



PUTUSAN

Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ferry Posuma, bertempat tinggal di Jalan Graha Natura A-08, Rt/rw 005/006, Kel Lontar, Kec Sambikerep, Surabaya 60216, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YULIANA ROMBE.SH dan INDRA GUNAWAN,SH** Advokat/ Pengacara – Penasehat Hukum, Kantor KONSULTAN HUKUM “**YULIANA ROMBE,SH & REKAN**” beralamat di Balikpapan Jalan Tirtayasa RT 58 No 50 Kelurahan Gunung Sari Ilir Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan. berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 384/SK/06/20/PN Bpp tanggal 17 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

PT. Cowell Development Tbk, tempat kedudukan Komplek Perumahan Borneo Paradiso, Ruko Ebony Jalan Mulawarman Batakan, Sepinggan, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan 76116, Propinsi Kalimantan Timur, Telp: (0542) 770050, 770068 (sesuai Dengan Situs Website Borneo Paradiso Di Internet), sebagai **Tergugat I**

PT. Karya Agung Putra Indonesia, tempat kedudukan Di Komplek Perumahan Borneo Paradiso, Ruko Ebony, Jalan Mulawarman Batakan, Sepinggan, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan 76116, Propinsi Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 04 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 04 Juni 2020 dengan Nomor Register 99/Pdt.G/2020/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. sebidang Tanah dan Bangunan berupa rumah / Ruko pada Perumahan Borneo Paradiso di Balikpapan dengan rincian sbb:

- a. Cluster: Ebony District
- b. Blok/Kavling No: B1-003
- c. Kelurahan: Bahwa Sepinggian
- d. Kecamatan: Balikpapan Selatan
- e. Luas Tanah (M2): 50m2
- f. Luas Bangunan (M2): 100m2

yang berlokasi didalam Kawasan Perumahan Borneo Paradiso, Jalan Mulawarman, Batakan, Sepinggian, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan 76116, Kalimantan Timur.

2. Bahwa Sebidang Tanah dan Bangunan berupa rumah / Ruko pada Perumahan Borneo Paradiso di Balikpapan tersebut dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat dengan Harga **Rp.695.904.000** (Enam Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Empat Ribu Rupiah) dengan cara angsuran selama 12x (12 bulan). Adapun tanggal pemesanan **31 Mei 2012 (Surat Pernyataan dan Pemesanan No.2374/BLP/5/2012)** maupun dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 001/COWELL-KAPI/EBONY/BP/IV/2012** tertanggal **31-05-2012** yang

Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalamnya juga terdapat Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Sesuai dalam Pasal 2: *Perjanjian ini dilangsungkan dan diterima dengan harga sudah termasuk sebagai berikut:*

a. Harga Tanah dan Bangunan:

Rp.607.742.647.-

b. PPN Tanah dan Bangunan:

Rp.

60.774.265.-

c. Pajak Bea Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB):

Rp. 27.387.088.-

Yang Totalnya sebesar:

Rp.695.904.000.-

3. Adapun Skema Pembayaran yang telah disepakati antara Penggugat dengan Para Para Tergugat adalah sebagai berikut:

- 31 Mei 2012: Booking Fee Rp.10.000.000.- (Sepuluh Juta Rp) (dibayar 31/5/12)
- 15 Juni 2012: Down Payment 1 Rp.24.795.200,- (Dua Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Dua Ratus Rp) (dibayar 14/6/12)
- 1 Juli 2012: Down Payment 2 Rp.34.795.200.- (Tiga Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Dua Ratus Rp) (dibayar 2/7/12)
- 1 Agustus 2012: Down Payment 3 Rp.32.631.360 (Tiga Puluh Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rp) (dibayar 1/8/16)
- 1 Agustus 2012: Down Payment 3 Rp.30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rp) (dibayar 2/8/16)

Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 September 2012: Down Payment 4 Rp.62.631.360 (Enam Puluh Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rp) (dibayar 4/9/12)
- 1 Oktober 2012: Down Payment 5 Rp.62.631.360 (Enam Puluh Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rp) (dibayar 4/10/12)
- 1 Nopember 2012: Down Payment 6 Rp.62.631.360 (Enam Puluh Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rp) (dibayar 1/11/12)
- 1 Desember 2012: Down Payment 7 Rp.32.631.360 (Tiga Puluh Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rp) (dibayar 6/12/12)
- 1 Desember 2012: Down Payment 7 Rp.30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rp) (dibayar 12/12/12)
- 1 Januari 2013: Down Payment 8 Rp.62.631.360 (Enam Puluh Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rp) (dibayar 14/1/13)
- 1 Pebruari 2013: Down Payment 9 Rp.62.631.360 (Enam Puluh Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rp) (dibayar 7/2/13)
- 1 Maret 2013: Down Payment 10 Rp.62.631.360 (Enam Puluh Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rp) (dibayar 1/4/13)
- 1 April 2013: Down Payment 11 Rp.62.631.360 (Enam Puluh Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rp) (dibayar 13/5/13)

Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Mei 2013: Down Payment 12 Rp.62.631.360 (Enam Puluh Dua Juta Enam Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rp) (dibayar 16/7/12)

4. Bahwa Harga yang dimaksud di Butir 2 merupakan harga yang sudah termasuk:

- Jaringan Air,
- Instalasi Listrik 2200VA,
- IMB,
- Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- Biaya Pemecahan Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah hunian
- Biaya Pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT dan Balik Nama Sertifikat.

Yang terangkum dan tercantum dalam **Surat Pernyataan dan Pemesanan No.2374/BLP/5/2012**

5. Bahwa ketertarikan Penggugat membeli Unit Rumah / Ruko di Perumahan Borneo Paradiso tersebut adalah dikarenakan Penggugat telah memiliki Rumah kediaman yang diperuntukkan bagi Karyawan tambang Penggugat yang bermalam bilamana ada keperluan seperti: Mengurus Surat-surat, membeli Spare Part di Balikpapan dan Tenaga Marketing. Sehingga tujuan utamanya adalah untuk mempunyai Kantor Marketing, sehingga dapat memudahkan bagi pertemuan dengan Calon Pembeli, juga memudahkan bagi penyimpanan barang-barang (Spare Part) bilamana diperlukan untuk melakukan Perbaikan atau setelah diperbaiki, agar tidak perlu meminjam tempat kepada rekan-rekan Penggugat (mengingat banyaknya Spare Part unit Kendaraan ataupun Alat Berat yang bentuknya besar dan memakan tempat)..

6. Bahwa oleh karena tujuan tersebut diatas (butir 5), maka Penggugat akhirnya membeli Unit Rumah/Ruko di Perumahan Borneo

Halaman 5 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Paradiso tersebut. Hal yang mana dikarenakan Penggugat telah memiliki Rumah pula di Perumahan Borneo Paradiso dengan alamat Cluster Oakwood Blok J No.15, dan untuk Rumah yang telah Penggugat beli, semuanya berjalan lancar dan baik adanya. Puas dikarenakan hal-hal yang menjadi Hak Penggugat dan Kewajiban Para Tergugat, dipenuhi dengan waktu yang tidak terlalu lama (yakni pemenuhan pembuatan AJB - Akta Jual Beli, dan Proses Pemecahan Sertifikat Hak Milik), Nyaman dikarenakan keamanan selama Penggugat memiliki rumah di Cluster Oakwood, J-15 tersebut, tidak pernah terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Sehingga Penggugat akhirnya memutuskan untuk memesan dan membeli Rumah/Ruko di Perumahan Borneo Paradiso (Ebony District) tersebut melalui Sdr. Saepih/Saepul (Saepuluh biasa Penggugat panggil demikian - Marketing daripada Borneo Paradiso) dan dijanjikan dalam *Surat Pernyataan dan Pemesanan No.2374/BLP/5/2012* tersebut, serah terimanya adalah **1 September 2013**.

7. Bahwa pada saat Penggugat hendak menandatangani Surat Pemesanan maupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang kedua-duanya bertanggal 31-05-2012) Unit Rumah/Ruko di Perumahan Borneo Paradiso tersebut, Penggugat telah wanti-wanti menanyakan kelengkapan Dokumen pendukung seperti yang tertera di Surat Pemesanan maupun pada Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang jelas-jelas menyebutkan bahwa Bangunan Rumah/Ruko akan dilengkapi dengan:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan dari Instansi yang berwenang
- Surat Ijin Mendirikan Bangunan dari Instansi yang berwenang
- Akta Jual Beli
- PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)
- Air (Water Treatment Plan/WTP)
- Daya Listrik sebesar 2200 watt



8. Bahwa pada kenyataannya, hingga Angsuran sebanyak 12x (dua belas kali angsuran, yang hampir setahun jangka waktu 12x angsuran tersebut), Penggugat tidak pernah diberikan kelengkapan-kelengkapan yang semestinya, yang telah tertuang di Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tertanggal 31-05-2012 hingga saat ini. Beberapa kali Penggugat memohon dan meminta kejelasan mengenai kapan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Akta Jual Beli (dilaksanakan di Notaris) maupun Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat Penggugat dapatkan, namun berkali-kali pula Para Tergugat menjanjikan, dengan alasan sedang diurus Perpanjangan Hak daripada Sertipikat nya.

