikian petitum ketiga patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksioanalnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam yaitu menghukum Para Tergugat, baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama untuk membayarkan kerugian kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

- 1) Kerugian Materiil berupa uang *booking fee*, uang muka (*downpayment*) dan uang angsuran serta uang pelunasan angsuran atas Unit Apartemen yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat, yaitu sebesar total Rp. 337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

Halaman 51 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib

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) Kerugian Materiil berupa denda keterlambatan penyerahan Unit Apartemen sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 6.3 Akta Sewa Kepemilikan, dengan rincian sebagai berikut :

Denda Keterlambatan, yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d akhir Januari 2023 berdasarkan Akta Sewa Kepemilikan:

$1/1000$ (satu per mil) x Rp. 337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) x 1.278 (seribu dua ratus tujuh puluh delapan) hari kalender = Rp. 431.609.012,496,00 (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus sembilan ribu dua belas koma empat ratus sembilan puluh enam rupiah);

Sehingga, total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 769.331.244,496,00 (tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh satu dua ratus empat puluh empat koma empat ratus sembilan puluh enam rupiah);

b. Kerugian Immateriil :

1) Kerugian Immateriil berupa potensi keuntungan yang bisa didapatkan oleh Penggugat dari hasil menyewakan Unit Apartemen tersebut kepada pihak lain sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) setiap bulannya x 42 (tiga puluh lima bulan) (yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d bulan Januari 2023), yaitu sebesar total Rp. 105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah); dan

2) Kerugian Immateriil berupa bunga kelalaian (moratoir) sebagaimana diatur dalam Pasal 1250 KUH Perdata, yaitu sebesar 6% (enam persen) per tahun dari nilai kerugian materiil sebesar Rp. 337.722.232,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah), yang dihitung sejak putusan diucapkan sampai dengan Para Tergugat membayarkan seluruh kerugian Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap pertitum keenam Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana doktrin dalam lapangan hukum perdata dimana akibat hukum yang timbul bila seseorang ingkar janji yaitu:

1. Debitur diharuskan membayar ganti rugi;

Dasar hukumnya adalah Pasal 1243 KUHPERdata, berbunyi :

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai,

Halaman 52 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

2. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan;

Dasar hukumnya Pasal 1266 KUHPerata, berbunyi:

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan."

3. Kreditur dapat meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi;

Dasar hukumnya Pasal 1267 KUHPerdata, berbunyi:

"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga."

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat I telah dinyatakan wanprestasi atau ingkar janji maka hanya Tergugat I yang harus dihukum untuk membayarkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap pengembalian kerugian materiil Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil berupa uang *booking fee*, uang muka (*downpayment*) dan uang angsuran serta uang pelunasan angsuran atas Unit Apartemen yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat, yaitu sebesar total Rp. 337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah), Majelis Hakim mengabulkan seluruhnya yakni sebagaimana bukti P – 3, bukti P – 4, bukti P – 6, bukti P – 7 dan bukti P – 8 Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I berupa uang *booking fee*,



uang muka (*downpayment*) dan uang angsuran serta uang pelunasan angsuran atas Unit Apartemen dengan total jumlah uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat Tergugat I tersebut adalah sejumlah Rp. 337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

b. Kerugian Materiil berupa denda keterlambatan penyerahan Unit Apartemen sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 6.3 Akta Sewa Kepemilikan, dengan rincian sebagai berikut :

Denda Keterlambatan, yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d akhir Januari 2023 berdasarkan Akta Sewa Kepemilikan:

$1/1000$ (satu per mil) x Rp. 337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) x 1.278 (seribu dua ratus tujuh puluh delapan) hari kalender = Rp. 431.609.012,496,00 (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus sembilan ribu dua belas koma empat ratus sembilan puluh enam rupiah);

Sehingga, total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 769.331.244,496,00 (tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh satu dua ratus empat puluh empat koma empat ratus sembilan puluh enam rupiah);

Majelis Hakim hanya mengabulkan sebagian yaitu denda keterlambatan dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d akhir bulan Januari 2020 yaitu dengan rincian :

$1/1000$ (satu per mil) x Rp. 337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) x 180 (seratus delapan puluh) hari kalender = Rp. 60.790.001,00 (enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu satu rupiah);

Sehingga, total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah :

Rp. 337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) + Rp. 60.790.001,00 (enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu satu rupiah) = Rp. 398.512.233,00 (tiga ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus dua belas ribu dua ratus tiga puluh tiga rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap pengembalian kerugian imateriil Majelis Hakim menolaknya karena Tergugat I selain telah dihukum untuk mengembalikan uang *booking fee*, uang muka (*downpayment*) dan uang angsuran serta uang pelunasan angsuran atas Unit Apartemen yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayarkan oleh Penggugat, Tergugat I juga dihukum untuk mengembalikan denda keterlambatan, sehingga cukup kerugian materiil saja yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas cukup beralasan apabila petitum keenam untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat yaitu menyatakan Addendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun Bandung Technoplex Living yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I batal demi hukum atau setidaknya dibatalkan dan petitum kelima yaitu menyatakan Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) Nomor 20, tertanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn., Notaris – PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II), telah berakhir, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa suatu perjanjian berakhir diantaranya setelah para pihak menyelesaikan prestasinya atau kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak;

Mneimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam uraian pertimbangan sebelumnya bahwa Tergugat I melakukan wansprestasi kepada pihak Penggugat karena Tergugat I tidak menyerahkan unit apartemen kepada Penggugat dimana Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I yaitu telah melunasi harga sewa apartemen tersebut sebagaimana Akta Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 27 Agustus 2015 Nomor 20 atas Unit 0538 sebagaimana bukti P – 5;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam uraian pertimbangan sebelumnya bahwa Tergugat I dihukum untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat berikut dendanya maka dengan sendirinya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I berakhir apabila Tergugat I telah mengembalikan seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat berikut dendanya, sehingga dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim tidak perlu lagi dinyatakan bahwa Addendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun Bandung Technoplex Living yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I batal demi hukum atau setidaknya dibatalkan dan tidak perlu dinyatakan bahwa Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) Nomor 20, tertanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan

Halaman 55 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn., Notaris – PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II) telah berakhir karena dengan sendirinya apabila Tergugat I telah mengembalikan seluruh pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat berikut dendanya maka perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I telah berakhir, dengan demikian cukup beralasan apabila petitum keempat dan kelima dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh yaitu menetapkan sah dan berharga sita jaminan terhadap Unit Apartemen Tower Ebony, Type Alyssum, Lantai 5. Unit 0538, Luas 24,1 M2, yang berdiri di atas :

- a) Hak Guna Bangunan No. 1521/Desa Lengkong, seluas 6.266 M2 (enam ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00180/2009 Tanggal 30 Desember 2009, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I; dan
- b) Hak Guna Bangunan No. 1379/Desa Lengkong, seluas 368 M2 (tiga ratus enam puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 00144/2008 Tanggal 24 September 2008, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I;

Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena dalam perkara *aquo* tidak melakukan sita jaminan, maka terhadap petitum ketujuh dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan yaitu menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan dalam perkara *a-quo*, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan dalam perkara *a-quo*, dengan demikian petitum kedelapan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan yaitu menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena sebagaimana untuk dapat melaksanakan putusan agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR dan pasal 54 Rv, maupun menurut SEMA No : 3 Tahun 2000 Tentang Putusan serta merta (*uitvorbaar bij voorraad*) dan Provisional, SEMA No : 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan serta merta (*uitvorbaar Bij Voorraad*) dan provisional, oleh karena sebagaimana syarat dimaksud belum pernah dipenuhi oleh

Halaman 56 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Bib



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sampai dengan putusan ini dijatuhkan, dengan demikian petitum kesembilan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesepuluh yaitu menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat I berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I harus dihukum untuk membayar biaya perkara, dengan demikian petitum kesepuluh patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksioanal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan tolak untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan Pasal 1248 KUH Perdata, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum akta sewa kepemilikan selama 30 tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) No. 20 tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H.,M.Kn., Notaris - PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II) antara Penggugat dengan Tergugat I;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat I untuk membayarkan kerugian kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian materiil berupa uang *booking fee*, uang muka (*downpayment*) dan uang angsuran serta uang pelunasan angsuran atas unit apartemen yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I yaitu total sebesar Rp. 337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

Kerugian materiil berupa denda keterlambatan penyerahan unit apartemen sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 6.3 Akta Sewa Kepemilikan, dengan rincian sebagai berikut : Denda

Halaman 57 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb

Disclaimer

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



keterlambatan yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d akhir Januari 2020 berdasarkan akta sewa kepemilikan : $1/1000$ (satu per mil) x Rp. 337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) x 180 (seratus delapan puluh) hari kalender = Rp. 60.790.001,00 (enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu satu rupiah);

Sehingga, total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah :

Rp. 337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) + Rp. 60.790.001,00 (enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu satu rupiah) = Rp. 398.512.233,00 (tiga ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus dua belas ribu dua ratus tiga puluh tiga rupiah);

5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan dalam perkara *aquo*;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.015.000,00 (dua juta lima belas ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2023 oleh kami, Ujang Irfan Hadiana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Jasael, S.H.,M.H. dan Daru Swastika Rini, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 30/Pdt.G/2023/Pn Blb tanggal 26 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 2 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Desvriyanti, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Jasael, S.H.,M.H.

Ujang Irfan Hadiana, S.H.

Halaman 58 dari 59 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb



Daru Swastika Rini, S.H.

Panitera Pengganti,

Desvriyanti, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
3. Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
4. Biaya Meterai	: Rp.	10.000,00
5. Biaya PNPB	: Rp.	70.000,00
6. Biaya Panggilan	: Rp.	830.000,00
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	<u>990.000,00 +</u>
Jumlah	Rp.	2.015.000,00
(dua juta lima belas ribu rupiah)		