9. Bahwa telah diterangkan di butir 6 diatas, tujuan Penggugat membeli Rumah/Ruko di Perumahan Borneo Paradiso dikarenakan kebutuhan mendesak akan Kantor Pemasaran bagi Penggugat dan Partner Penggugat, agar lebih memudahkan pekerjaan Penggugat pastinya. Disamping itu, dikarenakan nantinya partner Penggugat hendak membeli Rumah/Ruko tersebut (melakukan take over). Hal tersebut dapat dipastikan karena pada saat itu, tahun 2012, perkembangan Batu Bara sangat menjanjikan sehingga Partner Penggugat yang berasal dari Jakarta pada waktu itu tertarik untuk membuka cabang Kantor Pemasarannya di Balikpapan pula, sehingga memudahkan bagi Partner Penggugat yang membeli batu bara dari Penggugat melakukan pengontrolan baik dalam Inspeksi, Pengapalannya maupun sampai Pengiriman

10. Bahwa dikarenakan hingga 2014 akhir, dimana Pasar Batu Bara mengalami kondisi Stagnan (kondisi yang tidak menentu, dimana Harga menjadi turun dikarenakan pada saat itu Negara-negara pengimpor Batu Bara melakukan penundaan bahkan menurunkan intensitas pembelian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batu Bara dari negara kita, Indonesia), Kejelasan atas kelengkapan dokumen yang dijanjikan Para Tergugat sama sekali tidak terpenuhi. Lagi-lagi dijelaskan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sedang diurus Perpanjangan Hak nya, sehingga dokumen-dokumen penyerta lainnya (yang memang tergantung daripada Sertipikat Hak Guna Bangunan) dengan sendirinya tidak dapat disediakan (seperti IMB, PBB maupun Akta Jual Beli). Dikatakan oleh pihak Legal Para Tergugat bahwa pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan dari Sertipikat Induk belum dapat dilakukan, dikarenakan sedang dilakukan Perpanjangan Hak daripada Sertipikat Induknya (dikatakan demikian oleh Bagian Legal Para Tergugat, setiap kali Penggugat menanyakan kejelasan Sertipikat Hak Guna Bangunan Rumah/Ruko Penggugat di Perumahan Borneo Paradiso tersebut)

11. Bahwa oleh karena tidak jelasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) bagi Rumah/Ruko Penggugat di Perumahan Borneo Paradiso tersebut, akhirnya Penggugat tidak dapat menjual Rumah/Ruko di Perumahan Borneo Paradiso tersebut kepada Partner Penggugat yang sejak 2012 berminat membuka Kantor Pemasaran bersama dengan Penggugat. Adapun Harga Jual yang telah Penggugat sepakati bersama Partner Penggugat pada waktu itu adalah sebesar **Rp.1.200.000.000-** (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) dan telah dilakukan panjar (Uang Muka/Down Payment) sebesar Rp.500.000.000.- (Lima Ratus Juta Rupiah), dan sisanya akan langsung dibayarkan pada saat Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Rumah/Ruko Penggugat tersebut telah terbit dan di lakukan Akta Jual Beli di Notaris, beserta kelengkapan lain tentunya, seperti: PBB, IMB. Namun hingga 2014 akhir, karena tidak ada kejelasan Sertipikat dan ditambah lagi kondisi pasar Batu Bara yang kurang baik, akhirnya Penggugat dan Partner menyepakati untuk

Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan transaksi Jual Beli/Pengambil alihan Rumah/Ruko Penggugat di Borneo Paradiso tersebut. Dan Penggugat mengembalikan Uang Muka/Panjar yang telah Penggugat terima sejak 2013 sebesar Rp.500.000.000.- (Lima Ratus Juta Rupiah) kepada Partner Penggugat, dan untungnya Penggugat tidak dikenai bunga atas uang panjar/Uang Muka tersebut. Kerugian yang ditanggung oleh Penggugat akibat gagalnya Pengambilan alihan/penjualan Rumah/Ruko Penggugat kepada Partner Penggugat dari Jakarta bila dihitung adalah berjumlah: Rp.1.200.000.000.- - 695.904.000.- = Rp 504.096.000.- (Lima Ratus Empat Juta Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah)

12. Bahwa pada tahun 2016 Penggugat juga sempat bekerja sama dengan Partner lainnya untuk memasok Barang-Barang Konstruksi bagi **PT. Adhi Karya** dengan Sdr Edwin Pambudi, sehingga Penggugat masuk menjadi Komisaris di **CV Pambudi Persada Indonesia** sejak **2016**. Dan oleh karena keberlangsungan kerjasama Penggugat dengan Sdr Edwin pambudi, akhirnya dibentuklah **PT. Suma Persada Mitra Mandiri tanggal 6 Desember 2016**, dimana Penggugat menjadi Wakil Direktur dibawah Sdr Edwin Pambudi. Hal tersebut kami berdua lakukan dikarenakan keinginan Sdr Edwin Pambudi untuk mengembangkan bisnisnya bukan hanya menjadi pemasok di PT. Adhi Karya, namun juga hendak mengembangkan ke Perusahaan-Perusahaan BUMN lainnya. Hal tersebut lagi-lagi dikarenakan ketersediaan Rumah/Ruko di Perumahan Borneo Paradiso yang dimiliki oleh Penggugat, sehingga memudahkan bagi Sdr Edwin Pambudi dan Penggugat untuk membentuk Perusahaan baru (dalam hal ini PT. Suma Persada Mitra Mandiri).

13. Bahwa sejak awal hendak berdirinya PT Suma Persada Mitra Mandiri tersebut, Sdr Edwin Pambudi menyatakan ketertarikannya untuk membeli Rumah/Ruko Penggugat di Perumahan Borneo Paradiso

Halaman 9 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



tersebut. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan pencantuman alamat baik di:

- Izin Gangguan No: 000131/DPMPT/IG/2017;
- Tanda Daftar Perusahaan (TDP) No: 37/M-DAG/PER/9/2017 tanggal 31-01-2017;
- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil No: 0106/17-05/DPMPT/SIUP/PK/2017 tanggal 31-01-2017;
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 81.086.360.5-721.000;
- Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No: S-120PKP/WPJ.14/KP.0103/2017 tertanggal 6-02-107

14. Bahwa dari bukti-bukti di butir 13 tersebut, sebenarnya Sdr Edwin Pambudi telah memberikan pembayaran, semacam Down Payment (DP) atas Rumah/Ruko Penggugat di Perumahan Borneo Paradiso sebesar Rp.500.000.000.- (Lima Ratus Juta Rupiah) dari harga Penjualan **Rp.1.500.000.000.-** (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) setelah pada saat pengurusan dan pembuatan PT. Suma Persada Mitra Mandiri. Hal tersebut dapat Penggugat buktikan keabsahan keterangan maupun penjelasan Penggugat, dikarenakan Penggugat pada saat pengurusan maupun pendirian PT. Suma Persada Mitra Mandiri, Sdr Edwin Pambudi, meminta bukti-bukti kepemilikan Penggugat atas Rumah/Ruko Penggugat di Borneo Paradiso B-003 Ebony District tersebut sebelum Sdr Edwin Pambudi melakukan pembayaran Uang Panjar/Uang Muka sebesar Rp.500.000.000.- (Lima Ratus Juta Rupiah).

15. Bahwa untuk memenuhi permintaan Sdr Edwin seperti diutarakan di Butir 15 diatas, akhirnya Penggugat sekali lagi mendatangi kantor Para Tergugat dan sekali lagi meminta Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dan kebetulan pada saat itu Penggugat menemui Bagian Legal Para Tergugat, Bapak Seten, yang seperti lalu-lalu, kembali menjanjikan

Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



kepada Penggugat bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Induknya masih dalam **Pengurusan Perpanjangan Hak**.

16. Bahwa Penggugat tidak kurang akal (dikarenakan Penggugat telah bersepakat dengan Sdr. Edwin Pambudi untuk mengambil alih/membeli Rumah/Ruko Penggugat di Borneo Paradiso tersebut), maka Penggugat memohon dan meminta kepada Bapak Seten selaku Manager Legal Para Tergugat, untuk memberikan Surat Keterangan yang menjelaskan bahwa Penggugat telah Lunas dalam kewajibannya dengan Para Tergugat dalam perihal pembelian Rumah/Ruko B-003, Ebony District di Perumahan Borneo Paradiso tersebut, dan menyebutkan alasan mengapa proses Balik Nama belum dapat dilakukan ke atas nama Penggugat, dikarenakan Sertipikat Induk **masih dalam proses Perpanjangan Hak** (Surat Keterangan tersebut ber tanggal 7-12-2016).

17. Bahwa selain Penggugat meminta Surat Keterangan seperti tertera dalam Butir 16 diatas, Penggugat juga meminta **Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 805**, Kel Manggar yang berakhir haknya tgl 24-09-2017 (yang merupakan sertipikat Induk) tertanggal 11-12-2000 dan **Izin Mendirikan Bangunan** Induk atas nama: PT. Karya Agung Putra Indonesia, **No.0325/DTKP/BS/Sp** tanggal 9 Maret 2015 dengan peruntukan: Ruko, dan Lokasi di Perum Borneo Paradiso Blok B1, Kelurahan Sepinggan

18. Bahwa pada saat Penggugat meneliti Sertipikat Induk yang Penggugat dapat dari Bapak Seten selaku Manager Legal, ternyata menurut pendapat Penggugat, ada beberapa keganjilan sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No.805 yang merupakan Sertipikat Induk, ternyata sedang menjadi agunan kepada PT. Bank QNB Indonesia, Tbk yang berkedudukan di Jakarta Selatan (jadi sedang diagunkan/dijaminkan)



- Sertipikat Hak Guna Bangunan No.805 baru berakhir Hak Guna Bangunannya pada tanggal 24-09-2017, sehingga tidak ada alasan bagi Para Tergugat, menunda atau bahkan tidak melakukan Pemecahan Sertipikat bagi Pembeli yang telah melunasi kewajibannya, terlebih lagi dengan alasan "Sedang dalam proses Perpanjangan Hak" (karena pada saat Penggugat memohon kepada Para Tergugat mengenai SHGB Rumah/Ruko Penggugat, adalah sebelum berakhirnya Hak Guna Bangunan SHGB No.805 tersebut).

19. Bahwa menurut **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. No. 001/COWELL-KAPI/EBONY/BP/V/2012 tertanggal 31-05-2012** didalam Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang menjadi satu dengan PPJB tersebut), banyak sekali kelalaian, kejanggalan dan tidak tepatnya janji Para Tergugat kepada Penggugat diantaranya:

- Pasal 13.3.a: *Pajak Pertambahan Nilai (PPN) & Pajak Penghasilan Final (PPh Final) akan dibayar langsung ke Kas Negara setiap pembayaran atas pembelian Unit Pesanan.*

(Penggugat tidak pernah mendapatkan bukti Pajak Pertambahan Nilai (PPN) maupun bukti Pajak Penghasilan Final (PPh Final) yang telah dibayarkan, mengingat Penggugat telah membayar Lunas Pembelian Rumah/Ruko B-003 di Perumahan Borneo Paradiso tersebut)

- Pasal 14.1 *Pihak Pertama (Para Tergugat) dan Pihak Kedua (Penggugat) sepakat satu sama lain bahwa para pihak akan melangsungkan dan menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek antara lain:*

- a. *Pihak Kedua (Penggugat) telah membayar lunas seluruh harga, pajak-pajak dan biaya-biaya serta denda-denda sebagaimana disebut dalam Perjanjian ini.*

Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Dalam hal tersebut diatas, Penggugat telah memenuhi kewajibannya)

b. *Sertipikat HGB atas Tanah dan Bangunan telah diperoleh dan tercatat atas nama Pihak Pertama (Para Tergugat)*

(Dalam hal ini, Penggugat telah membuktikan dengan memperoleh Copy Sertipikat Induk No.805 yang ternyata masih dalam kondisi diJaminkan kepada Bank QNB, Jakarta Selatan)

c. *Pihak Kedua (Penggugat) telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku*

(Penggugat telah melunasi BPHTB – Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dikarenakan Bea tersebut sudah termasuk dalam Harga Pembelian yang dibayarkan oleh Penggugat (dan telah Lunas dibayarkan) sesuai dengan yang tertera dalam **Surat Pernyataan dan Pemesanan No.2374/BLP/5/2012 tertanggal 31-05-2012**)

- Denda Keterlambatan Penyerahan Rumah/Ruko Penggugat di Perumahan Borneo Paradiso sama sekali tidak pernah diberi perhitungannya apalagi dibayarkan oleh Para Tergugat, mengingat dalam Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi bagian pada Pengikatan Jual Beli No. No. 001/COWELL-KAPI/EBONY/BP/V/2012 tertanggal 31-05-2012

Pasal 5.1: *Pihak Pertama (Para Tergugat) akan menyerahkan Tanah dan Bangunan kepada Pihak Kedua (Penggugat) sesuai dengan tanggal sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian, dengan ketentuan seluruh kewajiban pembayaran sudah dilunasi seluruhnya* Sedangkan pada Pengikatan Jual Beli No. No. 001/COWELL-KAPI/EBONY/BP/V/2012 tertanggal 31-05-2012, disebutkan pada

Halaman 13 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 5. Pihak Pertama (Para Tergugat) akan menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah/Ruko kepada Pihak Kedua (Penggugat) pada tanggal 01 September 2013, dengan waktu tenggang (Grace Period) selama 60 hari kalender dari tanggal serah terima yang ditentukan (yakni 01 Nopember 2013). Adapun serah terima baru terjadi pada tanggal 19 Desember 2014, yakni **terdapat keterlambatan selama 1 tahun 48 hari.**

- Tidak ada satupun Pasal dalam Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi bagian dalam Pengikatan Jual Beli

No. 001/COWELL-KAPI/EBONY/BP/V/2012 tertanggal 31-05-2012:

a. Memberikan Jangka Waktu kapan Sertipikat Hak Guna Bangunan bagi persil Rumah/Ruko Penggugat di Perumahan Borneo Paradiso tersebut akan terbit.

b. Memberikan Sanksi kepada pihak Para Tergugat bilamana hingga batas waktu yang ditentukan dari Pihak Para Tergugat ternyata Sertipikat Hak Guna Bangunan juga tidak dapat diberikan kepada Penggugat yang pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) jelas-jelas dicantumkan dan dijanjikan yang merupakan kelengkapan dari Bangunan Rumah/Ruko yang dibeli oleh Penggugat.

20. Bahwa pada awalnya Sdr. Edwin Pambudi dapat menerima penjelasan-penjelasan dari Penggugat yang menyertakan bukti-bukti seperti yang didapatkan Penggugat dari Bapak Seten selaku Manager Legal (Seperti penjelasan di Butir 18 diatas), untuk sementara waktu. Mengapa Penggugat katakan untuk sementara waktu, hal tersebut dikarenakan, semakin lama ketidak jelasan mengenai kapan Sertipikat Hak Guna Bangunan Rumah/Ruko Penggugat di Perumahan Borneo

Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Paradiso tersebut, semakin mencurigakan bagi Sdr. Edwin Pambudi dengan sendirinya. Dikarenakan tidak ada orang pastinya yang mau membeli sesuatu barang, baik itu Rumah/Ruko atau apapun, terlebih lagi telah melakukan Uang Muka sebesar sepertiga dari Harga Jual, dan tanpa menerima kepastian/kejelasan mengenai dokumen yang harus menyertai Sahnya pembelian Rumah/Ruko tersebut, dalam hal ini, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang hingga 2019 belum juga ada kepastiannya. Dapat dibayangkan sejak pembayaran Uang Muka kisaran Desember 2016, hingga 2019, Sdr Edwin Pambudi tidak mendapatkan kejelasan mengenai Hak beliau atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Rumah/Ruko B-003 Ebony District di Perumahan Borneo Paradiso dari Penggugat.

21. Bahwa oleh karena berkali-kali Sdr. Edwin Pambudi menanyakan kepada Penggugat, dan Penggugat pun berkali-kali mendatangi Kantor Para Tergugat dan bertemu berkali-kali dengan Bapak Seten selaku Manager Legal, namun berkali-kali pula Penggugat diberikan janji yang bunyinya sama seperti yang lalu-lalu, yakni: Sertipikat sedang dalam pengurusan Perpanjangan Hak. Walaupun Penggugat sudah melayangkan Somasi, baik secara pribadi, maupun melalui Pengacara Bapak Toib Waluyo (tertanggal 11-02-2019) dan terakhir melalui Frangky D Tumanduk & Partner (Advocate – Legal Services di Jakarta) namun sama sekali tidak pernah sekalipun Para Tergugat menjawab Somasi yang Penggugat atau pun Pengacara Penggugat layangkan. Singkat kata, Sdr. Edwin Pambudi, dikarenakan ke tidak jelasan Sertipikat Hak Guna Bangunan Rumah/Ruko Penggugat, akhirnya meminta kepada Penggugat untuk membatalkan kesempatan pembelian Rumah/Ruko Penggugat, dan meminta kembali dana yang telah diberikan kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000- (Lima Ratus Juta Rupiah) beserta

Halaman 15 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Bunga yang semestinya (disepakati bunganya berdasarkan bunga deposito yang berlaku di Bank BUMN, seperti BRI, Mandiri atau BNI).

22. Bahwa oleh karena kejadian pembatalan pembelian Rumah/Ruko Penggugat di Borneo Paradiso tersebut, berakibat pula pemutusan kerjasama antara Penggugat dengan Sdr. Edwin Pambudi pada tahun 2019, sehingga Penggugat keluar dari kepengurusan CV Pambudi Persada Indonesia, maupun PT Suma Persada Mitra Mandiri

23. Bahwa **Pasal 1234 KUHPerdara** menyebutkan, yang dimaksudkan dengan prestasi ialah: *“Perikatan ditujukan untuk **memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.**”*

Maka dalam suatu kontrak, dapat terkandung satu atau bahkan ketiga unsur perbuatan tersebut diatas.

24. Bahwa Wanprestasi timbul karena tidak dipenuhinya perjanjian (ingkar janji), yakni:

- Tidak melakukan apa yang ia (Para Tergugat) sanggupi akan dilakukannya (tidak memenuhi seluruh perjanjian)
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya (Para Tergugat), tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan (contoh: hanya memenuhi sebagian isi perikatan, yakni Penyediaan Air, maupun Daya Listrik sebesar 220 Watt, walaupun penyediaan Listrik Token disini baru tersedia pada tahun 2016 sehingga terlambat 2 tahun dari waktu serah terima, yakni 19 Desember 2014)

25. Bahwa ketentuan Wanprestasi diterangkan pula dalam:

- **Pasal 1244:** *“Debitur (Para Tergugat), harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia (Para Tergugat) tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan*

Halaman 16 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggung jawabkannya. Walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”

- **Pasal 1245:** *“Tidak ada penggantian biaya kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur (Para Tergugat) terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”*

26. Bahwa Wanprestasi dapat ditentukan kapan kejadiannya, diatur dalam **Pasal 1237 KUHPerdara:** *“Debitur (Para Tergugat) dinyatakan lalai (ingebreeke) 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.”*

27. Bahwa akibat dari Wanprestasi itu sendiri diatur dalam **Pasal 1239 KUHPerdara:** *“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian **biaya, kerugian dan bunga**, bila debitur (Para Tergugat) tidak memenuhi kewajibannya.”*

28. Bahwa dikarenakan adanya keterlambatan penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang nyata-nyata belum dipecah dari Sertipikat induknya, dan masih menjadi jaminan pada Bank QNB, Jakarta Selatan, sehingga kesempatan Penggugat untuk dapat mengalihkan kepemilikan Rumah/Ruko B-003, Ebony District diperumahan Borneo Paradiso dan nama baik Penggugat yang dengan sendirinya tercemar baik dimata rekan-rekan/partner Penggugat yang hendak membeli RumahRuko Penggugat tersebut maupun yang mengetahui kejadian tersebut (namun tidak mengetahui secara detail duduk permasalahannya), sehingga patut sekiranya Kerugian immaterial



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang Terhormat sebesar
Rp.10.000.000.000.- (Sepuluh Milyar Rupiah)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Memerintahkan kepada Para Tergugat bahwa selama dalam proses perkara berlangsung dan belum berkekuatan Hukum tetap, melarang Para Tergugat untuk mengalihkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan No.805/Kelurahan Manggar dengan Luas: 626.200M2 atas nama pemegang Hak: PT. Karya Agung Putra Indonesia, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur No.293/Manggar/2000 tanggal 07-12-2000** kepada pihak lain.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah Wanprestasi pada Penggugat
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 001/COWELL-KAPI/EBONY/BP/V/2012 tertanggal 31-05-2012 antara Penggugat dengan Para Tergugat Putus demi Hukum.
4. Menyatakan pembelian Rumah/Ruko B-003 Ebony District di Perumahan Borneo Paradiso ini dibatalkan, dan uang Penggugat dikembalikan Para Tergugat kepada Penggugat sebesar **Rp.695.904.000.-** Enam Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Empat Ribu Rupiah) secara Tunai/Kontan tanpa ada potongan apapun.

Halaman 18 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



5. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar **Rp 804.096.000.-** (Delapan Ratus Empat Juta Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah) yang dibayar secara Tunai/Kontan.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Kerugian Immateriil sebesar **Rp.10.000.000.000** (Sepuluh Milyar Rupiah)
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar **Rp.50.000.000** (Lima Puluh Juta Rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak Putusan Pengadilan berkekuatan Hukum Tetap sampai dengan Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan.
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan/atau Sita Persamaan/Sita Penyesuaian (*conservatoir beslag*) atas: Sertipikat Hak Guna Bangunan No.**805/Kelurahan Manggar** atas **nama pemegang Hak: PT. Karya Agung Putra Indonesia, apabila Sertipikat HGB No.805 tersebut masih menjadi Agunan pada Pihak Ketiga.**
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau Penggugat memohon Putusan yang adil menurut Hukum (*ex aequo et bono*) apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat menghadap YULIANA ROMBE,SH dan Tergugat I menghadap MOCH. ANSORI dan Tergugat II menghadap SETEN;

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 Bambang Setyo Widjonarko,S.H,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 08 Juli 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

JAWABAN TERGUGAT I

I. DALAM EKSEPSI:

- Bahwa terlebih dahulu TERGUGAT I menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas TERGUGAT akui kebenarannya;
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, berdasarkan pertimbangan dan/atau alasan-alasan sebagaimana diterangkan dibawah ini;

A. GUGATAN HARUS DIGUGURKAN DEMI HUKUM DAN PENGADILAN NEGERI BALIKPAPAN TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA TELAH ADA PUTUSAN PAILIT TERHADAP TERGUGAT I

1. Bahwa pada tanggal 6 Juli 2020, Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memutuskan TERGUGAT I pailit, sebagaimana usu **putusan Pailit di Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Jkt.Pst, pada tanggal 6 Juli 2020** (selanjutnya disebut "Putusan Pailit") yang berbunyi;

"MENGADILI"

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Pailit;

Halaman 20 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



2. Menyatakan Termohon Pailit PT. Cowell Development Tbk. Yang beralamat di Cowell Tower Lantai 3 Jalan Senen Raya Nomor 135 Jakarta Pusat, pailit dengan segala akibat hukumnya;

3. Menunjuk Sdr. Agung Suhendro,SH.MH., Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas untuk mengawasi proses pengurusan dan pemberesan dalam perkara kepailitan a quo;

4. Mengangkat :

- Hardiansyah,SH.MH, berkantor di Kantor Hukum Aji Wijaya & Co, dengan alamat Cyber 2 Tower, Lantai 31, Unit A, Jl H.R Rasuna Said Blok X-5 No 13, Jakarta Selatan, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan pengurus Nomor : AHU.AH.04.03-61;

- Verry Sitorus,SH.MH, berkantor di Law Firm Verry Sitorus & Partners, dengan alamat Jl. R.P Soeroso No 20, Cikino Menteng, Jakarta Pusat, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor : AHU.216AH.04.03-2020 dan;

- Alfin Sulaiman,SH.MH, berkantor di Arkananta Vennootschap (d/h Menara Bank Danamon), Lt.2, Zona F Suite 1201, Jl Prof.Dr Satrio Kav.EIV No 6, Mega Kuningan, Jakarta Selatan, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Bukti Perpanjangan

Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU.AH.04.03-86;

Sebagai Tim Kurator dalam perkara a quo;

5. Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator selesai menjalankan tugasnya dan proses kepailitan berakhir;

6. Menghukum Termohon Pailit untuk membayar biaya perkaranya sejumlah Rp 3.411.000,00 (tiga juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

2. Bahwa pasal 29 Undang-undang No 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "**UU Kepailitan dan PKPU**") berbunyi :

"Suatu tuntutan hukum di Pengadilan yang diajukan terhadap Debitor sejauh bertujuan **untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap Debitor**"

3. Bahwa untuk itu, patut dan berdasarkan hukum, Majelis Hakim yang memeriksa dan akan mengadili perkara *aquo* menyatakan Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan/atau menyatakan Gugatan Penggugat gugur demi hukum, karena TERGUGAT I sudah jatuh pailit.

B. EKSEPSI GUGATAN *ERROR IN PERSONA* KARENA TELAH KELIRU MENARIK PT. COWELL DEVELOPMENT, TBK. SEBAGAI PIHAK TERGUGAT I

1. Bahwa, PPJB atas Unit Ruko yang disepakati dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan BKS COWELL-KAPI secara yuridis hanya mengikat PENGGUGAT dan BKS COWELL-KAPI sebagai para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hal ini dengan tegas diatur dalam

Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), yang isinya kami kutip sebagai berikut:

"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Persetujuan tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak ketiga mendapatkan manfaat karenanya, selain dalam hal diatur dalam Pasal 1317."

2. Bahwa, TERGUGAT I bukanlah pihak dalam PPJB Unit Ruko tersebut serta tidak pernah mengikatkan diri untuk bertindak sebagai penanggung ataupun penjamin atas pelaksanaan kewajiban/prestasi BKS COWELL-KAPI terhadap PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam PPJB Unit Ruko tersebut. Hal ini membuktikan tidak ada keterkaitan atau hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT;

3. Bahwa, dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT ini telah salah dan keliru menarik PT. Cowell Development, Tbk sebagai pihak TERGUGAT I (*error in persona*), sehingga Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* sudah sepatutnya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya dalam hal ini dapat mengeluarkan TERGUGAT I dari para pihak yang bersengketa dalam perkara *a quo*;

C. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa, sesuai dengan Hukum Acara Perdata, Gugatan PENGGUGAT tidak lengkap, masih ada pihak yang harus ditarik sebagai tergugat. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk **plurium litis consortium**, yang berarti gugatan kurang pihak, yaitu dalam hal

Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



ini pihak yang kurang adalah BKS COWELL-KAPI sebagai pihak yang menandatangani PPJB serta Berita Acara Serah Terima Unit Ruko dengan PENGGUGAT sekaligus sebagai pihak yang melakukan perencanaan, pengembangan, pembangunan, penjualan, pemasaran dan pengelolaan dalam Proyek Borneo Paradiso serta sebagai pihak yang menerima uang pembayaran pembelian Unit Ruko dari PENGGUGAT;

2. Bahwa apabila dicermati gugatan *a quo* tidak turut menyertakan BKS COWELL-KAPI sebagai pihak, sehingga **sengketa a quo tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh** (*vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 621 K/SIP/1975*), **sehingga gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa berdasarkan:

- I. **GUGATAN HARUS DIGUGURKAN DEMI HUKUM DAN PENGADILAN NEGERI BALIKPAPAN TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA TELAH ADA PUTUSAN PAILIT TERHADAP TERGUGAT I**
- II. **EKSEPSI GUGATAN *ERROR IN PERSONA* KARENA TELAH KELIRU MENARIK PT. COWELL DEVELOPMENT, TBK. SEBAGAI PIHAK TERGUGAT I;**
- III. **EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**

Maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Balikpapan *cq.* Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet on tvankelijk verklaard*).



II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa TERGUGAT I menyatakan tetap pada dalil-dalil bantahan yang telah dikemukakan didalam Eksepsi sehingga haruslah dianggap tertuang kembali secara sempurna dalam jawaban pokok perkara ini;
- Bahwa TERGUGAT I menyatakan menolak seluruh dalil gugatan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;
- Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil posita gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT I telah melakukan Wanprestasi, untuk itu TERGUGAT I akan menanggapiya berikut ini:

1. Bahwa Gugatan *a quo* haruslah gugur demi hukum, karena TERGUGAT I sudah diputus Pailit dengan segala akibat hukumnya sebagaimana putusan Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 6 Juli 2020 yang berbunyi sebagai berikut:

"MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Pailit;
2. **Menyatakan Termohon Pailit PT. Cowell Development Tbk. yang beralamat di Cowell Tower Lantai 3 Jalan Senen Raya Nomor 135 Jakarta Pusat, pailit dengan segala akibat hukumnya;**
3. Menunjuk Sdr. Agung Suhendro, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas untuk mengawasi proses pengurusan dan pemberesan dalam perkara kepalailitan *a quo*;
4. Mengangkat:

Halaman 25 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Hardiansyah, S.H., M.H., berkantor di Kantor Hukum Aji Wijaya & Co, dengan alamat Cyber 2 Tower, Lantai 31, Unit A, Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-5 No. 13, Jakarta Selatan, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU.AH.04.03-61;*

- *Verry Sitorus, S.H., M.H., berkantor di Law Firm Verry Sitorus & Partners, dengan alamat Jl. R.P Soeroso No. 20, Cikini Menteng, Jakarta Pusat, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU.216AH.04.03-2020 dan;*

- *Alfin Sulaiman, S.H., M.H., berkantor di Arkananta Vennootschap (d/h Sulaiman & Herling Attorneys at Law), dengan alamat di RDTX Tower (d/h Menara Bank Danamon), Lt. 2, Zona F suite 1201, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav.EIV No. 6, Mega Kuningan, Jakarta Selatan, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU.AH.04.03-86;*

Sebagai Tim Kurator dalam perkara a quo;

5. *Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator selesai menjalankan tugasnya dan proses kepailitan berakhir;*

6. *Menghukum Termohon Pailit untuk membayar biaya*

Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkaranya sejumlah Rp. 3.411.000,00 (tiga juta empat ratus sebelas ribu rupiah)"

2. Bahwa pasal 29 Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "**UU Kepailitan an PKPU**") berbunyi:

*"Suatu tuntutan hukum di Pengadilan yang diajukan terhadap Debitor sejauh bertujuan **untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum dengan diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap Debitor**"*

Selanjutnya, dalam Gugatan *a quo* PENGGUGAT dalam petitumnya antara lain memohon agar TERGUGAT I dihukum untuk membayar kerugian material dan immaterial, uang paksa (*dwangsoom*) serta biaya perkara, yang artinya apabila dikabulkan akan diambil dari harta pailit;

3. *Quad Non* TERGUGAT I memiliki kewajiban tertunggak kepada PENGGUGAT atas Unit Ruko, maka PENGGUGAT dapat mempergunakan haknya meminta pemenuhan kewajiban tertunggak tersebut dengan cara sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 27 UU Kepailitan dan PKPU yang berbunyi sebagai berikut:

"Selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap Debitor Pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan";

dan karena TERGUGAT I adalah Debitor Pailit, maka terhadapnya

Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



harus tunduk pada seluruh ketentuan hukum yang diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU;

4. Lebih lanjut Pasal 26 UU Kepailitan dan PKPU mengatur sebagai berikut:

"Pasal 26

(1) *Tuntutan mengenai hak atau kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap Kurator.*

(2) ***Dalam hal tuntutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan atau diteruskan oleh atau terhadap Debitor Pailit maka apabila tuntutan tersebut mengakibatkan suatu penghukuman terhadap Debitor Pailit, penghukuman tersebut tidak mempunyai akibat hukum terhadap harta pailit.***

Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangat jelas dan nyata bahwa Gugatan *a quo* terhadap TERGUGAT I menjadi gugur demi hukum atau apabila Gugatan *a quo* tetap dilanjutkan maka apabila mengakibatkan penghukuman terhadap TERGUGAT I maka penghukuman tersebut tidak mempunyai akibat hukum kepada harta TERGUGAT I;

5. Selanjutnya perlu TERGUGAT I jelaskan bahwa Proyek Borneo Paradiso Balikpapan dimana Unit Ruko berada, merupakan proyek kerjasama antara TERGUGAT I dengan PT. Karya Agung Putra Indonesia (TERGUGAT II dalam perkara *a quo*), di mana dalam kerjasama tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT II sepakat untuk membentuk suatu badan kerjasama dengan nama "BKS COWELL-KAPI" yang bertujuan untuk



melaksanakan Proyek Borneo Paradiso sebagaimana diatur dalam perjanjian kerjasama.

Adapun kewenangan dari BKS COWELL-KAPI adalah untuk melakukan perencanaan (desain, tipe, spesifikasi, ukuran, nama, cluster, termasuk penentuan harga), pengembangan, pembangunan, penjualan, pemasaran dan pengelolaan dalam Proyek Borneo Paradiso. BKS COWELL-KAPI sendiri diwakili oleh Badan Pelaksana yang berhak mewakili BKS COWELL-KAPI di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat BKS COWELL-KAPI dengan pihak lain dan pihak lain dengan BKS COWELL-KAPI serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan berkenaan dengan Proyek Borneo Paradiso Balikpapan. Dalam melakukan tindakan hukum sebagaimana dimaksud tersebut BKS COWELL-KAPI diwakili pimpinan proyek yang berhak bertindak untuk dan atas nama Badan Pelaksana serta mewakili BKS COWELL-KAPI;

6. Dalam Angka 2 Posita Gugatan, PENGGUGAT mendalilkan telah menandatangani Surat Pernyataan dan Pemesanan No. 2374/BLP/5/2012 tanggal 31 Mei 2012 ("*Surat Pemesanan*") dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 001 /COWELL-KAPI/ EBONY/ BP/V/2012 tanggal 31 Mei 2012 ("PPJB") dimana kesepakatan/perjanjian tersebut ditandatangani juga oleh BKS COWELL-KAPI (bukan ditandatangani oleh TERGUGAT I).

Bahwa, Surat Pemesanan serta PPJB atas Unit Ruko yang disepakati dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan BKS COWELL-KAPI tersebut di atas secara yuridis hanya mengikat PENGGUGAT dan BKS COWELL-KAPI sebagai para pihak yang

Halaman 29 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



membuat perjanjian tersebut. Hal ini dengan tegas diatur dalam ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, yang isinya kami kutip sebagai berikut:

"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Persetujuan tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak ketiga mendapatkan manfaat karenanya, selain dalam hal diatur dalam Pasal 1317."

Selanjutnya, sebagai tindak lanjut atas ditandatanganinya Surat Pemesanan dan PPJB oleh dan antara PENGGUGAT dan BKS COWELL-KAPI, maka pihak PENGGUGAT pun melakukan pembayaran atas Unit Ruko kepada BKS COWELL-KAPI ke rekening bank milik BKS COWELL-KAPI sebagaimana ditentukan dalam PPJB, dan bukan dibayarkan kepada pihak TERGUGAT I;

7. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka secara nyata dan jelas terlihat bahwa **tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT** sebagaimana didalilkan dalam Posita Gugatan Angka 23 sampai dengan Angka 27 karena **tidak pernah dibuat suatu perikatan hukum yang mengikat di antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I**. Adapun perikatan hukum yang ada dalam perkara *a quo* adalah perikatan hukum antara PENGGUGAT dan BKS COWELL-KAPI berdasarkan Surat Pemesanan dan PPJB, dimana PENGGUGAT telah melakukan pembayaran atas pembelian Unit Ruko ke rekening milik BKS COWELL-KAPI dan atas dilakukannya pembayaran Unit Ruko tersebut pihak BKS COWELL-KAPI pun telah menyerahkan Unit Ruko kepada PENGGUGAT pada tanggal

Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



19 Desember 2014.

Dengan tidak adanya wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I maka TERGUGAT I tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang pembelian Unit Ruko sebesar Rp. 695.904.000,- (*uang yang telah disetorkan oleh PENGGUGAT ke rekening BKS COWELL-KAPI*) kepada pihak PENGGUGAT, sekaligus tidak memiliki kewajiban untuk membayar kerugian yang didalilkan oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 804.096.000,-;

8. Bahwa TERGUGAT I mensomir PENGGUGAT atas dalil-dalil dalam Posita Gugatan Angka 5 sampai dengan Angka 22 dengan bukti yang sah dan dapat diterima hukum bahwa hal tersebut sebagai akibat wanprestasi (*quad non*) yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT.

Dalam hal, PENGGUGAT I tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya tersebut dengan bukti yang sah, maka patut dan berdasar hukum agar dalil-dalil PENGGUGAT tersebut ditolak;

9. Terkait dengan tuntutan kerugian imateriil sebagaimana dalil dalam Posita Gugatan Angka 28 sebesar Rp. 10.000.000.000,- maka harap menjadi perhatian Majelis Hakim bahwa sebagai pedoman dalam pemenuhan gugatan immateriil maka Mahkamah Agung RI dalam Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya "*Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-lial tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan*".

Dengan demikian mengingat perkara *a quo* tidak ada sangkut pautnya dengan perkara kematian, luka berat dan penghinaan maka sudah sepatutnya dalil-dalil PENGGUGAT mengenai

Halaman 31 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



kerugian immaterial ditolak/ dikesampingkan;

10. Terkait dengan tuntutan provisi kepada TERGUGAT I agar selama proses perkara berlangsung dan belum berkekuatan hukum tetap, melarang TERGUGAT I untuk mengalihkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 805/Kelurahan Manggar adalah merupakan suatu tuntutan yang sangat tidak masuk akal karena tanah tersebut bukan merupakan milik TERGUGAT I dan tidak terdaftar atas nama TERGUGAT I sehingga secara hukum TERGUGAT I memang tidak dapat mengalihkan sertipikat tanah yang bukan miliknya kepada pihak manapun juga;

11. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I juga keberatan dan menolak dengan tegas Petitem PENGUGAT dalam perkara *a quo* terkait pembayaran uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan pelaksanaan putusan perkara *a quo* masing- masing sebesar Rp. 50.000.000,- per hari keterlambatan, karena terdapat Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 26 Febuari 1973 Nomor 791 K/Sip/1972 yang menyatakan uang paksa/dwangsom tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang. Hal mana semakin diperkuat, berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No 496 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971** menyatakan sebagai berikut:

“pembayaran uang paksa hanya mungkin dikabulkan terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak terdiri dari pembayaran suatu jumlah uang.”

Dengan demikian pengenaan uang paksa dalam perkara *a quo* ini sangat tidak tepat karena salah satu petitem dari PENGUGAT dalam perkara *a quo* adalah pembayaran sejumlah uang ganti



rugi;

Maka dengan demikian berdasarkan uraian/alasan-alasan tersebut di atas, TERGUGAT I mohon kiranya agar Majelis Hakim Yang Mulia memutuskan perkara ini sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menolak permohonan provisi PENGGUGAT untuk keseluruhan.

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *aquo*.

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

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

JAWABAN TERGUGAT II

A. DALAM EKSEPSI

- Bahwa terlebih dahulu Tergugat II menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas Tergugat II akui kebenarannya;
- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, berdasarkan



pertimbangan dan/atau alasan-alasan sebagaimana diterangkan di bawah ini;

I. EKSEPSI GUGATAN *ERROR IN PERSONA*

1. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II adalah *error in persona* karena Penggugat telah keliru menarik PT. Karya Agung Putra Indonesia dalam gugatan *a quo*. Perlu menjadi perhatian Majelis Hakim Perkara *a quo* bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) atas 1 (satu) unit Ruko yang berlokasi di Cluster Ebony District No. Unit B1-003 Perumahan Borneo Paradiso Balikpapan (“Unit Ruko”) dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan BKS COWELL-KAPI selaku pengembang Perumahan Borneo Paradiso Balikpapan (“PPJB”). Adapun BKS COWELL-KAPI sendiri merupakan Badan Kerjasama yang dibentuk oleh PT. Karya Agung Putra Indonesia (Tergugat II) dan PT. Cowell Development Tbk (Tergugat I) yang diberikan kewenangan antara lain, untuk melakukan perencanaan, pengembangan, pembangunan, penjualan, pemasaran dan pengelolaan Perumahan Borneo Paradiso Balikpapan;
2. Bahwa Tergugat II bukanlah pihak dalam PPJB Unit Ruko tersebut serta tidak pernah mengikatkan diri untuk bertindak sebagai penanggung ataupun penjamin atas pelaksanaan kewajiban/prestasi BKS COWELL-KAPI terhadap Penggugat sebagaimana dimaksud dalam PPJB Unit Ruko tersebut. Hal ini membuktikan tidak ada keterkaitan atau hubungan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat;
3. Dengan mengacu kepada PPJB atas Unit Ruko yang disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan BKS COWELL-KAPI, maka secara yuridis perjanjian dimaksud hanya mengikat Penggugat dan

Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



BKS COWELL-KAPI sebagai para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hal ini dengan tegas diatur dalam ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerduta”), yang isinya kami kutip sebagai berikut:

“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Persetujuan tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak ketiga mendapatkan manfaat karenanya, selain dalam hal diatur dalam Pasal 1317.”

4. Bahwa, dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini telah salah dan keliru menarik PT. Karya Agung Purta Indonesia sebagai pihak Tergugat II (*error in persona*), sehingga Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* sudah sepatutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya dalam hal ini dapat mengeluarkan Tergugat II dari para pihak yang bersengketa dalam perkara *a quo*;

II. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa, sesuai dengan Hukum Acara Perdata, Gugatan Penggugat tidak lengkap, masih ada pihak yang harus ditarik sebagai tergugat. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk, *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihak, yaitu dalam hal ini pihak yang kurang adalah BKS COWELL-KAPI sebagai pihak yang menandatangani PPJB serta Berita Acara Serah Terima Unit Ruko dengan Penggugat sekaligus sebagai pihak yang melakukan perencanaan, pengembangan, pembangunan, penjualan, pemasaran dan pengelolaan dalam Proyek Borneo Paradiso serta

Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



sebagai pihak yang menerima uang pembayaran pembelian Unit Ruko dari Penggugat;

2.

Bahwa apabila dicermati gugatan *a quo* tidak turut menyertakan BKS COWELL- KAPI sebagai pihak, sehingga **sengketa *a quo* tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh** (*vide* *Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 621 K/SIP/1975*), **sehingga gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat II menyatakan tetap pada dalil-dalil bantahan yang telah dikemukakan didalam Eksepsi sehingga haruslah dianggap tertuang kembali secara sempurna dalam jawaban pokok perkara ini;
- Bahwa Tergugat II menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Wanprestasi, untuk itu Tergugat II akan menanggapiya berikut ini:

1. Bahwa **Tergugat II** akan menjelaskan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut :

- a. Gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *aquo* adalah terkait pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB") sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 001/COWELL-KAPI/EBONY/BP/V/2012 tanggal 31 Mei 2012 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan BKS COWELL-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KAPI selaku pengembang Perumahan Borneo Paradiso Balikpapan ("PPJB"). Adapun BKS COWELL-KAPI sendiri merupakan Badan Kerjasama yang dibentuk oleh PT. Karya Agung Putra Indonesia (Tergugat II) dan PT. Cowell Development Tbk (Tergugat I).

Adapun kewenangan dari BKS COWELL-KAPI adalah untuk melakukan perencanaan (desain, tipe, spesifikasi, ukuran, nama, cluster, termasuk penentuan harga), pengembangan, pembangunan, penjualan, pemasaran dan pengelolaan dalam Proyek Borneo Paradiso. BKS COWELL-KAPI sendiri diwakili oleh Badan Pelaksana yang berhak mewakili BKS COWELL-KAPI di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat BKS COWELL-KAPI dengan pihak lain dan pihak lain dengan BKS COWELL-KAPI serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan berkenaan dengan Proyek Borneo Paradiso Balikpapan. Dalam melakukan tindakan hukum sebagaimana dimaksud tersebut BKS COWELL-KAPI diwakili pimpinan proyek yang berhak bertindak untuk dan atas nama Badan Pelaksana serta mewakili BKS COWELL-KAPI;

b. Selanjutnya, obyek dari PPJB sebagaimana dimaksud di atas adalah 1 (satu) unit Ruko yang dibeli oleh Penggugat dari BKS COWELL-KAPI yang berlokasi di Cluster Ebony District No. Unit B1-003 Perumahan Borneo Paradiso Balikpapan ("Unit Ruko"). Selanjutnya Unit Ruko telah diserahkan dari BKS COWELL-KAPI kepada Penggugat pada tanggal 19 Desember 2014 dimana hingga tanggal gugatan perkara *a quo* Penggugat masih menguasai Unit Ruko dimaksud. Selanjutnya, Penggugat menuntut pelaksanaan penandatanganan AJB kepada BKS COWELL-KAPI dan pihak BKS COWELL-KAPI sendiri telah menjelaskan bahwa saat ini sertipikat

Halaman 37 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



induk tanah dimana Unit Ruko berdiri masih dalam proses perpanjangan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional;

c. Namun demikian, Penggugat justru hendak membatalkan PPJB dengan mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat II (padahal Tergugat II bukan merupakan pihak dalam PPJB), yang mana tuntutan tersebut diajukan tanpa alasan dan dasar hukum, serta terkesan mengada-ada (*frivolous lawsuit*) karena faktanya tidak ada kerugian secara konkrit yang diderita oleh Penggugat karena Penggugat telah menerima, serta menguasai Unit Ruko yang dibelinya dari BKS COWELL-KAPI sejak tanggal 19 Desember 2014;

Berdasarkan uraian diatas patut diduga bahwa Penggugat memiliki itikad tidak baik untuk membatalkan pembelian Unit Ruko serta meminta kembali uang pembelian Unit Ruko yang telah dibayarkan kepada BKS COWELL-KAPI sekaligus menuntut ganti rugi kepada Tergugat II (padahal Tergugat II bukan merupakan pihak dalam PPJB) dengan dalih/alasan belum terlaksananya penandatanganan AJB atas Unit Ruko, padahal secara jelas dan nyata Penggugat telah menikmati serta menguasai Unit Ruko yang telah diserahkan oleh BKS COWELL-KAPI selama hampir 6 tahun terakhir (yaitu sejak serah terima unit rumah pada Desember 2014);

2. Dalam Angka 2 Posita Gugatan, Penggugat mendalilkan telah menandatangani Surat Pernyataan dan Pemesanan No. 2374/BLP/5/2012 tanggal 31 Mei 2012 ("Surat Pemesanan") dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 001/COWELL-KAPI/EBONY/BP/V/2012 tanggal 31 Mei 2012 ("PPJB") dimana kesepakatan/perjanjian tersebut ditandatangani juga oleh BKS COWELL-KAPI (bukan ditandatangani oleh Tergugat 11).

Bahwa, Surat Pemesanan serta PPJB atas Unit Ruko yang disepakati



dan ditandatangani oleh Penggugat dan BKS COWELL-KAPI tersebut di atas secara yuridis hanya mengikat Penggugat dan BKS COWELL-KAPI sebagai para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hal ini dengan tegas diatur dalam ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, yang isinya kami kutip sebagai berikut:

"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak ketiga mendapatkan manfaat karenanya, selain dalam hal diatur dalam Pasal 1317."

Selanjutnya, sebagai tindak lanjut atas ditandatanganinya Surat Pemesanan dan PPJB oleh dan antara Penggugat dan BKS COWELL-KAPI, maka pihak Penggugat pun melakukan pembayaran atas Unit Ruko kepada BKS COWELL-KAPI ke rekening bank milik BKS COWELL-KAPI sebagaimana ditentukan dalam PPJB, dan bukan dibayarkan kepada pihak Tergugat II:

3. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka secara nyata dan jelas terlihat bahwa tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana didalilkan dalam Posita Gugatan Angka 23 sampai dengan Angka 27 karena tidak pernah dibuat suatu perikatan hukum yang mengikat di antara Penggugat dan Tergugat II. Adapun perikatan hukum yang ada dalam perkara *a quo* adalah perikatan hukum antara Penggugat dan BKS COWELL-KAPI berdasarkan Surat Pemesanan dan PPJB, dimana Penggugat telah melakukan pembayaran atas pembelian Unit Ruko ke rekening milik BKS COWELL-KAPI dan atas dilakukannya pembayaran Unit Ruko tersebut pihak BKS COWELL-KAPI pun telah menyerahkan Unit Ruko kepada Penggugat pada tanggal 19 Desember 2014.

Dengan tidak adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang pembelian Unit Ruko sebesar Rp. 695.904.000,- (*uang yang telah disetorkan oleh Penggugat ke rekening BKS COWELL-KAPI*) kepada pihak Penggugat, sekaligus tidak memiliki kewajiban untuk membayar kerugian yang didalilkan oleh Penggugat sebesar Rp. 804.096.000,-;

4. Bahwa Tergugat II meminta agar dalam proses pembuktian perkara *a quo*, Penggugat membuktikan dalil-dalil dalam Posita Gugatan Angka 5 sampai dengan Angka 22 dengan bukti yang sah dan dapat diterima hukum bahwa hal tersebut sebagai akibat wanprestasi (*quad non*) yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat.

Dalam hal, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya tersebut dengan bukti yang sah, maka patut dan berdasar hukum agar dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak;

5. Bahwa terkait dengan dalil-dalil dalam Posita Gugatan Angka 15 dan 18 dapat Tergugat II sampaikan bahwa atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 805 Kelurahan Manggar yang tercatat atas PT. Karya Agung Putra Indonesia (Tergugat II) saat ini masih dalam proses perpanjangan sertipikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Hal mana akan Tergugat II buktikan dalam Acara Pembuktian dalam perkara *a quo*;

6. Terkait dengan tuntutan kerugian imateriil sebagaimana dalil dalam Posita Gugatan Angka 28 sebesar Rp. 10.000.000.000,- maka harap menjadi perhatian Majelis Hakim bahwa sebagai pedoman dalam pemenuhan gugatan immateriil maka Mahkamah Agung RI dalam Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya "*Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immaterial hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan*

Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian mengingat perkara *a quo* tidak ada sangkut pautnya dengan perkara kematian, luka berat dan penghinaan maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat mengenai kerugian immaterial ditolak/dikesampingkan;

7. Bahwa Tergugat II sangata keberatan dan menolak dengan tegas dalil-dalil dalam Posita Gugatan terkait permintaan putusan provisi, karena berdasarkan penjelasan Pasal 185 HIR huruf g. diatur bahwa putusan provisionil adalah keputusan atas tuntutan supaya didalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak. Keputusan yang demikian itu banyak dipergunakan di dalam perkara pemeriksaan singkat.

2Sedangkan dalam perkara *a quo* adalah perkara gugatan wanprestasi yang bukan merupakan perkara singkat, terlebih lagi BKS COWELL-KAPI sebagai pihak yang menandatangani perjanjian terkait Unit Ruko dengan pihak Penggugat serta sebagai pihak yang menerima uang pembayaran Unit Ruko dari Penggugat tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Dengan demikian tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat adalah mengada-ada dan terlalu berlebihan dan haruslah ditolak;

8. Bahwa selanjutnya Tergugat II juga keberatan dan menolak dengan tegas Petitum Penggugat dalam perkara *a quo* terkait pembayaran uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan pelaksanaan putusan perkara *aquo* masing-masing sebesar Rp. 50.000.000,- per hari keterlambatan, karena terdapat Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 26 Febuari 1973 Nomor 791 K/Sip/1972 yang menyatakan uang paksa/*dwangsom* tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang. Hal mana semakin diperkuat, berdasarkan Yurisprudensi

Halaman 41 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 496 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971 menyatakan sebagai berikut:

“pembayaran uang paksa hanya mungkin dikabulkan terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak terdiri dari pembayaran suatu jumlah uang. ”

Dengan demikian pengenaan uang paksa dalam perkara a quo ini sangat tidak tepat karena salah satu petitum dari Penggugat dalam perkara a quo adalah pembayaran sejumlah uang ganti rugi;

9. Bahwa Tergugat II juga keberatan dan menolak dengan tegas dalil-dalil petitum Penggugat terkait permohonan sita jaminan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 805/Kelurahan Manggar yang tercatat atas nama Tergugat II karena berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata serta doktrin hukum yang berlaku, yaitu: (i) Ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR; (ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia; (iii) dan Doktrin Hukum Mengenai Sita Jaminan. Mahkamah Agung dalam Putusan No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, telah secara tegas menyatakan bahwa *conservatoir beslag* yang dikabulkan bukan didasarkan pada alasan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR adalah sesuatu yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum ;

Bahwa, lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR menetapkan:

“Jika ada sangka yang beralasan bahwa seorang yang berutang sebelum dijatuhkan keputusan kepadanya, atau sedang keputusan yang dijatuhkan kepadanya, belum dapat dijalankan, berusaha akan menggelapkan atau mengangkut barangnya, baik yang tidak tetap, baik yang tetap, dengan maksud menjatuhkan barang itu dari penagih hutang.....”

Selain itu terdapat alasan-alasan yang bersifat kumulatif dan tidak

Halaman 42 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



terpisahkan antara satu dengan lainnya yang harus dipenuhi dalam pengajuan permohonan sita jaminan. Hakim wajib untuk mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut dalam menetapkan serta meletakkan sita jaminan:

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

Bahwa, terhadap penerapan lembaga sita jaminan ini, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran No. 05 Tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975, telah menghimbau agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan tidak boleh mengabaikan syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 227 HIR yaitu adanya sangka yang beralasan yang harus dibuktikan oleh Penggugat bahwa Tergugat II berusaha menggelapkan sertipikat tanah tersebut. Oleh karenanya, berdasarkan uraian di atas, maka tuntutan atau petitum berupa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak dan dikesampingkan;

Maka dengan demikian berdasarkan uraian/alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kiranya agar Majelis Hakim Yang Mulia memutuskan perkara ini sebagai berikut:



DALAM PROVISI:

Menolak permohonan provisi Penggugat untuk keseluruhan.

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 001/COWELL-KAPI/EBONY/BP/V/2012, tertanggal 31-05-2012 beserta Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli di beri tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan dan Pemesanan No: 2374/BLP/5/2012 tanggal 31 Mei 2012 di beri tanda P-2;



3. Fotocopy Bukti-Bukti Tanda Terima dari Bomeo Paradiso atas Pembayaran yang di transfer melalui Rekening BCA (Bank Central Asia) maupun Bank Mandiri ke Rekening BKS Cowell-KAPI di Bank Mandiri, Cabang Suprpto, Balikpapan, No Rekening: 149-00-0552003-8 di beri tanda P-3;
4. Fotocopy Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan *Permukiman* di beri tanda P- 4;
5. Fotocopy Surat Keterangan dari Bapak Seten selaku Manager Legal tertanggal 07 Desember 2016 yang berisi Keterangan bahwa Pembelian Ruko Ebony Blok B1-03 telah Lunas dan pada saat itu belum bisa diproses balik nama ke atas nama Konsumen (Penggugat) dikarenakan Sertipikat Induk masih dalam proses Perpanjangan Hak di beri tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan dari Bapak Seten selaku Manager Legal tertanggal 13 Juli 2018 yang berisi Keterangan bahwa Pembelian Ruko Ebony Blok B1-03 telah Lunas dan saat itu belum bisa diproses balik nama ke atas nama Konsumen (Penggugat) dikarenakan Sertipikat Induk masih dalam proses Perpanjangan Hak dan dijanjikan bahwa estimasi pengurusan - perpanjangan Sertipikat +/- 24 Bulan di beri tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan No: 08/KETA/II/2018 tertanggal 5 Juli 2018 dari Bapak Tubagus Muhammad Sulaiman, S.H., M.Kn, Notaris yang berkedudukan di Balikpapan yang menerangkan bahwa proses Perpanjangan Sertipikat atas SHGB No.805/Kel.Manggar atas nama PT. Karya Agung Putra Indonesia (Tergugat II) sedang diurus oleh kantor Notaris tsb, diperkirakan selesai dalam waktu 4 (empat) bulan setelah

Halaman 45 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, di beri tanda P- 7;

8. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.805, Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur, Balikpapan atas nama: PT Karya Agung Putra Indonesia. Tertanggal 11-12-2000 di beri tanda P- 8;

9. Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan No: 0325/DTKP/BS/SP tanggal 9 Maret 2015 atas nama PT Karya Agung Putra Indonesia, dengan peruntukan Ruko dan Lokasi: Perum Borneo Paradiso Blok B1, Kelurahan Sepinggian, di beri tanda P- 9;

10. Fotocopy Berita Acara Serah Terima No.258/CR/BKS Cowell-KAPI/XII/2014 tanggal 19-12-2014 atas Unit Ruko B1-3, Ruko Ebony, di beri tanda P-10;

11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 atas Nama: PT Karya Agung Putra Indonesia, dengan Luasan Bumi seluas 626.000M2, di beri tanda P-11;

12. Fotocopy Tanda Terima penyerahan 2 pcs Kunci Ebony B1-03 tertanggal 19 Desember 2013, di beri tanda P-12;

13. Fotocopy Kwitansi-kwitansi uang tanda jadi Ruko 100/B1/3 Ebony, di beri tanda P-13;

14. Fotocopy Akta Jual Beli No.1708/2013 tanggal 18 September 2013 antara: PT. Karya Agung Putra Indonesia (Tergugat II) dengan Ferry Posuma (Penggugat), diberi tanda P-14;

15. Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan No: 001328/BPMP2T/IMB/BS/SP tanggal 26 Agustus 2009 atas nama PT Borneo Paradiso, dengan peruntukan Bangunan Pribadi - Rumah Tinggal dan Lokasi: Perum Borneo Paradiso Blok B1, Kelurahan Sepinggian.,

Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp

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)



diberi tanda P-15;

16. Fotocopy Somasi I (Pertama) No.003/FDT&P/S/III/2020 tanggal 31 Maret 2020, diberi tanda P-16;

17. Fotocopy Somasi III (Ketiga) No.007/FDT&P/S/IV/2020 tanggal 16 April 2020, di beri tanda P-17;

18. Fotocopy Kartu Piutang Unit: A/TC/30/EK dan Faktur Pajak PPN atas pembelian unit Apartment di Season City, Jakarta dengan pengembang: PT. Agung Podomoro Group, diberi tanda P-18;

19. Fotocopy Izin Gangguan No: 000131/DPMPT/IG/2017 yang beralamatkan di Ruko Ebony Blok B1-03, Borneo Paradiso, Balikpapan, diberi tanda P-19;

20. Fotocopy Tanda Daftar Perusahaan (TDP) No: 37/M-DAG/PER/9/2017 tanggal 31-01-2017. yang beralamatkan di Ruko Ebony Blok B1-03, Borneo Paradiso, Balikpapan. Diberi tanda P-20;

21. Fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil No: 0106/17-05/DPMPT/SIUP/PK/2017 tanggal 31-01-2017, yang beralamatkan di Ruko Ebony Blok B1-03, Borneo Paradiso, Balikpapan, diberi tanda P-21;

22. Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) 81.086.360.5-721.000; Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No: S-120PKP/WPJ.14/KP.0103/2017 tertanggal 6-02-107 yang beralamatkan di Ruko Ebony Blok B1-03, Borneo Paradiso, Balikpapan, diberi tanda P-22;

Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotocopy Akta Pendirian PT Suma Persada Mitra Abadi No.1 tertanggal 6 Desember 2016 di Notaris Sukarno. SH, Notaris di Balikpapan, diberi tanda P-23;

Menimbang bukti surat Penggugat bertanda P-1 s/d P-23 tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi Materai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti sah dipersidangan, kecuali bukti surat Penggugat yang diberi tanda P-4 adalah fotocopy dari fotocopy;

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy salinan putusan No. 21/PDT.SUS-Pailit/2020/PN.NIAGA JKT.PTS, di beri tanda T.I-1;
2. Fotocopy perjanjian kerja sama antara PT. Karya Agung Putra Indonesia dan PT. Cowell Development, Tbk, di beri tanda T.I-2a;
3. Fotocopy Addendum Perjanjian Kerjasama No. 1, yang dibuat dihadapan Indira Surjati selaku Notaris di Bekasi, di beri tanda T.I-2b;
4. Fotocopy Addendum Perjanjian Kejasama Kedua No. 1, yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid selaku Notaris di Jakarta, di beri tanda T.I-2c
5. Fotocopy Perubahan Perjanjian Kerjasama, di beri tanda T.I-2d;

Menimbang bahwa bukti surat Tergugat I telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan telah diberi materai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti sah dipersidangan;

Menimbang bahwa Tergugat I tidak pula mengajukan saksi ;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy perjanjian kerja sama antara PT. Karya Agung Putra Indonesia dan PT. Cowell Development, Tbk, di beri tanda T.II-1;
2. Fotocopy Addendum Perjanjian Kerjasama No. 1, yang dibuat dihadapan Indira Surjati selaku Notaris di Bekasi, di beri tanda T.II-2;
3. Fotocopy Addendum Perjanjian Kejasama Kedua No. 1, yang dibuat dihadapan Hasbullah Abdul Rasyid selaku Notaris di Jakarta, di beri tanda T.II-3;
4. Fotocopy Perubahan Perjanjian Kerjasama, di beri tanda TII-4;
5. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Pengukuran Dan Pemetaan Kadastral sebesar Rp. 32.786.000,- yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Balikpapan, di beri tanda TII-5;
6. Fotocopy Tanda Terima Pembayaran Permohonan SK Pembaharuan/Perpanjangan Hak HGB 00805-Manggar sebesar Rp. 12.699.000,- yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Balikpapan, di beri tanda TII-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Notaris Tubagus Muhammad Sulaiman, SH.M,Kn. No.74/Ket/IX/2020 tanggal 24 September 2020., di beri tanda TII-7;

Menimbang bahwa Tergugat II tidak pula mengajukan saksi ;

Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 49 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa penggugat dalam gugatannya seperti tersebut di atas ;

Penggugat dalam gugatannya juga telah mengajukan :

Dalam Provisi :

Menimbang bahwa provisi, hanya dapat dikabulkan dalam hal yang sangat eksepsional;

Menimbang bahwa gugatan provisi merupakan permohonan kepada Hakim, agar ada tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara;

Menimbang , bahwa Penggugat dalam provisinya memerintahkan kepada para Tergugat selama perkara berlangsung dan belum berkekuatan Hukum tetap melarang para Tergugat untuk mengalihkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.805/Kelurahan Manggar dengan luas : 626.200 M2 atas nama pemegang Hak PT,Karya Agung Putra Indonesia , di uaraikan lebih lanjut dalam surat ukur no. 293/ Manggar/2000 tgl 07-12-2000 kepada pihak lain.

Menimbang bahwa setelah majelis Hakim mencermati tujuan permintaan Provisi yang di kemukakan Penggugat dalam surat gugatnya adalah supaya para Tergugat tidak mengalihkan objek sertifikat HGB. No. 805 / Kelurahan Manggar luars 626200 atas nama pemegang hak adalah PT. Karya Agung Putra Indonesia.kepada pihak lain adalah suatu tidakan yang mendahului pembuktian,oleh karena Penggugat tidak memberikan bukti permulaan yang bisa di jadikan pegangan bagi majelis untuk memutus provisi tersebut dimana oleh karena keadaan yang darurat penting ;

Menimbang bahwa dengan demikian permintaan provisi ini haruslah di nyatakan tolak;

Dalam EKSEPSI :

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang pokok perkaranya, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai formalitas penyusunan surat gugatan

Halaman 50 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Penggugat dihubungkan dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat.

Bahwa yang dimaksud dengan eksepsi secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara bermakna tangkisan atau bantahan yang diajukan untuk hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya menjadikan gugatan tidak dapat diterima, sehingga tujuan dari eksepsi adalah agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara;

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

- 1. GUGATAN HARUS DIGUGURKAN DEMI HUKUM DAN PENGADILAN NEGERI BALIKPAPAN TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA TELAH ADA PUTUSAN PAILIT TERHADAP TERGUGAT I**
- 2. EKSEPSI GUGATAN *ERROR IN PERSONA***
- 3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plural litis Consorcium)**

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II, telah mengajukan eksepsi tersebut di atas maka Majelis akan eksepsi Tergugat I, Tergugat II sebagai berikut

:

Bahwa pada tanggal 6 Juli 2020, Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memutus TERGUGAT I pailit, sebagaimana usu **putusan Pailit di Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 21/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Niaga Jkt.Pst, pada tanggal 6 Juli 2020 (selanjutnya disebut "Putusan Pailit") yang berbunyi;

"MENGADILI"

Mengabulkan permohonan Pemohon Pailit;

Menyatakan Termohon Pailit PT. Cowell Development Tbk.

Yang beralamat di Cowell Tower Lantai 3 Jalan Senen Raya

Nomor 135 Jakarta Pusat, pailit dengan segala akibat

hukumnya;

Menunjuk Sdr. Agung Suhendro,SH.MH., Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas untuk mengawasi proses pengurusan dan pemberesan dalam perkara kepailitan a quo;

Mengangkat :

- Hardiansyah,SH.MH, berkantor di Kantor Hukum Aji Wijaya & Co, dengan alamat Cyber 2 Tower, Lantai 31, Unit A, Jl H.R Rasuna Said Blok X-5 No 13, Jakarta Selatan, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan pengurus Nomor : AHU.AH.04.03-61;
- Verry Sitorus,SH.MH, berkantor di Law Firm Verry Sitorus & Partners, dengan alamat Jl. R.P Soeroso No 20, Cikino Menteng, Jakarta Pusat, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor : AHU.216AH.04.03-2020 dan;
- Alfin Sulaiman,SH.MH, berkantor di Arkananta Vennootschap (d/h Menara Bank Danamon), Lt.2, Zona F

Halaman 52 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp

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

*Suite 1201, Jl Prof.Dr Satrio Kav.EIV No 6, Mega Kuningan,
Jakarta Selatan, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di
Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik
Indonesia berdasarkan Surat Bukti Perpanjangan
Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU.AH.04.03-
86;*

Sebagai Tim Kurator dalam perkara a quo;

*Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa Kurator akan
ditetapkan kemudian setelah Kurator selesai menjalankan
tugasnya dan proses kepailitan berakhir;*

*Menghukum Termohon Pailit untuk membayar biaya perkaranya
sejumlah Rp 3.411.000,00 (tiga juta empat ratus sebelas ribu
rupiah)";*

Bahwa pasal 29 Undang-undang No 37 Tahun 2004 tentang
Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
(selanjutnya disebut "**UU Kepailitan dan PKPU**") berbunyi :

*"Suatu tuntutan hukum di Pengadilan yang diajukan terhadap Debitor
sejauh bertujuan **untuk memperoleh pemenuhan kewajiban dari
harta pailit dan perkaranya sedang berjalan, gugur demi hukum
dengan diucapkan putusan pernyataan pailit terhadap Debitor**"*

Bahwa untuk itu, patut dan berdasarkan hukum, Majelis Hakim yang
memeriksa dan akan mengadili perkara *aquo* menyatakan Pengadilan
Negeri Balikpapan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili
perkara ini dan/atau menyatakan Gugatan Penggugat gugur demi
hukum, karena TERGUGAT I sudah jatuh pailit.

Menimbang bahwa dalam bukti TI-1. (putusan Pailit Pengadilan
negeri Jakarta Pusat dengan nomor perkara no. 21 /Pdt.Sus-
Pailit/2020/PN.Niaga Jkt.Pst. pada tanggal 6 Juli 2020, Tergugat I

Halaman 53 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membuktikan bahwa dirinya tidak dapat lagi melakukan perbuatan Hukum bersama dengan segala tuntutan hukum, yang bertujuan memperoleh Pemenuhan Kewajiban /Pembayaran Hutang kesemuanya tidak dapat lagi di penuhi oleh Tergugat I, karena Tergugat 1 telah dalam keadaan pailit sesuai dengan bukti yang di ajukan Tergugat I yaitu bukti TI- 1 Putusan Pailit dari Pengadilan Jakarta Pusat dengan nomor perkara 21/Pdt.Sus-pailit/2020/Pn.Niaga Jkt Pst pada tanggal 6 Juli 2020;

Menimbang bahwa Eksepsi yang di ajukan Tergugat I tentang tidak berwenangnnya PN Balikpapan mengadili perkara ini dengan tidak menyampaikan bukti permulaan tentang dalil tersebut membuat ada keraguan Majelis memutus pada awal persidangan dengan putusan sela, akan tetapi ketika majelis mencermati bukti perkara tersebut dengan membaca bukti dari Tergugat I yaitu bukti TI- 1, tersebut maka telah mneguatkan Eksepsi dari tergugat I tersebut ;

Menimbng bahwa maka mejelis Hakim berkesimpulan tuntutan Penggugat untuk pemenuhan ganti rugi atau tuntutan pembayaran Hutang yang di ajukan oleh Penggugat haruskah di nyatakan tidak dapat di terima ;

Menimbang bahwa oleh karena Eksepsi tentang tidak berwenangnya pengadilan negeri Balikpapan untu mengadili perkara ini karena Tergugat I dalam keadaan Pailit, maka dengan demikian Eksepsi Tergugat I tersebut haruslah di kabulkan ;

Menimbang bahwa sedangkan Eksepsi yang lain yang di ajukan oleh Tergugat I dan II haruslah di nyatakan tidak dapat di terima ;

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

Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 136 HIR, pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini.

MENGADILI

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi Penggugat

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I tentang **PENGADILAN NEGERI BALIKPAPAN TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA TELAH ADA PUTUSAN PAILIT TERHADAP TERGUGAT I ;**

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 755.000,- (tujuh ratus limapuluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Rabu, tanggal 20 Januari 2021, olehkahi Verra Linda Lihawa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Soetarmo, S.H., M.Hum. dan Bambang Trenggono, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Rabu, tanggal 10 Pebruari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Raden Didi Budi Hardjo SH, Panitera Pengganti dan di hadiri oleh Penggugat, serta tanpa di hadiri oleh Kuasa Tergugat I, Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2020/PN Bpp



Soetarmo, SH.,MHum.

Verra Linda Lihawa,SH.,MH

Bambang Trenggono,SH.,MH

Panitera Pengganti,

Raden Didi Budi Hardjo. SH.,MH..

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 600.000,-
4. PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,-
5. Redaksi	: Rp. 10.000,-
6. Materai	: Rp. 10.000,-
Jumlah	: Rp. 755.000,-

(tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah)