



**P U T U S A N**

**NO: 147/PDT.G/2019/PN.Jkt Utara**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. ERNAWATI, beralamat Jalan Kapuk Raya No.10 G, Rt.003,Rw.001, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai .....PENGGUGAT I;
2. MAULANO ANDREPATI V, beralamat di Jalan Rasamala Hijau I, Blok G-6 No.18, Rt.003.Rw.009, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai .....PENGGUGAT II;
3. THE WAN JU, beralamat di Jalan Orpa No.19 A Rt.009.Rw.003 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai .....PENGGUGAT III;

**M E L A W A N**

1. PT. BINA KARYA BANGUN PROPERTINDO, beralamat di Jalan Muara Baru Rt.005 Rw.003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai .....TERGUGAT I;
2. PT. BANK MAYBANK INDONESIA, Tbk, beralamat di Gedung Wisma Eka Jiwa Lantai 6, Jalan Mangga Dua Raya, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
3. MENTERI PEKERJAAN UMUM dan PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA, beralamat di Jalan Pattimura No.20

Hal 1 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai .....TURUT TERGUGAT I;

4. OTORITAS JASA KEUNGAN, beralamat Gedung Sumitro Djojohadikusumo Lt. 2. Jalan Lapangan Banteng Timur 2-4, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai .....TURUT TERGUGAT II;

5. PT BURSA EFEK INDONESIA, beralamat di Gedung Bursa Efek Indonesia Tower I-II, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru Kota Administrasi Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai .....TURUT TERGUGAT III;

6. PT BINAKARYA JAYA ABADI, Tbk, beralamat di Mall Taman Palem, Lantai 3 Jalan. Kamal Raya Outer Ringroad Cengkareng, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai .....TURUT TERGUGAT IV;

7. GUBERNUR PROVINSI DKI JAKARTA, beralamat di Jalan Merdeka Selatan No.8-9 Menteng, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai .....TURUT TERGUGAT V;

8. KEPALA DINES PENANAMAN MODAL dan PELAYANAN TERPADU SATU PINTU PROVINSI DKI JAKARTA, beralamat di Jalan MEDAN MERDEKA SELATAN No.8-9 MENTENG, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai .....TURUT.TERGUGAT VI;

## PENGADILAN NEGERI tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara yang diajukan oleh Para pihak yang berperkara;
- Setelah membaca dan meneliti bukti permulaan berupa surat-surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Penggugat ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15 Maret 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 15 Maret 2019 dibawah Register Nomor : 147/PDT. G. / 2019/PN.JKT.UTR, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah Pembeli beberapa Unit Rumah Susun (Apartmen) Pluit Sea View d/h Pluit Residenceas,

Hal 2 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.

### Disclaimer

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



yang terletak di Jalan Muara Baru Rt.005, Rw. 003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta. **Para Penggugat bersedia dan tertarik membeli beberapa Unit Rumah Susun tersebut, setelah Tergugat I melakukan sosialisasi penjualan di beberapa Pusat Perbelanjaan (Mall), media social, media massa online dengan tawaran pemberian kemudahan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dari Bank, memberikan potongan harga (diskon), memberikan hadiah langsung, pengurusan surat-surat yang mudah serta menjanjikan penyerahan unit TEPAT WAKTU SESUAI PERJANJIAN.**

2. Bahwa dalam Pameran yang dilakukan Tergugat I di Jakarta Convention Center, Jakarta Pusat, Penggugat I pada tanggal 16 Februari 2014 telah melakukan pembelian 1 (satu) Unit Apartemen (Rumah Susun) pada Tower IBIZA (A), Lantai 10A, Unit 05, seluas 42 M2, seharga Rp. 761.000.000.-, dengan cara cicilan sebesar Rp. 11.166.000 per bulannya. Penggugat I melakukan pembayaran Tanda Jadi sebesar Rp. 5.000.000.-. Selanjutnya Tergugat I memberikan potongan harga (diskon) Rp. 91.000.000.- dari harga jual dan Tergugat I juga memberikan hadiah berupa sepeda motor Honda Scoopy. Penggugat I melakukan pembayaran berikutnya sebesar Rp. 6.178.000.- yang diperhitungkan sebagai Pembayaran I (Cicilan Ke Satu). Dalam Surat Pemesanan Nomor : 250003 yang diterbitkan oleh Tergugat I, ditandatangani oleh Penggugat I dan beberapa karyawan Tergugat I dibuat beberapa kesepakatan **(P1-1)**

3. Bahwa **Penggugat II** pada tanggal 14 Oktober 2012, telah membeli 1 (satu) Unit Apartemen pada Tower IBIZA B, Lantai 8A, Unit 8, Seluas 42 M2, Type 2 BR, seharga Rp. 360.000.000.- dan pemotongan harga sebesar Rp. 3.000.000.- menjadi Rp. 357.000.000.-. Pada saat itu Penggugat II melakukan pembayaran Tanda Jadi sebesar Rp. 2.000.000.- dan Tergugat I memberikan hadiah berupa 1 (satu) Unit LCD TV 32 Inch. Pembayaran uang muka 30% dari harga jual, pembayarannya dilakukan sebanyak 12 kali sebesar Rp. 8.925.000.- per bulan. Surat Konfirmasi Unit Nomor : 1267, yang diterbitkan oleh Tergugat I ditandatangani oleh Penggugat II dengan beberapa Karyawan Tergugat I. **(P2-1).**



4. Bahwa **Penggugat III** telah membeli 3 (tiga) Unit Apartemen (Rumah Susun) kepada Tergugat I pada :

a. tanggal 31 Agustus 2012, telah membeli 1 (satu) Unit Apartemen pada Tower IBIZA Blok A, Lantai 07A No. 3, Tipe 2 Kamar, seluas 42 M2, seharga Rp. 333.000.000.- (Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah). Penggugat III langsung melakukan pembayaran tanda jadi kepada Tergugat I sebesar Rp. 2.000.000.- (P3-1A)

b. tanggal 31 Desember 2013 membeli 1 (satu) Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 11A No. 6, Type 2 Kamar Tidur, seluas 42 M2, seharga Rp. 628.000.000.- (Enam Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah) dengan pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000.- dilakukan Penggugat II pada tanggal 31 Desember 2013. (P3-1B);

c. tanggal 28 Juli 2015, membeli 1 (satu) Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 10 No. 16, Type Studio, seluas 24 M2, seharga Rp. 504.000.000.- (Enam Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah) dengan pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000.- dilakukan Penggugat II pada tanggal 28 Juli 2015. (P3-1C)

5. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Para Penggugat dengan Tergugat I, khususnya Pasal 1, Angka 1 tentang Definisi menyatakan : "Istilah-Istilah yang dipakai dalam Perjanjian ini, kecuali secara tegas diartikan lain mempunyai arti sebagaimana dijelaskan dibawah ini :

*"Rumah Susun Sederhana Milik "PLUIT SEA VIEW" yang selanjutnya disebut PLUIT SEA VIEW, berarti suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang digunakan sebagai hunian dan lokasi/terletak di Jalan Muara Baru Rt/Rw. 005/003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara."*



Selain itu, ketentuan lain pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun a quo, telah diatur pilihan hukum pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, apabila terjadi sengketa. Oleh karena itu, menurut hukum, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memiliki kewenangan untuk mengadili perkara a quo.

Dalam perkara a quo, menurut Pasal 118 HIR/142 RGB mengatur hal tersebut yang mengatakan terkait benda tidak bergerak, dapat juga diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri dimana barang tetap terletak dan Pilihan hukum Para Penggugat dan Tergugat I berada pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

6. Bahwa Tergugat I adalah Perseroan Terbatas yang tunduk kepada UU RI Nomor : 40 Tahun 2007 adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan Perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan undang-undang dan peraturan pelaksanaannya (vide Pasa 1 Angka 1 UU No. 40 Tahun 2007). Sebagai perseroan maka Tergugat I diwakili oleh Direksi bertanggungjawab penuh untuk pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai tujuan perseroan serta mewakili Perseroan didalam maupun diluar Pengadilan.

7. Bahwa Tergugat I adalah Perusahaan Pengembang (developer) yang membangun, menjual dan mengelola Rumah Susun Sederhana Milik Pluit Sea View d/h Pluit Residence, yang terletak di Jalan Muara Baru Rt.005, Rw. 003, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta. Penjualan Rumah Susun Sederhana Milik dilakukan oleh Tergugat I dengan cara menerbitkan brosur, melakukan postingan di media internet termasuk membuka pameran di beberapa Mal atau Pusat Perbelanjaan di Kota Kota besar di Indonesia.

8. Bahwa Tergugat I sebagai Perseroan adalah bagian dari Kelompok Usaha **Turut Tergugat IV** (PT. Binakarya Jaya Abadi, Tbk) yang Sahamnya diperdagangkan pada Turut Tergugat III (PT. Bursa Efek Indonesia (BEI). Sebagai Induk Perusahaan (*Holding Company*), Turut Tergugat III bersama-sama dengan Turut Tergugat II. Turut Tergugat III harus melakukan pengawasan terhadap kinerja





perusahaan Tergugat I sebagai Anak Usaha (Entitas) PT. Binakarya Propertindo Jaya, Tbk, untuk menghindari kerugian perdagangan saham dan masyarakat;

9. Bahwa Turut Tergugat IV didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 61 Tanggal 28 November 2007 oleh Notaris Edison Jingga, S.H, dan Akta Perubahan Terakhir adalah Akta Pernyataan Keputusan Dewan Komisaris No 64 tanggal 31 Juli 2015 oleh Ardi Kristiar, S.H., M.BA., sebagai Notaris pengganti dari Notaris Yulia, S.H., Maksud dan Tujuan Kegiatan Usaha Turut Tergugat IV adalah menjalankan usaha baik secara langsung maupun tidak langsung melalui anak perusahaan di bidang pembangunan dan pengembangan, investasi, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan;

Turut Tergugat IV sejak tanggal 14 Juli 2015, telah mencatatkan sahamnya (**listing**) pada PT. Bursa Efek Indonesia (**Turut Tergugat III**), sehingga kepemilikan Saham terdiri dari **Go Hengky Setiawan 34,36%, Budianto Halim 32,46% dan Masyarakat 33,18%**.

10. Bahwa sebagai Perusahaan Terbuka (go public), menurut Laporan Tahun 2017 (**Turut Tergugat IV**) memiliki Anak Perusahaan yang seluruhnya bergerak dibidang developer yang sahamnya juga dikuasai oleh Go Hengky Setiawan dan Budianto Halim terdiri dari:

1. PT. Griya Abadi Permai, beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat. Pemegang Saham
2. PT. Binakarya Sakti Perkasa, beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat.
3. PT. Binakarya Citra Buana, Jalan Raya Sholeh Iskandar No. 5, Kedung Badak Bogor.
4. PT. Mitragama Inti Perkasa, beralamat di Jalan Letjend. Suprpto, Rt. 004 Rw. 003, Cijengkol Setu, Bekasi Jawa Barat;
5. PT. Binakarya Makmur Sentosa, beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

6. PT. Anaamaya Selaras, beralamat di Jalan Kubu Anyar No. 31 Kota Badung, Bali.
7. PT. Griya Karunia Sejahtera, beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat.
8. PT. Satwika Permai Indah, beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat.
9. PT. Binakarya Agung Propertindo, beralamat di Jalan Pahlawan Revolusi No. 2, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.
10. PT. Binakarya Bangun Propertindo, beralamat di Komplek Pergudangan Rt. 005 Rw. 003, Penjaringan Jakarta Utara.
11. PT. Binakarya Anugrah Pratama, beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat.
12. PT. Binakarya Jaya Perkasa, beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat.
13. PT. Griya Mandiri Perkasa, beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat.
14. PT. Binakarya Makmur Abadi, Jalan Ir. H. Juanda, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur.
15. PT. Binakarya Mitra Selaras, beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat.
16. PT. Prasetya Agung Cipta Abadi, Kompleks Ruko Istana Pasteur Regency RA 29-30, Jalan Gunung Batu, Bandung
17. PT. Karya Cipta Makmur Abadi, beralamat di jalan Camplung Tanduk, Lingkungan Seminyak Kuta, Badung Bali
18. PT. Triputra Natatama, beralamat Jalan Cut Mutia, Kelurahan Margahayu, Bekasi Tmur, Kota Bekasi.
19. PT. Binakarya Graha Sentosa, beralamat beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat.

Hal 7 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20.PT. Palem Indah Permai, beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat.

21.PT. Binakarya Prima Lestari, beralamat di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9B, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng Jakarta Barat.

Pada fakta yang sesungguhnya, 21 (dua puluh satu) perusahaan tersebut, sahamnya mayoritas dikuasa oleh Go Hengky Setiawan dan Budiono Halim.

**11.** Bahwa Turut Tergugat I adalah sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan Peraturan Presiden Nomor 135 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Dalam melaksanakan tugasnya, terkait dengan kepentingan Para Penggugat adalah seharusnya Turut Tergugat I menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengelolaan sumber daya air, penyelenggaraan jalan, penyediaan perumahan dan pengembangan kawasan permukiman, pembiayaan infrastruktur, penataan bangunan gedung, sistem penyediaan air minum, sistem pengelolaan air limbah dan drainase lingkungan serta persampahan, dan pembinaan jasa konstruksi;
- b. pelaksanaan penyusunan kebijakan teknis dan strategi keterpaduan pengembangan infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- c. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;

**12.** Bahwa Turut Tergugat II berdasarkan UU No. 21 Tahun 2011, tentang Otoritas Jasa Keuangan memberikan pengertian Otoritas Jasa Keuangan, yang selanjutnya disingkat OJK adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang

Hal 8 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.

#### 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)





mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Terkait dengan gugatan *a quo*, Para Penggugat memiliki kepentingan terkait kegiatan Turut Tergugat II yang melakukan pengawasan dan perlindungan konsumen atas penawaran Umum dan perdagangan Efek, dimana Tergugat I sebagai anak perusahaan dari PT. Binakarya Jaya Abadi, Tbk;

**13.** Bahwa Turut Tergugat II berdasarkan undang-undang menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di sektor jasa keuangan. Selain itu Turut Tergugat bertugas menjadi regulator dan memberikan izin penanaman modal meliputi komposisi dan jumlah dana investasi serta melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan jasa keuangan di sektor Perbankan, sektor Pasar Modal;

**14.** Bahwa Turut Tergugat II tidak melaksanakan kewajiban hukumnya untuk melaksanakan fungsi pengawasan dan mengabaikan kepastian hukum, padahal Turut Tergugat II, dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya berlandaskan pada asas-asas sebagai berikut:

- a. asas independensi, yakni independen dalam pengambilan keputusan dan pelaksanaan fungsi, tugas, dan wewenang Turut Tergugat III, sesuai peraturan perundang-undangan bekerja berdasarkan :
- b. asas kepastian hukum, yakni asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Otoritas Jasa Keuangan;
- c. asas kepentingan umum, yakni asas yang membela dan melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat serta memajukan kesejahteraan umum;
- d. asas keterbukaan, yakni asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Otoritas Jasa Keuangan, dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi dan golongan, serta



rahasia negara, termasuk rahasia sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan; ?

e. Prinsip dan asas-asas di atas sejalan dengan keterbukaan informasi sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No.14 tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (KIP).

**15.** Bahwa meskipun Turut Tergugat II memiliki Unit atau Bidang Edukasi dan Perlindungan Konsumen, akan tetapi Turut Tergugat II sebagai lembaga pengawasan perdagangan di Pasar Modal, tidak melakukan tindakan terhadap Tergugat I meskipun Tergugat I sudah banyak merugikan masyarakat termasuk Para Penggugat. Turut Tergugat II seharusnya dapat memberikan hukuman teguran atau setidaknya menghentikan perdagangan saham PT. Binakarya Jaya Abadi, Tbk sebagai induk Tergugat I. Turut Tergugat II tidak dapat beralasan tidak menghentikan perdagangan saham PT. Binakarya Jaya Abadi, Tbk karena tidak mendapat laporan dari Para Pengugat. Akan tetapi banyak berita di Media Massa Tergugat I banyak melakukan perbuatan yang merugikan masyarakat.

**16.** Bahwa Turut Tergugat III adalah Perseroran Terbatas, yang diberikan kewenangan oleh Pemerintah melalui penempatan saham pemerintah untuk melakukan, mengelola dan melakukan pengawasan perdagangan saham di Indonesia. PT. Binakarya Jaya Abadi Tbk yang merupakan Induk perusahaan dari Tergugat I melaksanakan perdagangan saham. Menurut hukum, Turut Tergugat III memiliki berfungsi menciptakan pasar secara terus menerus bagi efek yang telah ditawarkan kepada masyarakat dan memiliki tugas menyebarkan informasi kepada masyarakat termasuk Para Penggugat terkait likuiditas instrumen mengalirnya dana secara cepat pada efek-efek yang dijual. Turut Tergugat III tidak memberikan informasi kepada masyarakat terkait PT. Binakarya Jaya Abadi, Tbk yang merupakan perusahaan go public sebagai Induk Perusahaan dari Tergugat I, yang sudah banyak merugikan perusahaan;

**17.** Bahwa Turut Tergugat V adalah Kepala Pemerintahan yang melaksanakan Otonomi di Provinsi DKI. Jakarta yang telah menerbitkan Peraturan Gubernur Nomor : 258 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan dan Gedung

Hal 10 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



Pemerintah Daerah. Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, Turut Tergugat V tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat. Turut Tergugat V sebagai Gubernur memiliki tanggungjawab perencanaan, perizinan dan pengawasan pembangunan perumahan di Provinsi DKI Jakarta termasuk pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat I.;

**18.** Bahwa Turut TERGUGAT VI adalah Organisasi Pemerintahan berupa satuan kerja perangkat daerah yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, termasuk memberikan beberapa perizinan-perizinan kepada Tergugat I. Turut TERGUGAT VI termasuk pihak yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat. Turut Tergugat VI dapat memberikan dan atau tidak memberikan perizinan-perizinan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk melakukan pembangunan perumahan di Provinsi DKI Jakarta;

**19.** Bahwa Tergugat II adalah Lembaga Keuangan Bank yang telah melakukan kerjasama dengan Tergugat I, dengan cara Tergugat I mewajibkan atau sekurang-kurangnya meminta Para Pembeli Apartemen atau Rumah Susun yang sedang dibeli oleh masyarakat termasuk Para Penggugat menggunakan Jasa Tergugat II sebagai pemberian pinjaman berupa Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Sebagai Lembaga Perbankan yang telah bekerjasama dengan Tergugat I, Tergugat II mengabaikan kewajibannya melakukan pengenalan terhadap Tergugat I dan beberapa perusahaannya yang banyak merugikan pembeli apartemen atau rumah susun yang dijual kepada masyarakat.;

**20.** Bahwa sebagai lembaga Bank, seharusnya Tergugat II tunduk dan patuh kepada Peraturan Bank Indonesia Nomor : 3/10/PBI/2001 tentang PENERAPAN PRINSIP MENGENAL NASABAH beserta perubahan dan turunannya, pada prinsipnya mewajibkan Tergugat II untuk menghindari berbagai resiko usaha karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dan tidak menerapkan prinsip mengenal nasabah. Tergugat I tentu saja memiliki kerjasama pembiayaan berupa pemberian Kredit Pinjaman yang dipergunakan untuk membangun proyek-proyek Apartemen, Rumah Susun Perkantoran, Perhotelan milik Tergugat I dan

Hal 11 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



Kelompok usahanya. Untuk itu kemudian Tergugat I diwajibkan seluruh pembeli dari Tergugat I untuk menggunakan Bank Tergugat II sebagai pemberi Kredit Kepemilikan Rumah kepada Masyarakat termasuk KPR Para Penggugat;

**21.** Bahwa Tergugat II mengetahui perilaku dari Tergugat I yang sering merugikan masyarakat pembeli apartemen, rumah susun dan perkantoran yang dibangun dan dijual oleh Tergugat I. Perbuatan Tergugat I yang sering merugikan masyarakat termasuk Para Penggugat diketahui oleh Tergugat II adalah perbuatan Tergugat I yang tidak memenuhi janjinya (*wanprestasi*) untuk menyerahkan Unit Apartemen, Unit Rumah Susun, Unit Perkantoran, Unit Perhotelan sesuai dengan apa yang telah dijanjikan oleh Tergugat I kepada Para Pembeli termasuk kepada Para Penggugat. Perbuatan lain yang dilakukan oleh Tergugat I yang diketahui oleh Tergugat II, Tergugat I menjual Unit Apartemen, Rumah Susun, Unit Perkantoran akan tetapi Unit yang sudah dijual tersebut belum ada atau belum selesai sesuai dengan apa yang telah dijanjikan. Sementara Para Penggugat senantiasa diharuskan melakukan pembayaran sesuai dengan tenggang waktu, sementara unit yang dibeli Para Penggugat tidak dapat dimanfaatkan untuk disewakan dan ditempati;

**22.** Bahwa Tergugat II banyak mengetahui dari pemberitaan Media Massa baik Cetak, Visual maupun Berita Online, Tergugat I melakukan perbuatan yang merugikan Para Nasabah termasuk Para Penggugat akan tetapi Tergugat IV tidak melakukan tindakan apapun kepada Tergugat I. Padahal menurut hukum, Tergugat II berkewajiban untuk memberikan sanksi berupa tegoran termasuk menghentikan pemberian kredit serta melakukan penyitaan terhadap aset Tergugat I. Akibat pembiaran yang dilakukan oleh Tergugat II, Para Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat memanfaatkan unit Rumah Susun Milik untuk ditempati atau disewakan sehingga memperoleh penghasilan untuk melakukan cicilan pembayaran kepada Tergugat II;

**23.** Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI sebagai Organisasi Kekuasaan Umum dan Badan Hukum yang diberikan kewenangan untuk mencapai tujuan bernegara, memiliki kewajiban hukum untuk

Hal 12 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



melindungi harkat dan martabat Masyarakat termasuk Para Penggugat. Masyarakat termasuk juga Para Penggugat **“tidak memperoleh perlindungan”** dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dari perbuatan yang merugikan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat IV. Ada banyak kerugian masyarakat akibat perilaku Tergugat I dan Turut Tergugat IV akibat melakukan usaha yang tidak sesuai Undang-undang. Ada banyak gugatan hukum, keberatan dari masyarakat termasuk Para Penggugat akan tetapi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI, tidak memberikan sanksi, hukuman atau setidaknya melakukan audit atau melakukan pemeriksaan terhadap seluruh usaha Tergugat I dan Turut Tergugat IV;

**24.** Bahwa dengan memiliki Usaha Perseroan sebanyak 21 Kelompok Usaha yang Sama yaitu bidang pembangunan perumahan, perhotelan, perkantoran serta banyaknya gugatan dari masyarakat, seharusnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI dapat memberikan Sanksi kepada Tergugat I dan Turut Tergugat IV, akan tetapi hal itu tidak dilakukan. Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Organisasi kekuasaan Negara yang bertugas memberikan KEADILAN sudah sepatutnya memberikan hukuman dalam rangka memperbaiki kinerja Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat IV. Bukan saja memberikan hukuman mengganti kerugian Para Penggugat secara materil akan tetapi juga kerugian immaterial yang dapat diseterakan sebesar Rp. 100.000.000.000 (seratus milyar rupiah) kepada Para Penggugat;

**25.** Bahwa Pengugat I dengan Tergugat I selain menandatangani Surat Pesanan dan atau Surat Konfirmasi Unit, juga membuat Perjanjian Pengikatan Jual Satuan Rumah Susun Nomor : 263/PPJB-PSV/BBP/XI/2014, tanggal 8 November 2014 **(P1-2)**, dengan ditandatangani oleh Penggugat I dengan **Santoso Angwar, yang menurut Surat Perjanjian tersebut mendapat Kuasa Tuan Budianto Halim selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Binakarya Bangun Propertindo**, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Agustus 2012, sehingga sah menurut hukum

Hal 13 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertindak untuk dan atas nama Tergugat I. Perjanjian tersebut disepakati oleh Penggugat I dengan Tergugat I sebagai berikut :

- a. Pihak Pertama sebagai Penjual adalah Tergugat I sedangkan Penggugat I sebagai Pembeli adalah Penggugat I.
- b. Tergugat setuju untuk menjual 1 (satu) Unit Apartemen (Rumah Susun) pada Tower IBIZA (A), Lantai 10A, Unit 05, seluas 42 M2, seharga Rp. 761.000.000.-, dengan cara cicilan sebesar Rp. 11.166.000 per bulannya. Penggugat I juga setuju untuk membeli unit tersebut dari Tergugat.
- c. Penyerahan Unit dalam siap dihuni dilakukan pada bulan Maret 2016 atau masa toleransi selambat-lambatnya 145 (seratus empat puluh lima) hari atau tanggal 24 Agustus 2016.
- d. Harga jual Rp. 761.000.000 (Tujuh Ratus Enam Puluh Satu Juta Rupiah) dari Tergugat I, sudah termasuk :
  1. Pajak Pertambahan Nilai (PPn)
  2. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk
  3. Pemasangan instalasi air
  4. Pemasangan Instalasi Listrik.
- e. Akibat dari Keterlambatan Penggugat I melakukan pembayaran (Pasal 4 Perjanjian):
  1. Dikenakan denda 1 ‰ (satu per mil) per hari keterlambatan dihitung dari jumlah pembayaran angsuran.
  2. Penggugat I tidak melakukan pembayaran selama 60 (enam puluh hari) berturut-turut, maka Tergugat I dapat membatalkan perjanjian.
  3. Apabila pembatalan dilakukan oleh Pengugat I, maka Uang yang sudah masuk di potong oleh Tergugat I sebesar 20%.
- f. Akibat keterlambatan Tergugat I menyerahkan unit yang sudah dibeli selambat-lambatnya tanggal 24 Agustus 2016, maka Tergugat I dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) per hari maksimal denda 3% (tiga persen) dari Harga Pengikatan.;

Hal 14 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



26. Bahwa ketika Tergugat I memasarkan Apartemen Pulit Sea View kepada Penggugat I, sebagaimana terdapat dalam Pasal 9 Perjanjian Jual Beli, menyatakan Apartemen (satuan Rumah Susun) Pluit SEA View adalah miliknya dan tidak ada permasalahan hukum maupun tanah tempat dimana Satuan Rumah Susun tersebut dibangun tidak sedangkan menjadi Jaminan Hutang di Bank. Sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku, Tergugat I sebagai Penjual Apartemen (Satuan Rumah Susun Milik) sudah tentu memiliki semua perizinan-perizinan yang dibutuhkan untuk membangun Apartemen dari Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I;

27. Bahwa untuk memenuhi Perjanjian sebagaimana dimaksudkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 263/PPJB-PSV/BBP/XI/2014, tanggal 08 November 2014, Penggugat sudah memenuhi semuanya prestasinya (kewajibannya) melakukan pembayaran kepada Tergugat I. akan tetapi Tergugat I sejak tanggal 24 Agustus 2016, tidak pernah menyerahkan 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun yang dibeli Penggugat I dari Tergugat I. Segala upaya sudah dilakukan oleh Penggugat supaya Tergugat I menyerahkan Unit Satuan Rumah Susun (Apartemen) tersebut akan tetapi Tergugat I sampai dimasukkannya gugatan a quo tidak pernah memiliki, menempati dan menguasai 1 (satu) Unit Apartemen (Rumah Susun) pada Tower IBIZA (A), Lantai 10A, Unit 05, seluas 42 M2;

28. Bahwa Penggugat I ketika membeli 1 (satu) Unit Apartemen (Rumah Susun) pada Tower IBIZA (A), Lantai 10A, Unit 05, seluas 42 M2, seharga Rp. 761.000.000.-, mencari uang pinjaman untuk membayar uang muka kepada keluarga. Sedangkan untuk melakukan cicilan setiap bulan, Tergugat I juga mengharuskan Penggugat I supaya mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Bank Tergugat II, dengan alasan Tergugat I memiliki Kerjasama dengan Tergugat II. Padahal Penggugat memiliki beberapa referensi Bank yang bersedia memberikan KPR dengan bunga yang lebih rendah. Hal ini juga terdapat dalam Pasal 5 ayat 1 PPJB tanggal 8 November 2014, yang menyatakan Tergugat I (Pihak Pertama) bertindak dan berkedudukan sebagai PERANTARA

Hal 15 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



DENGAN BANK TERGUGAT II DALAM HAL PENGAJUAN KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN (KPA);

**29.** Bahwa Penggugat II pada tanggal 14 Oktober 2012, telah membeli 1 (satu) Unit Apartemen pada Tower IBIZA B, Lantai 8A, Unit 8, Seluas 42 M2, Type 2 BR, seharga Rp. 360.000.000.- dan pemotongan harga sebesar Rp. 3.000.000.- menjadi Rp. 357.000.000.-. Setelah menandatangani Surat Konfirmasi Unit Nomor : 1267, pada tanggal 18 Juli 2014, **(P2-2)** Penggugat II menandatangani PPJB Satuan Rumah Susun, tertanggal 18 Juli 2014. Dalam PPJB Satuan Rumah Susun, Tergugat I diwakili dan ditandatangani oleh Penggugat I dengan Santoso Angwar, yang menurut Surat Perjanjian tersebut mendapat Kuasa Tuan Budianto Halim selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Binakarya Bangun Propertindo, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Agustus 2012, sehingga sah menurut hukum bertindak untuk dan atas nama Tergugat I. Perjanjian tersebut disepakati oleh Penggugat I dengan Tergugat I sebagai berikut :

- a. Pihak Pertama sebagai Penjual adalah Tergugat I sedangkan Penggugat I sebagai Pembeli adalah Penggugat I.
- b. Tergugat setuju untuk menjual 1 (satu) Unit Apartemen (Rumah Susun) pada Tower IBIZA Blok B, Lantai 8A, Unit 08, seluas 42 M2, Type 2 kamar tidur, seharga Rp. 357.000.000.-, (tiga ratus lima puluh tujuh) dengan cara cicilan sebesar Rp. 8.925.000.- (Delapan Juta Sembilan Ratus Dua puluh Ribu Rupiah) per bulannya. Penggugat I juga setuju untuk membeli unit tersebut dari Tergugat.
- c. Penyerahan Unit dalam siap dihuni dilakukan pada bulan April 2016 atau masa toleransi selambat-lambatnya 145 (seratus empat puluh lima) hari atau tanggal 24 September 2016.
- d. Harga jual Rp. 357.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Rupiah) dari Tergugat I, sudah termasuk :
  1. Pajak Pertambahan Nilai (PPn)
  2. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)Induk

Hal 16 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



3. Pemasangan instalasi air
4. Pemasangan Instalasi Listrik.

e. Akibat dari Keterlambatan Penggugat I melakukan pembayaran (Pasal 4 Perjanjian):

1. Dikenakan denda 1 ‰ (satu per mil) per hari keterlambatan dihitung dari jumlah pembayaran angsuran.
2. Penggugat I tidak melakukan pembayaran selama 60 (enam puluh hari) berturut-turut, maka Tergugat I dapat membatalkan perjanjian.
3. Apabila pembatalan dilakukan oleh Pengugat I, maka Uang yang sudah masuk di potong oleh Tergugat I sebesar 20%.

f. Akibat keterlambatan Tergugat I menyerahkan unit yang sudah dibeli selambat-lambatnya tanggal 24 Agustus 2016, maka Tergugat I dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) per hari maksimal denda 3% (tiga persen) dari Harga Pengikatan;

30. Bahwa Penggugat III telah membeli 3 (tiga) Unit Apartemen (Rumah Susun) kepada Tergugat I dengan cara sebagai berikut :

30.1. Tanggal 31 Agustus 2012, melakukan pembelian 1 (satu) Unit Apartemen pada Tower IBIZA Blok A, Lantai 07A No. 3, Tipe 2 Kamar, seluas 42 M2, seharga Rp. 333.000.000.- (Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah), Penggugat III melakukan pelunasan uang muka, **pada tanggal 19 Maret 2014, Penggugat III dengan Tergugat I menandatangani PPJB Satuan Rumah Susun, No. 167/PPJB-PSV/BBP/XI/2014, tangal 19 Maret 2014 (P3-2).** Dalam PPJB Satuan Rumah Susun, Tergugat I diwakili dan ditandatangani oleh Penggugat I dengan Santoso Angwar, yang menurut Surat Perjanjian tersebut mendapat Kuasa Tuan Budianto Halim selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Binakarya Bangun Propertindo, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Agustus 2012, sehingga sah menurut hukum bertindak untuk dan atas nama Tergugat I.

Hal 17 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Perjanjian PPJB tersebut disepakati oleh Penggugat I dengan Tergugat I sebagai berikut :

- a. Pihak Pertama sebagai Penjual adalah Tergugat I sedangkan Penggugat I sebagai Pembeli adalah Penggugat I.
- b. Tergugat I setuju untuk menjual kepada Penggugat III 1 (satu) Unit Apartemen pada Tower IBIZA Blok A, Lantai 07A No. 3, Tipe 2 Kamar, seluas 42 M2, seharga Rp. 333.000.000.- (Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah) dengan cara cicilan chas bertahap.
- c. Penyerahan Unit dalam siap dihuni dilakukan pada bulan Juni 2015 atau masa toleransi selambat-lambatnya 145 (seratus empat puluh lima) hari atau tanggal 23 November September 2015.
- d. Harga jual Rp. 333.000.000 (Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah) dari Tergugat I, sudah termasuk :
  - i. Pajak Pertambahan Nilai (PPn)
  - ii. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk
  - iii. Pemasangan instalasi air
  - iv. Pemasangan Instalasi Listrik.
- e. Akibat dari Keterlambatan Penggugat I melakukan pembayaran (Pasal 4 Perjanjian):
  - i. Dikenakan denda 1 %o (satu per mil) per hari keterlambatan dihitung dari jumlah pembayaran angsuran.
  - ii. Penggugat I tidak melakukan pembayaran selama 60 (enam puluh hari) berturut-turut, maka Tergugat I dapat membatalkan perjanjian.
  - iii. Apabila pembatalan dilakukan oleh Pengugat I, maka Uang yang sudah masuk di potong oleh Tergugat I sebesar 20%.

Hal 18 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.

#### Disclaimer

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





f. Akibat keterlambatan Tergugat I menyerahkan unit yang sudah dibeli selambat-lambatnya tanggal 23 Nopember 2015, maka Tergugat I dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) per hari maksimal denda 3% (tiga persen) dari Harga Pengikatan;

30.2. Pada tanggal 31 Desember 2013, Penggugat III membeli 1 (satu) Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 11A No. 6, Type 2 Kamar Tidur, seluas 42 M2, Unit 6 seharga Rp. 628.000.000.- (Enam Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah) dengan pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000.-.

Setelah menandatangani Surat Konfirmasi Unit dan melakukan pelunasan uang muka, pada tanggal 19 Maret 2014, Penggugat III menandatangani PPJB Satuan Rumah Susun No. 166/PPJB-PSV/BBP/III/2014, tertanggal 19 Maret 2014 (**P3-3**). Dalam PPJB Satuan Rumah Susun, Tergugat I diwakili dan ditandatangani oleh Penggugat III dengan Santoso Angwar, yang menurut Surat Perjanjian tersebut mendapat Kuasa Tuan Budianto Halim selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Binakarya Bangun Propertindo, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Agustus 2012, sehingga sah menurut hukum bertindak untuk dan atas nama Tergugat I. Perjanjian tersebut disepakati oleh Penggugat III dengan Tergugat I sebagai berikut:

- a. Pihak Pertama sebagai Penjual adalah Tergugat I sedangkan Penggugat III sebagai Pembeli.
- b. Tergugat setuju untuk menjual 1 (satu) Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 11A No. 6, Type 2 Kamar Tidur, seluas 42 M2, Unit 6 seharga Rp. 628.000.000.- (Enam Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah).
- c. Penggugat III juga setuju untuk membeli unit tersebut dari Tergugat I.
- d. Penyerahan Unit dalam siap dihuni dilakukan pada bulan Juli 2015 atau masa toleransi selambat-lambatnya 145 (seratus empat puluh lima) hari atau tanggal 23 Npember 2015.

Hal 19 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Harga jual Rp.628.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Tujuh Rupiah) dari Tergugat I, sudah termasuk :

- i. Pajak Pertambahan Nilai (PPn)
- ii. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk
- iii. Pemasangan instalasi air
- iv. Pemasangan Instalasi Listrik.

f. Akibat dari Keterlambatan Penggugat III melakukan pembayaran (Pasal 4 Perjanjian):

- i. Dikenakan denda 1 %o (satu per mil) per hari keterlambatan dihitung dari jumlah pembayaran angsuran.
- ii. Penggugat III tidak melakukan pembayaran selama 60 (enam puluh hari) berturut-turut, maka Tergugat I dapat membatalkan perjanjian.
- iii. Apabila pembatalan dilakukan oleh Pengugat III, maka Uang yang sudah masuk di potong oleh Tergugat I sebesar 20%.

g. Akibat keterlambatan Tergugat I menyerahkan unit yang sudah dibeli selambat-lambatnya tanggal 24 Agustus 2016, maka Tergugat I dikenakan denda keterlambatan sebesar 1%o (satu per mil) per hari maksimal denda 3% (tiga persen) dari Harga Pengikatan;

30.3. Pada tanggal 28 Juli 2015, membeli 1 (satu) Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 10 No. 16, Type Studio, seluas 24 M2, seharga Rp. 504.000.000.- (Lima ratus empat Juta Rupiah).

Setelah menandatangani Surat Konfirmasi dan melakukan pelunasan uang muka, Penggugat III menandatangani PPJB Satuan Rumah Susun No. 346/PPJB-PSV/BBP/XI/2015, tertanggal 19 November 2015. Dalam PPJB Satuan Rumah Susun, Tergugat I diwakili dan ditandatangani oleh Penggugat III dengan Santoso Angwar, yang menurut Surat Perjanjian tersebut mendapat Kuasa Tuan Budianto Halim selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Binakarya Bangun Propertindo, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Agustus 2012, sehingga sah menurut hukum bertindak untuk dan atas nama

Hal 20 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.

#### 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 I. Perjanjian tersebut disepakati oleh Penggugat III dengan Tergugat I sebagai berikut :

- a. Pihak Pertama sebagai Penjual adalah Tergugat I sedangkan Penggugat III sebagai Pembeli adalah Penggugat III.
- b. Tergugat I setuju untuk menjual 1 (satu) Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 10 No.16, Type Studio, seluas 24M2, seharga Rp.504.000.000.- (Lima Ratus Empat Juta Rupiah) dengan cara cicilan CASH Keras. Penggugat III juga setuju untuk membeli unit tersebut dari Tergugat I.
- c. Penyerahan Unit dalam siap dihuni dilakukan pada bulan April 2016 atau masa toleransi selambat-lambatnya 145 (seratus empat puluh lima) hari atau tanggal 24 September 2016.
- d. Harga jual Rp. 504.000.000 (Lima Ratus Empat Juta Rupiah) dari Tergugat I, sudah termasuk :
  - i. Pajak Pertambahan Nilai (PPn)
  - ii. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk
  - iii. Pemasangan instalasi air
  - iv. Pemasangan Instalasi Listrik.
- e. Akibat dari Keterlambatan Penggugat III melakukan pembayaran (Pasal 4 Perjanjian):
  - i. Dikenakan denda 1 %o (satu per mil) per hari keterlambatan dihitung dari jumlah pembayaran angsuran.
  - ii. Penggugat III tidak melakukan pembayaran selama 60 (enam puluh hari) berturut-turut, maka Tergugat I dapat membatalkan perjanjian.
  - iii. Apabila pembatalan dilakukan oleh Pengugat III, maka Uang yang sudah masuk di potong oleh Tergugat I sebesar 20%.
- f. Akibat keterlambatan Tergugat I menyerahkan unit yang sudah dibeli selambat-lambatnya tanggal 24 Agustus 2016, maka Tergugat I dikenakan denda keterlambatan sebesar 1%o (satu per mil) per hari maksimal denda 3% (tiga persen) dari Harga Pengikatan;

Hal 21 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



**31.** Bahwa sebagai Bank yang ditunjuk oleh Tergugat I, Tergugat IV juga mengetahui kesepakatan antara Penggugat I dan Tergugat I dan Penggugat I dikenakan denda 1 %o (satu per mil) per hari setelah Tergugat I melakukan pemberitahuan kepada Penggugat I atas persetujuan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) disetujui oleh Tergugat IV, maka Penggugat I dikenakan denda sampai pembatalan PPJB oleh Tergugat I. **Sehingga menurut hukum kerugian Penggugat I yang ditimbulkan oleh Tergugat I, bukan hanya ditanggung oleh Tergugat I akan tetapi juga harus ditanggung oleh Tergugat IV;**

**32.** Bahwa kerugian Penggugat I dan Penggugat II serta Penggugat III adalah nyata dan tidak terbantahkan terjadi sejak tanggal 24 Agustus 2014 yaitu saat Tergugat I tidak menyerahkan Unit Rumah Susun (Apartemen) yang dibelinya dari Tergugat I. Kerugian yang dialami oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, juga timbul karena uang yang sudah dibayarkan kepada Tergugat I dan tidak dapat memiliki, menguasai dan menyewakan Unit Apartemen, akan tetapi juga kerugian lain berupa bunga uang, biaya dan potensi keuntungan yang seharusnya diperoleh Para Penggugat .

*Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*

Tergugat sudah terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanpretasi), selain uang pokok juga timbul kerugian sebagaimana diatur dalam *Pasal 1246 KUHPerdara, menyatakan biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini.* Maka menurut Pasal 1246 KUHPerdara, Tergugat I harus memberikan ganti-kerugian tersebut terdiri dari 3 unsur yaitu biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata/tegas telah dikeluarkan Para Penggugat kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak

Hal 22 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



lain dan bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh Para Penggugat karena Tergugat I tidak melaksanakan prestasinya.

Ketentuan lain dalam Pasal 1496 KUHPdata menyatakan jika dijanjikan penanggungan atau jika tidak dijanjikan apa-apa, maka pembeli dalam hal adanya tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seseorang, berhak menuntut kembali dari penjual:

1. pengembalian uang harga pembelian;
2. pengembalian hasil, jika ia wajib menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang melakukan tuntutan itu;
3. biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal;
4. penggantian biaya, kerugian dan bunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli;

**33.** Bahwa Tergugat II harus juga menanggung kerugian Penggugat I dan Penggugat II karena tidak melakukan tanggungjawabnya menerapkan **Prinsip Kehati-Hatian** dan **Prinsip Mengenali Penggugat I sebagai Nasabah**. Padahal menurut hukum Tergugat II harus menjalankan kerugian dalam menjalankan usaha Perbankan. Tergugat II juga bersedia melakukan Kerjasama melalui pemberian modal kerja atas proyek-proyek Tergugat I dan Kredit Pemilikan Rumah (KPA) Para Pembeli (Customer) dari Apartemen, Rumah Susun, Pertokoan, Hotel dan usaha lain Tergugat I. **Padahal Tergugat II mengetahui atau setidaknya Tergugat I bukanlah Pelaku usaha yang baik. Banyak keluhan yang disampaikan oleh Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat II karena tidak menyerahkan unit sesuai perjanjian. Selain itu banyak juga pemberitaan melalui media massa, pembicaraan masyarakat yang diketahui Tergugat II, kalau Tergugat I banyak bermasalah karena merugikan masyarakat termasuk Para Penggugat;**

**34.** Bahwa terkait kerugian yang dialami oleh Penggugat I dan Penggugat II, Tergugat II juga dapat dimintakan pertanggungjawaban

Hal 23 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.





untuk turut serta menanggung kerugian tersebut atau setidaknya tidaknya Tergugat II membebankan kerugian tersebut kepada Tergugat I. menurut **Pasal 1366 KUHPerdara**, menyatakan : *“Setiap orang bertanggung jawab tidak hanya untuk kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya tetapi juga disebabkan oleh kelalaiannya.”*. Menjadi Fakta yang tidak terbantahkan Tergugat II membiarkan Tergugat I untuk menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat. Tergugat II dapat dikwalifikasikan tidak melaksanakan kewajibannya untuk berbuat. Untuk itu Tergugat II harus dihukum untuk menghapuskan seluruh hutang-hutang Penggugat I dan Penggugat II yang ada pada Bank Tergugat II;

**SAHAM TERGUGAT II PADA TANGGAL 27 JUNI 2016, PERNAH DIHENTIKAN OLEH TURUT TERGUGAT II, KARENA MEROSOT TAJAM. AKAN TETAPI TINDAKAN SUSPEND SAHAM TERGUGAT II SEHARUSNYA TIDAK HANYA DIBERLAKUKAN PADA SAAT ITU KETIKA TERGUGAT II DAN TERGUGAT I BANYAK MERUGIKAN MASYARAKAT.**

**35.**Bahwa seluruh hutang-hutang Penggugat I dan Penggugat II di Bank Tergugat II timbul karena persetujuan yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I untuk dipergunakan untuk membeli Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Para Penggugat. Akan tetapi persetujuan yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat I. **Kewajiban Tergugat II juga diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata**, berbunyi, *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”*.

Dalam memaknai ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara, menurut hukum persetujuan Tergugat II harus dimaknai dalam arti luas, dengan pengertian Perjanjian Para Penggugat berupa PPJB dengan Tergugat I, sejak awal diketahui implikasi hukum sebagai yang dikehendaki atau dianggap dikehendaki oleh Tergugat II. Sehingga perbuatan Tergugat I yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II yang tidak menyerahkan Unit Apartemen (Rumah Susun) yang sudah dibeli, sudah sejak awal diketahui oleh Tergugat II. **Akan tetapi Tergugat II tidak melakukan perbuatan untuk menghindari perbuatan Tergugat I;**

Hal 24 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



36. Bahwa dikarenakan Tergugat I melakukan perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang merugikan Para Penggugat, maka SELURUH Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Para Penggugat dengan Tergugat I HARUS DINYATAKAN BATAL DAN TERGUGAT HARUS MENGEMBALIKAN UANG POKOK BERIKUT KERUGIAN PARA PENGGUGAT SEKETIKA PADA SAAT PUTUSAN A QUO MEMILIKI KEKUATAN HUKUM TETAP;

37. Bahwa unit Satuan Rumah Susun (Apartemen) yang dahulu dibeli dengan harga pembelian pada saat itu sudah tidak sama dengan harga pada sekarang ini. Tergugat I sekarang ini sudah menjual unit-unit lain :

1. Unit Apartemen (Rumah Susun) pada Tower IBIZA (A), Lantai 10A, Unit 05, seluas 42 M2, seharga Rp. 950.000.000.-
2. Unit Apartemen pada Tower IBIZA B, Lantai 8A, Unit 8, Seluas 42 M2, Type 2 BR, seharga Rp. 825.000.000.-
3. Unit Apartemen pada Tower IBIZA Blok A, Lantai 07A No. 3, Tipe 2 Kamar, seluas 42 M2, seharga Rp. 1.200.000.00.-
4. Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 11A No. 6, Type 2 Kamar Tidur, seluas 42 M2, seharga Rp. 925.000.000.-;
5. Uang Pokok Pembelian 1 (satu) Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 10 No. 16, Type Studio, seluas 24 M2, seharga Rp. 750.000.000.- (Tujuh Lima Puluh Juta Rupiah);

38. Bahwa Tergugat I juga menunjukkan ketidakpatuhan lain untuk menyelesaikan perkara a quo. Para Penggugat sudah mengadukan Tergugat I kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Provinsi DKI Jakarta. Akan tetapi Tergugat I tidak mengindahkan Keputusan/Rekomendasi BPSK Provinsi DKI Jakarta (PP-7). Selain itu, Para Penggugat juga sudah melaporkan Tergugat I kepada Pengurus Real Estate Indonesia (REI) (PP-8), akan tetapi juga diabaikan oleh Tergugat I. Meskipun bersengketa di BPSK Provinsi DKI Jakarta tidak dikenakan biaya akan tetapi Para Penggugat sudah menghabiskan biaya harian karena tidak bisa bekerja, Ongkos-ongkos dan makan-minum yang dihitung sebesar Rp. 66.000.666.- (Enam Puluh Enam Juta Enam Puluh Enam Rupiah);

Hal 25 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



39. Bahwa Penggugat I sudah membayar lunas seluruh pembelian unit Rumah Susun (Apartemen) yang dibelinya dari Tergugat I melalui uang pinjaman dari Tergugat II (P1-4). Sehingga tidak ada lagi pembayaran yang harus dilakukan oleh Penggugat I kepada Tergugat I. Penggugat I hanya memiliki hutang kepada Tergugat II. Akan tetapi Tergugat I tidak memenuhi seluruh janjinya untuk menyerahkan Unit Rumah Susun yang dibelinya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Atas perbuatan tersebut Penggugat I mengalami kerugian materil dengan uraian sebagai berikut :

1. Uang Pokok Pembelian 1 (satu) Unit Apartemen (Rumah Susun) pada Tower IBIZA (A), Lantai 10A, Unit 05, seluas 42 M2, pada tanggal 14 Februari 2014 seharga Rp. 761.000.000.-,
2. Selisih harga pembelian ketika dibeli pada 14 Februari 2014 dengan sekarang ini Rp. 189.000.000.-
3. Bunga BI 14 Maret 2019 sebesar 8% per tahun, sejak tanggal penyerahan tanggal 25 September 2016 sampai 14 Maret 2019 selama 2 tahun dan 7 bulan. Rp. 761.000.000 x 8% = Rp. 91.333.333 (2 tahun) + Rp. 30.444.444 (8 bulan) = Rp. 94.364.444.- ditambah sampai perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap yang setiap tahunnya sebesar Rp. 45.666.666.-
4. Uang sewa Unit Rumah Susun sejak penyerahan tanggal 26 September 2016 seharga Rp. 25.000.000 per tahun sampai perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap;

40. Bahwa Penggugat II sudah membayar lunas seluruh pembelian unit Rumah Susun (Apartemen) yang dibelinya dari Tergugat I melalui uang pinjaman dari Tergugat II. (P2-4) Sehingga tidak ada lagi pembayaran yang harus dilakukan oleh Penggugat II kepada Tergugat I. Penggugat II hanya memiliki hutang kepada Tergugat II. Akan tetapi Tergugat I tidak memenuhi seluruh janjinya untuk menyerahkan Unit Rumah Susun yang dibelinya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Atas perbuatan tersebut Penggugat II mengalami kerugian dengan uraian sebagai berikut :



1. Uang Pokok Pembelian 1 (satu) Unit Apartemen pada Tower IBIZA B, Lantai 8A, Unit 8, Seluas 42 M2, Type 2 BR, seharga Rp. 360.000.000.
2. Selisih harga pembelian ketika dibeli pada 14 Februari 2014 dengan sekarang ini Rp. 825.000.000 – Rp. 360.000.000 = Rp. 465.000.000.-
3. Bunga sejak 25 September 2016 sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap sebesar 8% per tahun x Rp. 360.000.000 = Rp. 28.000.000.- per tahun, hingga saat dimasukkannya gugatan ini 2 tahun dan 7 bulan sebesar Rp. 72.333.338
4. Uang sewa Unit Rumah Susun sejak penyerahan tanggal 24 September 2016 seharga Rp. 25.000.000 per tahun;

41. Bahwa Penggugat III sudah melakukan pembayaran lunas terhadap 3 (tiga) Unit Satuan Rumah Susun (Apartemen) (P3-4) dari Tergugat I tidak menyerahkan 3 (tiga) unit Satuan Rumah Susun (Apartemen) tersebut, sehingga Penggugat III mengalami kerugian sebagai berikut :

41.1 Uang Pokok Pembelian 1 (satu) Unit Apartemen pada Tower IBIZA Blok A, Lantai 07A No. 3, Tipe 2 Kamar, seluas 42 M2, sebesar Rp. 333.000.000.- (Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah).

2. Selisih harga pembelian ketika dibeli pada 14 Februari 2014 dengan sekarang ini Rp. 750.000.000 – Rp. 333.000.000.- = Rp. 417.000.000.-
3. Bunga sejak 23 November 2015 sebesar 8% per tahun x Rp. 333.000.000.- sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap, yang sampai dimasukkannya gugatan a quo 2 tahun dan 5 bulan sebesar Rp. 53.333.333.- + Rp. 11.111.111.- = Rp. 64.444.444.-
4. Uang sewa Unit Rumah Susun sejak penyerahan tanggal 23 November 2015 seharga Rp. 25.000.000 per tahun, sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap.

41.2. Uang Pokok Pembelian 1 (satu) Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 11A No. 6, Type 2 Kamar Tidur, seluas 42 M2,

Hal 27 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



seharga Rp. 628.000.000.- (Enam Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah) :

1. Selisih harga pembelian ketika dibeli pada 14 Februari 2014 dengan sekarang ini seharga Rp. 925.000.000.-; - Rp. 628.000.000 Rp. 297.000.000.-
2. Bunga sejak November 2015 sebesar 8% per tahun x Rp. 628.000.000, selama 2 tahun dan 4 bulan = Rp. 148.000.000 + Rp. 30.833.333.- = Rp. 178.000.000.-
3. Uang sewa Unit Rumah Susun sejak penyerahan tanggal 25 November 2015. seharga Rp. 25.000.000 per tahun, sampai perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap.

**41.3. Uang Pokok Pembelian 1 (satu) Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 10 No. 16, Type Studio, seluas 24 M2, seharga Rp. 504.000.000.- (Enam Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah)**

1. Selisih harga pembelian ketika dibeli pada 14 Februari 2014 dengan sekarang ini seharga Rp. 750.000.000.- - Rp. 504.000.000 = Rp. 246.000.000
2. Bunga sejak penyerahan tanggal September 2015 sebesar Suku Bunga BI 8% per tahun menjadi 8% (2 ) tahun x Rp. 504.000.000.- - Rp. 97.440.000 sampai perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap
3. Uang sewa Unit Rumah Susun sejak penyerahan September 2015. seharga Rp. 25.000.000 per tahun, selama 2 tahun dan 5 bulan sebesar Rp. 60.416.666.-

**42.** Bahwa menurut hukum, terkait jual beli Para Penggugat sudah menjadi pemilik unit Satuan Rumah Susun (Apartemen) yang dijual Tergugat I meskipun Unit ketika itu masih dalam proses pembangunan. Hal sesuai ketentuan **Pasal 1457 KUHPERdata** adalah; “suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Jo Pasal 1458 KUHPERdata jo Pasal 1458 menyatakan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”.

Hal 28 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.





Dengan demikian Hak milik atas Satuan Rumah Susun yang semula dimiliki Tergugat I, telah berpindahtangan kepada Para Penggugat;

**43.** Bahwa Perizinan atas kegiatan usaha Tergugat I dan Turut Tergugat IV dibidang pembangunan perumahan biasa, perumahan berlapis atau bertingkat, perhotelan dan perkantoran, Turut Tergugat I, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI sebagai Pembuat Regulasi dan Perizinan harus tunduk dan patuh kepada ketentuan hukum yang berlaku. Selain Turut Tergugat I, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI terdapat kewenangan Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional RI harus secara ketat memberikan perizinan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat IV, untuk menghindari kerugian bagi masyarakat seperti yang dialami oleh Para Pengugat. Sebagai perusahaan pembangunan perumahan dalam menjalankan usahanya harus memiliki perizinan menurut hukum yang berlaku;

**44.** Bahwa syarat dan ketentuan pembangunan dan pengembangan menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung jo Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang jo Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung jo Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung jo Peraturan Daerah Ibukota DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah jo Peraturan Daerah Ibukota DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi jo Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 38 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung Hijau ("Pergub 38/2012"). Jo Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Hijau ("Permenpupera 2/2015") jo Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan Bangunan. Jo Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 85 Tahun 2006 tentang Pelayanan Penerbitan Perizinan Bangunan jo Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 640 Tahun 1992 tentang Ketentuan Terhadap Pembebasan Lokasi/Lahan Tanpa Izin ("Kepgub DKI 640/1992") jo Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 209 Tahun 2016 tentang Perizinan dan Rekomendasi Pemanfaatan Ruang ("Pergub DKI 209/2016"),

Hal 29 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.





mensyaratkan Tergugat I dan Turut Tergugat IV untuk memenuhi tahapan-tahapan perizinan dengan uraian sebagai berikut :

1. Pra Konstruksi harus memiliki :
  - a. Izin Lokasi;
  - b. Status Hak atas Tanah;
  - c. Keterangan Rencana Kota (Advice Planning);
  - d. Izin Peruntukan;
  - e. Amdal Lalu Lintas
  - f. Bangunan Gedung Hijau.
  - g. Izin Peruntukan;
  - h. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah diberikan berdasarkan izin lokasi.
  - i. Analisis Dampak Lalu Lintas Dasar Hukum berdasarkan Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM 75 tahun 2015 sebagaimana dirubah dengan Peraturan Menteri Nomor PM 46 Tahun 2016, PM 75 Tahun 2016 dan PM 11 Tahun 2017
2. Persyaratan teknis bangunan gedung hijau untuk bangunan gedung meliputi:
  - a. Efisiensi energi. Meliputi, Sistem selubung bangunan;, Sistem ventilasi; Sistem pengkondisian udara; Sistem pencahayaan; Sistem transportasi dalam gedung; Sistem kelistrikan;
  - b. Persyaratan teknis bangunan gedung hijau untuk bangunan gedung meliputi: efisiensi air. Meliputi:
  - c. Perencanaan harus menggunakan peralatan sanitasi yang hemat air, mengacu pada versi terakhir dari SNI 03-6481 tentang sistem plumbing. (Pergub DKI 38/2012);
  - d. Perencanaan pemakaian air tidak melebihi pedoman dan standar yang tercantum pada versi terakhir dari SNI 03-6481 tentang sistem plumbing. (Pergub DKI 38/2012);
  - e. Penggunaan peralatan saniter hemat air (water fixtures);
3. Pengawasan atas pelaksanaan ketentuan bangunan gedung hijau secara teknis dan operasional Penilaian dan pengawasan tersebut dilakukan pada bangunan gedung baru dan gedung eksisting • Penilaian dan pengawasan pada

Hal 30 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



bangunan gedung baru dilakukan melalui penilaian terhadap dokumen perencanaan teknis bangunan gedung. Dokumen tersebut dibuat oleh perencana yang sudah memiliki izin pelaku teknis bangunan ("IPTB") yaitu surat izin yang dapat dipakai untuk perencanaan, pengawasan dan pengkajian.. Terhadap dokumen perencanaan teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau, selanjutnya dapat diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan;

**45.** Bahwa Tergugat I ketika melakukan pembangunan Satuan Rumah Susun SEA View Pluit tidak memenuhi standard konstruksi dan/atau sudah dalam tahap pemanfaatan pada saat sebagaimana ditetapkan Turut Tergugat VI dalam Peraturan Gubernur Jakarta No.38/2012 tentang Bangunan Gedung Hijau ditetapkan. Seharusnya Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI melakukan Penilaian dan pengawasan pada bangunan gedung eksisting dengan cara pemeriksaan lapangan sesuai tahapan pelaksanaan konstruksi, pelaksanaan uji coba dan pelaksanaan program konservasi yang mencakup bidang energi, air, kualitas udara dalam ruang dan kenyamanan termal.. menurut ketentuan hukum Sertifikat SLF dapat diberikan setelah pelaksanaan konstruksi, pelaksanaan hasil uji coba dan pelaksanaan program konservasi sebagaimana dimaksud telah memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau;

**46.** Bahwa dahulu pada saat akan dilakukan pembangunan Tergugat I BELUM MEMENUHI PERSYARATAN untuk yang ditentukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat VI. Izin yang belum dimiliki oleh Tergugat I meliputi Izin Pendahuluan, Izin untuk melakukan kegiatan pekerjaan pondasi yang meliputi: penggalian tanah, dewatering, pelaksanaan pondasi dan/atau pemancangan pondasi bangunan atau bangunan-bangunan. Menurut Turut Tergugat VI, Tergugat I belum memiliki kelengkapan seluruh perizinan ketika membangun Satuan Rumah Susun (Apartemen) Pluit Sea View, baik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II maupun Turut Tergugat VI. Akan tetapi meskipun belum memiliki seluruh perizinan Tergugat I dengan didukung Turut Tergugat IV sudah melakukan pembangunan bahkan menjual unit tersebut kepada masyarakat. Perbuatan tersebut tentu saja perbuatan yang merugikan masyarakat termasuk Para Penggugat;

Hal 31 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



47. Bahwa Turut Tergugat IV adalah Perseroan Terbuka yang sebagian sahamnya dijual pada Kantor Turut Tergugat II. Sebagai Penanggungjawab perdagangan saham, Turut Tergugat II. Tugas Turut Tergugat III adalah Pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli Efek Pihak lain dengan tujuan memperdagangkan Efek di antara mereka. Turut Tergugat IV memiliki 23 (dua puluh tiga) anak perusahaan termasuk Tergugat I, sehingga dibutuhkan pengawasan yang ketat dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mengawasi kinerja Turut Tergugat IV;

48. Bahwa dalam menjalankan usahanya terkadang Turut Tergugat IV menggunakan uang Tergugat I untuk membiayai proyek-proyek dari Turut Tergugat IV. Demikian juga sebaliknya Tergugat I terkadang juga menggunakan uang milik Turut Tergugat IV. Hal ini tentu saja berbahaya bagi masyarakat karena pada Turut Tergugat IV memperdagangkan sahamnya di Kantor Turut Tergugat III. Ada banyak masyarakat yang bernasib sama dengan Para Penggugat yang sudah melakukan pembayaran lunas akan tetapi unitnya tidak ada atau unit yang dibeli tidak sesuai dengan apa yang dibayar. Bahkan penyerahan unit yang sudah dibeli tidak dapat langsung diserahkan kepada pembeli seperti yang dialami oleh Para Penggugat;

49. Bahwa banyak liputan media massa yang mengajukan keberatan atas perbuatan Tergugat I bersama-sama dengan Turut Tergugat IV yang merugikan masyarakat termasuk Para Penggugat. Bahkan apabila dilakukan googling di media internet beberapa perkara sudah masuk ke Pengadilan dan Kepolisian Negara Republik Indonesia. Bahkan Sdr. Go Hengky Setiawan sebagai Presiden Komisaris dan Budianto Halim sebagai Presiden Direktur dari Tergugat I dan Turut Tergugat IV serta puluhan perusahaan lainnya, TELAH DITETAPKAN TERSANGKA OLEH KEPOLISIAN RESORT JAKARTA UTARA KARENA DIDUGA MELAKUKAN PENIPUAN dan KEJAHATAN PERLINDUNGAN KONSUMEN, dengan Pelapornya Kustumer bernama Ibu Ratna karena Unit yang dibeli dan sudah dibayar LUNAS ternyata TIDAK ADA;

50. Bahwa Tergugat II secara tidak langsung juga terikat dengan Perjanjian Tergugat I dan Para Penggugat, sehingga Tergugat II juga harus dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji yang merugikan

Hal 32 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



Para Penggugat, sehingga sudah sepatutnya dihukum dan diperintakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menghapus seluruh hutang-hutang Penggugat I dan Penggugat II terkait dengan Perjanjian Jual Beli atas Satuan Rumah Susun PLUIT SEA VIEW. Selain itu mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memerintahkan Penggugat I dan Penggugat II tidak melakukan pembayaran cicilan kepada Tergugat II sejak pendaftaran gugatan ini dilakukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

**51.** Bahwa sesuai ketentuan hukum yang ada, Perseroan Terbuka seperti Turut Tergugat IV yang merupakan induk perusahaan dari Tergugat I harus menjadi profesional dan menjaga kepercayaan pasar dan tidak merugikan masyarakat. Turut Tergugat II menjadi Pengawas supaya Perseroan Terbuka, Pelaku Usaha di Kantor Turut Tergugat III menjalankan usaha tidak boleh dengan tipu-tipuan, tidak boleh melakukan tindak pidana pencucian uang (money laundering). Untuk itu sangat beralasan Turut Tergugat II untuk melakukan Investigasi jalanya perusahaan Turut Tergugat IV dan puluhan anak perusahaannya termasuk Tergugat I. Apabila memenuhi persyaratan diberikan SANKSI kepada Turut Tergugat IV, maka sanksi tersebut semata-mata untuk melindungi kepentingan usaha dan masyarakat;

**52.** Bahwa Presiden Komisaris dan Presiden Direktur pada perusahaan terbuka dan anak usahanya yang memperdagangkan saham di Kantor Turut Tergugat III harus memiliki kelakuan yang baik, profesional, jujur dan memiliki integritas. akan tetapi sekarang ini Sdr. Go Hengky Setiawan sebagai Presiden Komisaris dan Budianto Halim sebagai Presiden Direktur dari Tergugat I dan Turut Tergugat IV serta puluhan perusahaan lainnya sudah ditetapkan Tersangka Penipuan dan Pelanggaran UU Perlindungan Konsumen. Sehingga sudah tidak memenuhi persyaratan sebagai Direktur dan Komisaris dari Turut Tergugat IV, Tergugat I dan puluhan anak perusahaannya. Sehingga Turut Tergugat II harus memberikan Sanksi (hukuman) kepada Presiden Komisaris, Presiden Direksi dan Turut Tergugat IV sebagai perusahaan terbuka.

**Menurut Pasal 33 PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 9 /POJK.04/ 2018 TENTANG PENGAMBILALIHAN PERUSAHAAN TERBUKA, menyatakan :**

*Hal 33 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.*



(1) Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana di bidang pasar modal, Otoritas Jasa Keuangan berwenang mengenakan sanksi administratif terhadap setiap Pihak yang melakukan pelanggaran ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ini, termasuk Pihak yang menyebabkan terjadinya pelanggaran tersebut, berupa:

- 1) peringatan tertulis;
- 2) denda yaitu kewajiban untuk membayar sejumlah uang tertentu;
- 3) pembatasan kegiatan usaha;
- 4) pembekuan kegiatan usaha;
- 5) pencabutan izin usaha;
- 6) pembatalan persetujuan; dan/atau
- 7) pembatalan pendaftaran.

53. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sudah sepatutnya mencabut perizinan Turut Tergugat IV atau setidaknya membekukan sementara kegiatan usaha dari Turut Tergugat IV serta melarang Komisaris dan Direksi yang sekarang ini menjadi Tersangka Penipuan di Kepolisian Resort Jakarta Utara untuk melakukan aktifitas pada perdagangan Bursa di kantor Turut Tergugat III. Pemberian Saksi kepada perseroan Turut Tergugat IV dan Presiden Komisaris dan Presiden Direktur Turut Tergugat III dan Tergugat I selama 5 (lima) tahun berturut-turut. Pemberian Sanksi dapat dilakukan setelah mengetahui informasi dari gugatan ini atau setelah gugatan a quo memiliki kekuatan hukum tetap;

54. Bahwa dalam mengumpulkan uang yang sekarang menjadi kerugian yang dialami Para Penggugat sangatlah sulit karena harus meminjam, menabung kesana kemari. Tidak seperti Tergugat I yang sangat mudah mengumpulkan uang dan gampang menghabiskan uang. Tergugat I juga memiliki kekuasaan besar karena memiliki kekayaan yang melimpah sehingga dapat saja menjual, menggadaikan harta milik perusahaan yang berada dalam penguasaannya. Untuk itu untuk menjamin putusan a quo bernilai, maka mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta Tergugat I yaitu **Mall Taman Palem, Lantai 3 Jl. Kamal Raya Outer Ringroad Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI. Jakarta**. Untuk itu mohon terhadap Ketua





untuk meletakkan putusan provisional terhadap permohonan sita jaminan a quo;

**55.** Bahwa menurut perasaan Para Pengugat, Tergugat I dan Turut Tergugat IV mengabaikan prinsip-prinsip Kepatuhan hukum karena dugaan Para Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat IV memiliki pengaruh, uang, jaringan usaha yang disimpulkan sebagai orang berpunya (the have) sementara Para Penggugat hanyalah masyarakat biasa yang tidak memiliki pengaruh, tidak memiliki uang banyak. Untuk itu sangat beralasan Pengadilan Negeri Jakarta Utara terlebih dahulu membuat Putusan Provisional dengan Meletakkan Sita Jaminan terhadap harta Tergugat I dan juga sebagai Kantor Tergugat I dan Turut Tergugat IV yang terletak di Mall Taman Palem, Lantai 3 Jl. Kamal Raya Outer Ringroad Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI. Jakarta. Untuk itu mohon terhadap Ketua untuk meletakkan putusan provisional terhadap permohonan sita jaminan a quo;

**56.** Bahwa selain kerugian materil yang dialami oleh Para Penggugat, juga dirugikan secara immaterial berupa perasaan dilecehkan direndahkan dan tidak dihargai oleh Tergugat I dan Turut Tergugat IV. Ketika Para Penggugat menanyakan bolak-balik ke Kantor Tergugat I dan Turut Tergugat IV, pejabat-pejabat tidak menerima Para Penggugat. Tergugat I dan Turut Tergugat IV memberikan janji-janji, kemudian memberikan janji lagi dan bahkan ketika Para Penggugat mengadakan kepada institusi pemerintahan termasuk ke Badan Perlindungan Sengketa Konsumen Propinsi DKI. Jakarta, Tergugat I dan Turut Tergugat IV sengaja tidak hadir dan tidak mengundang rekomendasi dari institusi pemerintah tersebut. Kerugian immaterial tersebut adalah perasaan dan harkat serta martabat Para Penggugat yang dapat disetarakan sebesar Rp. 100.000.000.000 (seratus milyar rupiah);

**57.** Bahwa apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengabulkan gugatan immaterial Rp. 100.000.000.000 (seratus milyar rupiah), Para Penggugat berjanji akan menggunakan uang tersebut untuk membantu Para Komsumen yang juga dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat IV. Hukuman mengganti kerugian immaterial tersebut sekaligus juga untuk membentuk Tergugat I dan Turut Tergugat IV untuk melakukan usaha yang sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak lagi merugikan masyarakat.

Hal 35 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat, mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenaan menerima, memeriksa dan mengadili perkara a quo dengan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Para Penggugat;
2. Menyatakan dan menetapkan sita jaminan atas harta milik Tergugat I yang terletak di Mall Taman Palem, Lantai 3 Jl. Kamal Raya Outer Ringroad Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI. Jakarta;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama melakukan perbuatan ingkar janji.
3. Menyatakan Batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Perjanjian yang terdiri dari :
  - a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 263/PPJB-PSV/BBP/XI/2014, yang dibuat dan ditandatangani di Jakarta, pada hari Sabtu, tanggal 8 November 2014, oleh dan antara Tuan Santoso Angwar yang bertindak untuk dan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I) dengan Ernawati (Penggugat I);
  - b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor /PPJB-PSV/BBP/VII/2014, yang dibuat dan ditandatangani di Jakarta, pada hari Jumat, tanggal 18 Juli 2014, oleh dan antara Tuan Santoso Angwar yang bertindak untuk dan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I) dengan Maulano Adirespati V (Penggugat II);
  - c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 346/PPJB-PSV/BBP/XI/2015, yang dibuat dan ditandatangani di Jakarta, pada hari Kamis, tanggal 19 November 2015, oleh dan antara Tuan Santoso Angwar yang bertindak untuk dan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I) dengan The Wan Ju (Penggugat III);
  - d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomo: 166/PPJB-PSV/BBP/III/2014, yang dibuat dan

Hal 36 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



ditandatangani di Jakarta, pada hari Rabu, tanggal 19 Maret 2014, oleh dan antara Tuan Santoso Angwar yang bertindak untuk dan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I) dengan The Wan Ju (Penggugat III);

e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 167/PPJB-PSV/BBP/III/2014, yang dibuat dan ditandatangani di Jakarta, pada hari Rabu, tanggal 19 Maret 2014, oleh dan antara Tuan Santoso Angwar yang bertindak untuk dan atas nama PT. Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I) dengan The Wan Ju (Penggugat III);

4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk menghapusbukan seluruh hutang-hutang Penggugat I dan Penggugat II sepanjang berkaitan Perjanjian Pembelian Satuan Rumah Susun Pluit Sea View antara Tergugat I dengan Penggugat I dan Penggugat II.

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk melakukan pembayaran seketika setelah perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap dengan perincian :

1. Kepada Penggugat I :

a. Uang Pokok Pembelian 1 (satu) Unit Apartemen (Rumah Susun) pada Tower IBIZA (A), Lantai 10A, Unit 05, seluas 42 M2, sebesar Rp. 761.000.000.-,

b. Selisih harga pembelian ketika dibeli pada 14 Februari 2014 dengan sekarang ini Rp. 189.000.000.-

c. Bunga BI 14 Maret 2019 sebesar 8% per tahun, sejak tanggal penyerahan tanggal 25 September 2016 sampai 14 Maret 2019 selama 2 tahun dan 7 bulan.  $Rp. 761.000.000 \times 8\% = Rp. 91.333.333$  (2 tahun) +  $Rp. 30.444.444$  (8 bulan) = Rp. 94.364.444.- ditambah sampai perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap yang setiap tahunnya sebesar Rp. 45.666.666.-;

d. Uang sewa Unit Rumah Susun sejak penyerahan tanggal 26 September 2016 seharga Rp. 25.000.000 per tahun sampai perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap.

2. Penggugat II terdiri dari :

Hal 37 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Uang Pokok Pembelian 1 (satu) Unit Apartemen pada Tower IBIZA B, Lantai 8A, Unit 8, Seluas 42 M2, Type 2 BR, seharga Rp. 360.000.000.
- b. Selisih harga pembelian ketika dibeli pada 14 Februari 2014 dengan sekarang ini Rp. 825.000.000 – Rp. 360.000.000 = Rp. 465.000.000.-
- c. Bunga sejak sejak 25 September 2016 sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap sebesar 8% per tahun x Rp. 360.000.000 = Rp. 28.000.000.- per tahun, hingga saat dimasukkannya gugatan ini 2 tahun dan 7 bulan sebesar Rp. 72.333.338 ;
- d. Uang sewa Unit Rumah Susun sejak penyerahan tanggal 24 September 2016 seharga Rp. 25.000.000 per tahun.

3. Penggugat III mengalami kerugian yang terdiri dari 3 unit sebagai berikut :

1. Uang Pokok Pembelian :
  - a. 1 (satu) Unit Apartemen pada Tower IBIZA Blok A, Lantai 07A No. 3, Tipe 2 Kamar, seluas 42 M2, sebesar Rp. 333.000.000.- (Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah)
  - b. Selisih harga pembelian ketika dibeli pada 14 Februari 2014 dengan sekarang ini Rp.750.000.000 – Rp. 333.000.000.- = Rp. 417.000.000.;
  - c. Bunga sejak 23 November 2015 sebesar 8% per tahun x Rp. 333.000.000.- sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap, yang sampai dimasukkannya gugatan a quo 2 tahun dan 5 bulan sebesar Rp. 53.333.333.- + Rp. 11.111.111.- = Rp. 64.444.444.-;
  - d. Uang sewa Unit Rumah Susun sejak penyerahan tanggal 23 November 2015 seharga Rp. 25.000.000 per tahun, sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;
2. Uang Pokok Pembelian :
  - a. 1 (satu) Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 11A No. 6, Type 2 Kamar Tidur, seluas 42 M2,

Hal 38 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



seharga Rp. 628.000.000.- (Enam Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah);

b. Selisih harga pembelian ketika dibeli pada 14 Februari 2014 dengan sekarang ini seharga Rp. 925.000.000.-; - Rp. 628.000.000 Rp. 297.000.000.-

c. Bunga sejak November 2015 sebesar 8% per tahun x Rp. 628.000.000, selama 2 tahun dan 4 bulan = Rp. 148.000.000 + Rp. 30.833.333.- = Rp. 178.000.000.-

d. Uang sewa Unit Rumah Susun sejak penyerahan tanggal 25 November 2015. seharga Rp. 25.000.000 per tahun, sampai perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap.

3. Uang Pokok Pembelian

a. 1 (satu) Unit pada Tower IBIZA Blok B Lantai 10 No. 16, Type Studio, seluas 24 M2, seharga Rp. 504.000.000.- (Enam Ratus Dua Puluh Delapan Juta Rupiah);

b. Selisih harga pembelian ketika dibeli pada 14 Februari 2014 dengan sekarang ini seharga Rp. 750.000.000.- - Rp. 504.000.000 = Rp. 246.000.000;

c. Bunga sejak penyerahan tanggal September 2015 sebesar Suku Bunga BI 8% per tahun menjadi 8% (2 ) tahun x Rp. 504.000.000.- - Rp. 97.440.000 sampai perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap ;

d. Uang sewa Unit Rumah Susun sejak penyerahan September 2015. seharga Rp. 25.000.000 per tahun, selama 2 tahun dan 5 bulan sebesar Rp. 60.416.666.-

6. Menghukum Tergugat I untuk mengganti kerugian immaterial Para Penggugat sebesar Rp. 100.000.000.- (satu milyar rupiah), seketika setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;

7. Menyatakan dan menetapkan sita jaminan atas harta milik Tergugat I yang terletak di Mall Taman Palem, Lantai 3 Jl. Kamal

Hal 39 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.





Raya Outer Ringroad Cengkareng, Jakarta Barat, Provinsi DKI.  
Jakarta, sampai perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk patuh dan tunduk pada putusan a quo;

9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 5.500.000.- (lima juta lima ratus ribu rupiah) perhari apabila lalai dalam menjalankan putusan a quo;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan ,  
**Para Penggugat** datang dipersidangan diwakili oleh Kuasanya SANDI E SITUNGKIR.,SH.,MH., EBEN EZER MUNTHE.,SH., PATAR SIHALOHA.,SH dan SIGOP TAMBUNAN.,SH., Para Advokat dari SESA Law Firm, beralamat di Komplek Ruko Cempaka Mas Blok M No.54 Lanati 2, Jalan Letjend Suprpto, Jakarta Pusat, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran Kota Administrasi Jakarta Pusat Provendi DKI Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Maret 2019, untuk, **untuk Tergugat I** hadir dipersidangan diwakili oleh kuasanya PATRISIA ANGGRE IKAWATY.,SH dan RUKHIYAT AUDITIAR.,SH., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum PATRISIA SURYONO & PARTNERS yang beralamat di Mall Taman Palem Lt 3, Blok D, Jalan Kamal Raya Outering Road Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 02 April 2019, **untuk Tergugat II** hadir dipersidangan diwakili oleh kuasanya FAISYAL HAKIM, RIANDI ARSIYONO, YORDAN DEMESKY, AUDITYA SARASWATI PRIMADINI, PRAKOSA WIKUTOMO, DIAN PUSPITO RINI dan HERFINO INDRA SURYANA, seluruhnya karyawan perseroan, memilih domisili hukum dan beralamat di PT Bank Maybank Indonesia, Tbk, Gedung Sentral Senayan III Lantai 25, Jalan Asia Afrika No.8 Gelora Bung Karno Senayan Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 09 April 2019, **untuk Turut Terugat I**, hadir dipersidangan, diwakili oleh Ricky Defrimon.,SH., Staf Bagian Hukum dan Komuniukasi Publik berdasarkan surat tugas Nomor 78/SPT/Rs/2019 tertanggal 29 April 2019, untuk Turut Tergugat II hadir dipersidangan diwakili oleh kuasanya MUFLI ASMAWIDJAJA, TRI WANTY OCTAVIA, GABRIELLA DEKLARATIA MITRA HAREFA, ISABELLA T.N SIAGIAN, FAIZA BESTARI NOORANDA, SERE YORDAN,

Hal 40 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



LUBNA MAULIA dan IVO PARDAMEAN S, kesemuanya adalah Pegawai Otoritas Jasa Keuangan Jalan Gedung Suumitro Djojohadikusumo, Jalan Lapanga Banteng Timur No.2-4 Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Juli 2019, hadir kuasanya dipersidangan diwakili oleh kuasanya, **untuk Turut Tergugat III**, hadir dipersidangan diwakili oleh kuasanya JOVIARDY WAHYU.,SH.,M.M., SARMAULI SIMANG GUNSONG.,SH.,LL.M., ERNI WIDYANINGSIH., SH.,M.Hum., HESTI SUSANTI., SH.,MH., OCY JAYA SAPUTRA.,SH.,LL.M., R.R RATRI HANDINDYODAMAJANTI., SH.,MH., RATRI WULANDARI.,SH. MANGATTA TODING ALLO.SH dan TIAR PANAHTAN SIDABUTAR., SH, masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum yang bergabung dalam Nindyo & Associates Attorney at Law and Cipital Market Consultant, berkedudukan di Jakarta dan beralamat kantor di The H Tower Lt 16 Unit B2, Jalan H.R Rasuna Said Kav.C 20-21 Kel.Karet Kuningan Kec. Setiabudi, Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 08 April 2019, Untuk Turut Tergugat IV, Untuk Turut Tergugat V dan untuk Turut Tergugat V tidak hadir dipersidangan dan tidak menyuruh wakilnya yang untuk hadir walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur **Mediasi** di Pengadilan dengan menunjuk, Didik Wuryanto, SH., MHum, Hakim pada Pengadilan Negeri Utara sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Juni 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I PT BINAKARYA BANGUN PROPERTINDO mengajukan Eksepsi dan Jawaban pada tanggal 25 Juli 2019 sebagaiberikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

##### **A. KEWENANGAN ABSOLUT**

Kompetensi Kewenangan Absolut berkaitan dengan kewenangan absolute 4 (empat) lingkungan peradilan (Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama, dan Peradilan Militer) dan Peradilan Khusus (Arbitrase, Pengadilan Niaga, dan Lain-lain).

Hal 41 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



Bahwa terkait adanya Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 102/Pdt.Sus-PKPU /2019 /PN. Niaga.Jkt.Pst Tertanggal 18 Juni 2019, pada Putusan tersebut menyatakan **Tergugat I** dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang pada amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 102/Pdt.Sus-PKPU /2019 /PN. Niaga.Jkt.Pst Tertanggal 18 Juni 2019 pada point 2 yang dikutip sebagai berikut :

***“2. Menyatakan Termohon PKPU (PT. BINAKARYA BANGUN PROPERTINDO) dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sementara selama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak Putusan a quo diucapkan”***

Artinya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 102/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst Tertanggal 18 Juni 2019 tersebut, perkara ini seharusnya menjadi kewenangan Pengadilan Niaga yang dimana setelah Putusan tersebut dibacakan dimuka pengadilan maka segala hak dan kewajiban **Tergugat I** yang sedang dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) diawasi oleh Tim Pengurus PKPU yang ketentuannya diatur dalam Pasal 243 Ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang dikutip sebagai berikut:

***“(3) Debitor tidak dapat menjadi penggugat atau Tergugat dalam perkara mengenai hak dan kewajiban yang menyangkut harta kekayaannya tanpa persetujuan pengurus”***

Bahwa atas adanya Gugatan Perdata dengan register perkara Nomor 147/Pdt.G/2019, tanggal 15 Maret 2019 **Tergugat I** telah memberitahukan hal tersebut kepada Pengurus (PKPU) berdasarkan surat No. 040/LGL-BBP/VII/2019 tertanggal 12 Juli 2019.

Bedasarkan hal tersebut **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak Gugatan **Para Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan **Para Penggugat** tidak dapat diterima.

**B. ERORR IN PERSONA**

1. Bahwa Gugatan **Para Penggugat** telah nyata-nyata keliru dalam menarik para pihak **Turut Tergugat** dalam Perkara *Aquo*.

Hal 42 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



Karena gugatan Aquo wanprestasi yang menurut dalil **Para Penggugat** di dasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu :

- **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.263/PPJB-PSV/BBP/XI/2014, tanggal 8 November 2014;** yang ditandatangani oleh **Penggugat I** dengan **Tergugat I**.
- **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.202/PPJB-PSV/BBP/VII/2014, tanggal 18 Juli 2014;** yang ditandatangani oleh **Penggugat II** dengan **Tergugat I**.
- **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.167/PPJB-PSV/BBP/III/2014, tanggal 19 Maret 2014;** yang ditandatangani oleh **Penggugat III** dengan **Tergugat I**.
- **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.166/PPJB- PSV/BBP/III/2014, tanggal 19 Maret 2014;** yang ditandatangani oleh **Penggugat III** dengan **Tergugat I**.
- **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.346/PPJB- PSV/BBP/XI/2015, tanggal 19 November 2015;** yang ditandatangani oleh **Penggugat III** dengan **Tergugat I**.

Maka secara De Jure yang memiliki hubungan hukum dalam perjanjian tersebut diatas hanya **Tergugat I** dengan **Para Penggugat**;

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 KUHPerdata yaitu :

*“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membayar rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317”*

Perkara aquo sebagaimana adalah **Para Penggugat** yang dibuktikan dengan **Para Penggugat** telah mendatangi Perjanjian pengikatan Khusus untuk **Penggugat I** dan **Penggugat II** selain adanya perjanjian PPJB terdapat Perjanjian dengan **Tergugat II** selaku penyedia fasilitas pembiayaan KPA yaitu **Perjanjian Kredit No.047/PK/HL/VIII/2015** tanggal 07 Agustus 2015 An. Ernawati (**Penggugat I**) dan **Perjanjian Kredit No.063/PK/HL/VIII/2014** tanggal 15 Agustus 2014 dengan **Tergugat II**. An. Maulano Adirespati V (**Penggugat II**);

Hal 43 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



jadi dengan di tariknya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV Turut Tergugat V Turut Tergugat VI, sangat tidak tepat dan tidak ada dasar hukumnya.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 KUHPdata yaitu :

***“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat membayar rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317”***

**C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCURE LIBEL).**

1. Bahwa Gugatan Penggugat sangat Kabur karena Penggugat menggabungkan permasalahan antara Tergugat I dengan Para Penggugat. Padahal pada kenyataannya Para Penggugat masing-masing terikat hukum dalam satu perjanjian dengan Tergugat I yang berbeda-beda, dan perjanjian tersebut saling terpisah. Begitu pula objek perjanjian berbeda, nilai uang berbeda dan permasalahan yang berebeda, Tentunya hal ini sangat tidak bisa di campur adukan.

2. Bahwa telah ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Pluit Sea View dengan Para Penggugat yaitu :

**2.1 Perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat I, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.263/PPJB-PSV/BBP/XI/2014, tanggal 8 November 2014;**

- Tower Ibiza Blok A,
- Lantai 10A,
- Unit No.05 luas semi gross 42.00 m2,
- Harga Pengikatan Rp. 670.000.000 (enam ratus tujuh puluh juta rupiah)

**2.2 Perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat II, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.202/PPJB-PSV/BBP/VII/2014, tanggal 18 Juli 2014;**

- Tower Ibiza Blok B,
- Lantai 8A,





- Unit No.08 dengan luas semi gross 42.00 m2,
- **Harga Pengikatan Rp. 357.000.000 (tiga ratus limapuluh tujuh juta rupiah)**

**2.3 Perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat III Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.167/PPJB-PSV/BBP/III/2014, tanggal 19 Maret 2014;**

- Tower Ibiza Blok A,
- Lantai 7A,
- Unit No.03 dengan luas semi gross 42.00 m2,
- **Harga Pengikatan Rp. 333.000.000 (tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah);**

**2.4 Perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat III, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.166/PPJB-PSV/BBP/III/2014, tanggal 19 Maret 2014;**

- Tower Ibiza Blok B,
- Lantai 11A,
- Unit No. 06 dengan luas semi gross 44.00 m2,
- **Harga Pengikatan Rp. 628.000.000 (enam ratus dua puluh delapan juta rupiah);**

**2.5 Perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat III, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.346/PPJB-PSV/BBP/XI/2015, tanggal 19 November 2015;**

- Tower Ibiza Blok B,
- Lantai 10,
- Unit No.16 dengan luas semi gross 24.00 m2,
- **Harga Pengikatan Rp. 504.000.000 (lima ratus empat juta rupiah);**

**3. Bahwa permasalahan masing-masing dari Para Penggugat** itu berbeda-beda hal ini tergambar dari tuntutan yang diuraikan oleh **Para Penggugat** dalam Petitum Gugatannya, dimana masing-masing **Para Penggugat** merinci tuntutan kerugiannya masing-masing. Hal ini jelas membuktikan bahwa dengan digabungkannya gugatan **Para Penggugat** dalam satu gugatan membuat gugatan itu sendiri menjadi kabur dan tidak jelas.

Hal 45 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



4. Bahwa bagaimana mungkin dalam satu gugatan, Para Penggugatnya merupakan individu yang berbeda, dan tidak ada hubungan hukum satu sama lain karena masing-masing bertindak berdasarkan perjanjian tersendiri, ditambah lagi objek gugatannya pun tersendiri. Artinya gugatan **Para Penggugat** mempunyai legal standing yang terpisah secara perjanjian, subjek dan objeknya, kerugian yang diderita oleh **Para Penggugat** berbeda-beda. Bagaimana mungkin **Para Penggugat** menggabungkan diri dalam satu gugatan. Gugatan **Para Penggugat** tidak bisa dilakukan secara kolektif karena bukan merupakan gugatan **Class Action** sebagaimana **Peraturan Mahkamah Agung (Perma) No. 1 Tahun 2001**. Akibatnya gugatan yang disusun Para Penggugat dengan Gugatan Perkara No. **147/Pdt.G/2019/PN.JKT.UTR** menjadi KABUR dan TIDAK JELAS, kerugian masing-masing individu **Para Penggugat** berbeda bila dijabarkan sesuai perjanjian masing-masing, serta satu sama lain **Para Penggugat** tidak memiliki hubungan hukum serta berdiri sendiri sebagaimana perjanjian yang telah ditandatangani oleh Para Penggugat dengan **Tergugat I**.

5. Seharusnya **Para Penggugat**, menggugat secara sendiri-sendiri karena masing-masing **Para Penggugat** mewakili kepentingan hukumnya. Termasuk objek gugatannya masing-masing berbeda karena Unit Apartemen Pluit Sea View yang di beli oleh Para Penggugat Berbeda ukuran, type dan harganya.

6. Sebagaimana diatur dalam bagian ke tiga, tentang akibat sutau perjanjian, pasal 1338 KUHPdata yaitu :

***“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.***

*Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup itu.*

*Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik,”*

7. JELAS materi Gugatan **Para Penggugat** tidak terdapat keterkaitannya atau tidak ada sangkut pautnya dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut

Hal 46 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



**Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI.** Karena permasalahan ini hanya menyangkut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) :

- a. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.263/PPJB-PSV/BBP/XI/2014, tanggal 8 November 2014; (Unit Penggugat I)**
- b. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.202/PPJB-PSV/BBP/VII/2014, tanggal 18 Juli 2014; (Unit Penggugat II)**
- c. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.167/PPJB-PSV/BBP/III/2014, tanggal 19 Maret 2014; (Unit Penggugat III)**
- d. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.166/PPJB-PSV/BBP/III/2014, tanggal 19 Maret 2014; (Unit Penggugat III)**
- e. **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.346/PPJB-PSV/BBP/XI/2015, tanggal 19 November 2015; (Unit Penggugat III)**

yang ditandatangani oleh **Para Penggugat** dengan **Tergugat I.**

**8. Bahwa** kemudian **Penggugat I** juga telah menandatangani **Perjanjian Kredit No.047/PK/HL/VIII/2015** tanggal 07 Agustus 2015 dengan **Tergugat II**, dan **Penggugat II** juga telah menandatangani **Perjanjian Kredit No.063/PK/HL/VIII/2014** tanggal 15 Agustus 2014 dengan **Tergugat II.**

**Artinya** antara **Penggugat I** dan **Penggugat II** dengan **Tergugat II** juga memiliki hubungan hukum.

Bedasarkan hal tersebut **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak Gugatan Para **Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan Para **Penggugat** tidak dapat diterima.

**D. DALAM PERJANJIAN TIMBAL BALIK MASING-MASING DIBEBAHI KEWAJIBAN UNTUK MEMENUHI PRESTASI SECARA TIMBAL BALIK (EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

**1.** Bahwa dalam perjanjian timbal balik masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, artinya seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;

Hal 47 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



Bahwa secara **TEGAS** diakui adanya Perjanjian antara **Tergugat I** dengan **Penggugat I** yaitu **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.263/PPJB-PSV/BBP/XI/2014**, tanggal **8 November 2014**; Tower Ibiza Blok A, Lantai 10A, Unit No.05 dengan luas semi gross 42.00 m2,

Dan;

**Tergugat I** dengan **Penggugat II** yaitu **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.202/PPJB-PSV/BBP/VII/2014**, tanggal **18 Juli 2014**; Tower Ibiza Blok B, Lantai 8A, Unit No.08 dengan luas semi gross 42.00 m2,

Bahwa kemudian **Penggugat I** juga telah menandatangani **Perjanjian Kredit No.047/PK/HL/VIII/2015** tanggal 07 Agustus 2015 dengan **Tergugat II**, dan **Penggugat II** juga telah menandatangani **Perjanjian Kredit No.063/PK/HL/VIII/2014** tanggal 15 Agustus 2014 dengan **Tergugat II**.

Justru dalam hal ini **Penggugat I** dan **Penggugat II** gagal menyelesaikan kewajiban pembayaran angsuran dengan **Tergugat II**. Jelas bahwa **Penggugat I** dan **Penggugat II** Wanprestasi terhadap pihak **Tergugat II**;

2. Bahwa kedua Unit Apartemen Pluit Sea View Tower Ibiza Blok B, Lantai 10, Unit 16 dan Tower Ibiza Blok B, Lantai 11A, Unit 06 milik **Penggugat III** masih mempunyai denda berdasarkan Pasal 6 Tentang Pembangunan dan Penyerahan ayat (2) huruf a angka ii yang dikutip sebagai berikut:

***"ii. PIHAK KEDUA belum memenuhi seluruh kewajibannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga Pemesanan, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian;"***

Berdasarkan hal tersebut **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak Gugatan **Para Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan **Para Penggugat** tidak dapat diterima.

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa **Tergugat I** mohon apa yang **Tergugat I** uraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan Dalam Pokok Perkara di bawah ini;

Hal 48 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



2. Bahwa **Tergugat I** menolak seluruh dalil gugatan **Penggugat** dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh **Tergugat I**;

**DUDUK PERKARA SEBENARNYA**

**A. PENGGUGAT I TELAH LALAI MELAKSANAKAN KEWAJIBAN ATAU PRESTASINYA KEPADA TERGUGAT II**

1. **Penggugat I** telah mendatangi Perjanjian pengikatan Jual Beli satuan Rumah Susun, dengan **Tergugat I** terkait objek perjanjian yaitu :

**Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.263/PPJB-PSV/BBP/XI/2014, tanggal 8 November 2014;** Tower Ibiza Blok A, Lantai 10A, Unit No.05 dengan luas semi gross 42.00 m2, dengan **Harga Pengikatan Rp. 670.000.000 (enam ratus tujuh puluh juta rupiah)** yang pembayarannya wajib dilakukan oleh **Penggugat I** secara KPA melalui Bank.

2. Kemudian pihak **Tergugat I** membantu untuk proses KPR di Bank. Bank yang menyetujui permohonan KPR **Penggugat** adalah **PT. Bank Maybank Indonesia, TBK. (Tergugat II)**. Selanjutnya antara **penggugat** dan **Tergugat II** menandatangani **Perjanjian Kredit No.047/PK/HL/VIII/2015** tanggal 07 Agustus 2015, melakukan pelunasan sisa harga unit senilai RP. 469.000.000,- (empat ratus enampuluh sembilan juta rupiah) atas pembayaran yang dilakukan oleh **Tergugat II**, itu menjadi hutang **Penggugat I** terhadap **Tergugat II**. Sebagaimana yang tercantum dalam **Perjanjian Kredit No.047/PK/HL/VIII/2015** tanggal 07 Agustus 2015, yang wajib dibayar secara angsuran setiap bulannya sampai lunas.

3. Bahwa Fasilitas Kredit yang diberikan **Tergugat II** sebesar Rp. 469.000.000,- (empat ratus enampuluh sembilan juta rupiah) dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 07 Agustus 2015 dan akan berakhir pada 07 Agustus 2025;

4. Bahwa **justru Penggugat I lah yang telah menunggak pembayaran angsuran KPA dan Tergugat II**





telah mengirimkan beberapa surat kepada **Penggugat**, antara lain:

- 4.1 Surat CIF NO: 001 10 28 670, Tanggal 23 April 2019, Perihal Surat Peringatan I;
- 4.2 Surat CIF NO: 0011028670, Tanggal 30 April 2019, Perihal Surat Peringatan II;
- 4.3 Surat CIF NO: 0011028670, Tanggal 8 May 2019, Perihal Surat Peringatan III;

5. Bahwa dikarenakan **Penggugat** telah mengalami kredit macet yang dinyatakan oleh **Tergugat II**, akhirnya **Tergugat II** menyurati **Tergugat I**, yaitu:

Surat Permohonan Pelunasan Buy Back Guarantee KPA a.n Ernawati No. S/2019.2129/DIR CFS-SF AM tanggal 26 Juni 2019;

6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut dikarenakan **Penggugat I** **menunggak pembayaran angsuran KPA selama 3 (tiga) bulan berturut-turut**, maka **Tergugat I** melakukan Pembatalan Unit Tower Ibiza Blok A, Lantai 10A, Unit No.05 tersebut berdasarkan surat No. 005/KPA-FA-BATAL/BBP/VII/2019 tertanggal 09 Juli 2019 perihal Surat Pembatalan I.

7. Maka **Penggugat I** sudah tidak mempunyai hak lagi atas unit tersebut dan tidak berhak mengajukan gugatan termasuk segala tuntutan ganti rugi karena, **Tergugat I** tidak pernah melakukan tindakan yang merugikan **penggugat I**, dalam hal ini justru **Penggugat I** lah yang merugikan **Tergugat I**, sehingga **Tergugat I** harus melakukan Buyback kepada **Tergugat II**.

**B. PENGUGAT II TELAH LALAI MELAKSANAKAN KAWAJIBAN ATAU PRESTASINYA KEPADA TERGUGAT II**

1. Bahwa **Penggugat II** telah mendatangi Perjanjian pengikatan Jual Beli satuan Rumah Susun, dengan **Tergugat I** terkait objek perjanjian yaitu :

**Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.202/PPJB-PSV/BBP/VII/2014, tanggal 18 Juli 2014;**  
Tower Ibiza Blok B, Lantai 8A, Unit No.08 dengan luas semi gross 42.00 m<sup>2</sup>, **Harga Pengikatan Rp. 357.000.000 (tiga**

Hal 50 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



ratus limapuluh tujuh juta rupiah) yang pembayarannya wajib dilakukan oleh Penggugat II secara KPA melalui Bank.

2. Kemudian pihak **Tergugat I** membantu untuk proses KPR di Bank. Bank yang menyetujui permohonan KPR **Penggugat** adalah **PT. Bank Maybank Indonesia, TBK. (Tergugat II)**. Selanjutnya antara **penggugat** dan **Tergugat II** menandatangani Perjanjian Kredit No.063/PK/HL/VIII/2014 tanggal 15 Agustus 2014, melakukan pelunasan sisa harga unit senilai RP. 249.900.000,- (dua ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah) atas pembayaran yang dilakukan oleh **Tergugat II**, itu menjadi hutang **Penggugat II** terhadap **Tergugat II**. Sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Kredit No. 047/PK/HL/VIII/2015 tanggal 07 Agustus 2015, yang wajib dibayar secara angsuran setiap bulannya sampai lunas.

3. Bahwa Fasilitas Kredit yang diberikan **Tergugat II** sebesar RP. 249.900.000,- (dua ratus empat puluh sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 15 Agustus 2014 dan akan berakhir pada 15 Agustus 2024;

4. Bahwa justru Penggugat II lah yang telah menunggak pembayaran angsuran KPA dan **Tergugat II** telah mengirimkan beberapa surat kepada **Penggugat**, antara lain;

4.1 Surat CIF NO: 0010396934, Tanggal 2 April 2019, Perihal Surat Peringatan I;

4.2 Surat CIF NO: 0010396934, Tanggal 9 April 2019, Perihal Surat Peringatan II;

4.3 Surat CIF NO: 0010396934, Tanggal 16 April 2019, Perihal Surat Peringatan III;

5. Bahwa dikarenakan **Penggugat II** telah mengalami kredit macet yang dinyatakan oleh **Tergugat II**, akhirnya **Tergugat II** menyurati **Tergugat I**, yaitu:

Surat Permohonan Pelunasan Buy Back Guarantee KPA a.n Maulano Adirespati V No. S/2019.2129/DIR CFS-SF AM tanggal 26 Juni 2019;

Hal 51 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut dikarenakan **Penggugat II** menunggak pembayaran angsuran KPA selama 3(tiga) bulan berturut-turut, maka **Tergugat I** melakukan Pembatalan Unit Tower Ibiza Blok B, Lantai 8A, Unit No.08 berdasarkan surat No. 002/KPA-FA-BATAL/BBP/VII/2019 tertanggal 09 Juli 2019 perihal Surat Pembatalan I.

7. Maka **Penggugat II** sudah tidak mempunyai hak lagi atas unit tersebut dan tidak berhak mengajukan gugatan termasuk segala tuntutan ganti rugi karena, **Tergugat I** tidak pernah melakukan tindakan yang merugikan **Penggugat II**, dalam hal ini justru **Penggugat II** lah yang merugikan **Tergugat I**, sehingga **Tergugat II** harus melakukan Buyback kepada **Tergugat II**.

#### DASAR DILAKUKANNYA BUYBACK

Dasar permintaan Buy Back yang diajukan **Tergugat II** kepada **Tergugat I** atas kelalaian **Penggugat I** dan **Penggugat II** adalah Perjanjian Kerjasama Penyaluran Fasilitas Kredit Pemberian Jaminan Nomor: 03, tanggal 22 Mei 2012. Dibuat dihadapan Notaris Nani Kurniasih, S.H antara **Tergugat I** (PT.Binakarya Bangun Propertindo) sebagai Pihak Pertama dengan **Tergugat II** (PT.Bank Maybank Indonesia dahulu PT. Bank Internasional Indonesia Tbk) sebagai Pihak Kedua, yang diatur dalam Pasal 7, 1 ayat 2 Tentang Ketentuan Pemberian Jaminan sebagaimana dikutip sebagai berikut :

- “1. Pihak Pertama dengan ini menyatakan mengikatkan diri dan berjanji bertanggung jawab sepenuhnya untuk membayar seluruh dan setiap jumlah uang yang sekarang telah dan/atau dikemudian hari akan terhutang dan wajib dibayar oleh setiap Debitur kepada Pihak Kedua sampai jumlah yang ditentukan oleh Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian Kredit baik berupa hutang pokok maupun bunga pinjaman dan denda yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Pihak Kedua.**
- 2. Kewajiban Pihak Pertama sebagaimana dimaksud pada pasal 7 ayat 1 tersebut diatas menjadi efektif berlaku**

Hal 52 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



*dalam hal Debitur telah lalai/wanprestasi untuk melakukan pembayaran angsuran pokok hingga 3 (tiga) kali berturut-turut dengan ketentuan setiap kelalaian atas pembayaran oleh debitur dari kepada Pihak Kedua wajib diberitahukan kepada Pihak Pertama secara tertulis. Berkaitan dengan hal tersebut, Pihak Pertama secara tidak dapat ditarik kembali dan tanpa syarat wajib untuk membayar sekaligus lunas seluruhnya kepada Pihak Kedua dalam jangka waktu 14 hari (empat belas) Hari Kerja sejak tanggal pemberitahuan tertulis yang ketiga oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama semua jumlah-jumlah uang yang terhutang oleh Debitur kepada Pihak Kedua yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya sehubungan dengan Perjanjian Kredit, baik berupa hutang pokok maupun bunga pinjaman dan denda yang wajib dibayar oleh Pembeli/Debitur kepada Pihak Kedua (selanjutnya akan disebut "Pinjaman")"*

*Dalam hal ini Tergugat I menjadi penjamin atas utang dari Debitur (Penggugat) apabila Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran utang kepada Tergugat II, yang menjadi kredit macet dan berakhir pada pembatalan perjanjian kredit maka Tergugat I wajib membayar sisa hutang Penggugat kepada Tergugat II inilah yang disebut Buy Back Guarantee.*

8. Bahwa dikarenakan **Penggugat I dan Penggugat II** telah dinyatakan mengalami kredit macet (WANPRESTASI) oleh **Tergugat II**, maka **Tergugat I** berkewajiban menyurati **Penggugat I dan Penggugat II** untuk melakukan Pembatalan Unit **Penggugat I dan Penggugat II** dan apabila **Tergugat I** telah 3 (tiga) mengirimkan Surat Pembatalan Unit, maka sebagaimana tercantum dalam **Pasal 5 Kredit Pemilikan Apartemen ayat (8) PPJB Penggugat I dan Penggugat II** sebagaimana dikutip sebagai berikut :
- "apabila pembayaran KPA dilakukan melalui bank dengan fasilitas Kredit (KPA) dan dikemudian hari PIHAK**

Hal 53 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



**KEDUA Wanprestasi dan /atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap Bank yang berakibat timbulnya timbulnya kewajiban bagi PIHAK PERTAMA kepada Bank, maka PIHAK PERTAMA berhak membatalkan perjanjian secara sepihak dan seluruh uang yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA menjadi hangus dan tidak dapat dikembalikan.”**

JADI TIDAK BENAR APABILA **PENGGUGAT I** DAN **PENGGUGAT I** MENYATAKAN BAHWA **PENGGUGAT I** DAN **PENGGUGAT II** SUDAH LUNAS. Karena faktanya **Penggugat I** dan **Penggugat II** masih mempunyai hutang terhadap **Tergugat II** dan telah wanprestasi terhadap **Tergugat II**.

9. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil **Para Penggugat** dalam gugatannya, **Penggugat I** dan **Penggugat II** mendalilkan segala kerugiannya dengan tanpa dasar hukum karena kerugian yang disebutkan Para Penggugat pada dalil gugatannya bukan merupakan kerugian yang nyata dirasakan dan dialami oleh Para Penggugat, melainkan perhitungan rekaan saja.

10. Bahwa faktanya **Penggugat I** dan **Penggugat II** belum membayar estimasi Akta Jual Beli (AJB), terdapat biaya-biaya diluar dari harga pengikatan yaitu berdasarkan **Pasal 3 ayat (3) Harga Jual dan Cara Pembayaran pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.263/PPJB-PSV/BBP/XII/2014, tanggal 8 November 2014 (milik Penggugat I) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.202/PPJB-PSV/BBP/VII/2014, tanggal 18 Juli 2014 (milik Penggugat II)** yang dikutip sebagai berikut:

*“3.Sedangkan biaya-biaya lainnya yang menjadi beban PIHAK KEDUA termasuk tapi tidak terbatas pada:*

- a. *Biaya Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan Akta Jual Beli;*
- b. *Biaya Pengurusan Sertifikat HM-SRS;*
- c. *Biaya pendaftaran (balik nama) Sertipikat HM-SRS keatas nama PIHAK KEDUA;*
- d. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);*

Hal 54 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.





- e. **Biaya Pengurusan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Bank;**
- f. **Biaya Penggunaan dan atau biaya pemeliharaan;**
- g. **Pajak Bumi dan Bangunan(PBB);**
- h. **Biaya Aktivasi dan Balik nama air dan listrik;**
- i. **Biaya yang timbul atas ketentuan /peraturan/kebijaksanaan dari pemerintah (jika ada).**

Artinya terkait belum adanya pelaksanaan tanda tangan AJB masih ada biaya-biaya yang harus dibayar **Penggugat I** dan **Penggugat II** kepada **Tergugat I**.

**C. PENGUGAT III MASIH MEMPUNYAI HUTANG KEPADA TERGUGAT I**

**1. Bahwa antara Tergugat I dengan Penggugat III telah membeli beberapa Unit Apartemen Pluit Sea View dengan menandatangani :**

- **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.167/PPJB-PSV/BBP/III/2014, tanggal 19 Maret 2014;** Tower Ibiza Blok A, Lantai 7A, Unit No.03 dengan luas semi gross 42.00 m2, dengan **Harga Pengikatan Rp. 333.000.000 (tiga ratus tiga puluh tiga juta rupiah);**
- **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.166/PPJB-PSV/BBP/III/2014, tanggal 19 Maret 2014;** Tower Ibiza Blok B, Lantai 11A, Unit No. 06 dengan luas semi gross 44.00 m2, **Harga Pengikatan Rp. 628.000.000 (enam ratus dua puluh delapan juta rupiah);**
- **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.346/PPJB-PSV/BBP/XI/2015, tanggal 19 November 2015;** Tower Ibiza Blok B, Lantai 10, Unit No.16 dengan luas semi gross 24.00 m2, dengan **Harga Pengikatan Rp. 504.000.000 (lima ratus empat juta rupiah);**

**2. Bahwa Tergugat I Menolak dalil Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Penggugat III telah membayar lunas Unit Apartemen yang dibeli oleh Penggugat III.**

Hal 55 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



FAKTANYA **Penggugat III** belum membayar estimasi biaya Akta Jual Beli (AJB).

3. Bahwa terdapat biaya-biaya diluar dari harga pengikatan yaitu berdasarkan **Pasal 3 ayat (3) Harga Jal dan Cara Pembayaran pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No.167/PPJB-PSV/BBP/III/2014, tanggal 19 Maret 2014** yang dikutip sebagai berikut:

*"3.Sedangkan biaya-biaya lainnya yang menjadi beban PIHAK KEDUA termasuk tapi tidak terbatas pada:*

- a. *Biaya Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan Akta Jual Beli;*
- b. *Biaya Pengurusan Sertifikat HM-SRS;*
- c. *Biaya pendaftaran (balik nama) Sertipikat HM-SRS keatas nama PIHAK KEDUA;*
- d. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);*
- e. *Biaya Penggunaan dan atau biaya pemeliharaan;*
- f. *Pajak Bumi dan Bangunan(PBB);*
- g. *Biaya Aktivasi dan Balik nama air dan listrik;*
- h. *Biaya yang timbul atas ketentuan /peraturan / kebijakan dari pemerintah (jika ada);*

Artinya terkait belum adanya pelaksanaan tanda tangan AJB masih ada biaya-biaya yang harus dibayar **Penggugat III** kepada **Tergugat I**.

4. Bahwa kedua Unit Apartemen Pluit Sea View Tower Ibiza Blok B, Lantai 10, Unit 16 dan Tower Ibiza Blok B, Lantai 11A, Unit 06 milik **Penggugat III** masih mempunyai denda berdasarkan Pasal 6 Tentang Pembangunan dan Penyerahan ayat (2) huruf a angka ii yang dikutip sebagai berikut:

*"ii. PIHAK KEDUA belum memenuhi seluruh kewajibannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga Pemesanan, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian;"*

5. Bahwa mengenai dalil **Penggugat III** yang membahas tentang keterlambatan penyerahan Unit Apartemen tidak bisa

Hal 56 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



dilaksanakan karena Penggugat III masih ada denda yang harus dibayarkan Penggugat III kepada Tergugat I

Atas hal tersebut diatas maka, Penggugat III masih mempunyai kewajiban dan tidak berhak mengajukan gugatan termasuk segala tuntutan ganti rugi karena Penggugat III sendiri masih memiliki kewajiban terhadap Tergugat I.

**TERGUGAT I MENOLAK DALIL-DALIL DARI PARA PENGGUGAT KARENA TIDAK ADA RELEVANSINYA DENGAN**

1. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil **Para Penggugat** pada Point 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 56 Secara tegas **DITOLAK** oleh **Tergugat I** karena dalil-dalil Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum.

2. Bahwa **Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI**, TIDAK ADA RELEVANSINYA dalam perkara ini, karena Para Turut Tergugat tidak menjadi para pihak dalam Perjanjian PPJB yang menjadi dasar Gugatan Para penggugat.

3. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 KUHPerdata yaitu :  
***“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membayar rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ke tiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317”***

Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 151/K/Sip/1975 yang menurut putusan tersebut seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang dalam perjanjian

Bahwa M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya menyebutkan bahwa pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi. Gugatan yang diajukan orang itu (pihak ketiga) mengandung cacat diskualifikasi, karena bertindak sebagai

Hal 57 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan pasal 1340 KUHPdata.

TERGUGAT I MENOLAK DALIL-DALIL DARI PARA PENGGUGAT KARENA DALIL-DALIL TERSEBUT CENDERUI

1. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil **Para Penggugat** pada Point 19, 21, 22, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 41.1, 41.2, 41.3, 42, 49, 50, 54, 55, 57 Secara tegas **DITOLAK** oleh **Tergugat I** karena tidak memiliki dasar hukum.
2. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil pada Gugatan **Para Penggugat** pada point 21 dan 22, karena Terkait Pemberitaan mengenai **Tergugat I**, Perlu **Tergugat I** jelaskan mengenai hal tersebut merupakan suatu pemberitaan yang **tidak benar**. Jadi apa yang didalilkan **Para Penggugat** dalam Gugatannya merupakan **TUDUHAN YANG TIDAK BERDASAR DAN TERMASUK FITNAH YANG DITUJUKAN KEPADA TERGUGAT I**;
3. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil pada Gugatan **Para Penggugat** pada point 25, 27, 28, 29, 30, 30.1, 30.2, 30.3, karena TIDAK SESUAI FAKTA, bahwa jelas- jelas Para Penggugat telah Wanprestasi terhadap Tergugat I dan Para Penggugat Tidak berhak menuntut serah terima unit.
4. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil pada Gugatan **Para Penggugat** pada point 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 50, 54 karena TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM , dalil tersebut merupakan karangan dari Para Penggugat, serta dalil tersebut sangat memutar balikan fakta.
5. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil pada Gugatan **Para Penggugat** pada point 37, 38, 39, 40 41, 41.1, 41.2, 41.3 karena **Para Penggugat** mendalilkan segala kerugiannya tanpa dasar hukum, karena **Tergugat I** tidak pernah melakukan wanprestasi, melainkan **Para Penggugat** lah yang telah wanprestasi kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II**. Kerugian yang disebutkan **Para Penggugat** pada dalil gugatannya bukan merupakan kerugian yang nyata dirasakan dan dialami oleh **Para Penggugat**, melainkan perhitungan rekaan saja.\_

Hal 58 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.



6. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil Para Penggugat pada point 49 pada Gugatannya Terkait Pemberitaan mengenai **Tergugat I**, Perlu **Tergugat I** jelaskan mengenai pemberitaan di media masa itu merupakan suatu pemberitaan yang **tidak benar dan mengarah kepada fitnah**, atas pemberitaan tersebut sudah Tergugat I telah lakukan tindakan-tindakan yaitu:

- Pertama, **Tergugat I** menggunakan hak jawab **Tergugat I** ke media masa yang memberitakan berita tersebut dengan mengirim surat ke dewan Pers No. 027/LGL/-BBP/IV/2019 tanggal 2 April 2019 yang dimana pengaduan tersebut ditujukan kepada media masa yang memuat berita tersebut;
- kedua **Tergugat I** telah membuat laporan polisi terhadap pihak yang menyebarkan berita tersebut di media masa sebagaimana dengan Tanda Lapor Polisi Nomor: TBL/6193 /XI/2018/PMJ/Dit. Reskrimum Tanggal 13 November 2018;

7. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil Para Penggugat pada point 56 dan 57 dalam Gugatan **Para Penggugat** mengenai kerugian Immateril yang diminta **Para Penggugat**, karena berdasarkan Buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karangan Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, halaman 347-348, pasal 1370-1372 berbunyi :

**Pasal 1370 KUHPerdata berbunyi :**

*"Dalam halnya suatu pembunuhan dengan sengaja atau karena kurang hati-hatinya seorang, maka suami atau istri yang ditinggalkan, anak atau orangtua si korban, yang lazimnya mendapat nafkah dari pekerjaan si korban, mempunyai hak menuntut suatu ganti-rugi, yang harus dinilai menurut kedudukan dan kekayaan kedua belah pihak, serta menurut keadaan."*

**Pasal 1371 KUHPerdata berbunyi :**

*"Penyebab luka atau cacatnya sesuatu anggota badan dengan sengaja atau karena kurang hati-hati memberikan hak kepada si korban untuk, selain penggantian biaya-biaya penyembuhan, menuntut penggantian kerugian yang disebabkan luka atau cacat tersebut. Juga penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan"*

Hal 59 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.





*kedua belah pihak dan menurut keadaan. Ketentuan paling akhir ini pada umumnya berlaku dalam hal menilai kerugian, yang diterbitkan dari sesuatu kejahatan terhadap pribadi seorang.*

**Pasal 1372 KUHPerdata berbunyi:**

*“Tuntutan perdata tentang hal penghinaan adalah bertujuan mendapat penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik. Dalam menilai satu dan lain, Hakim harus perhatikan berat-ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan.”*

Artinya ganti kerugian Immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat, dan penghinaan.

**BAHWA TERGUGAT I DALAM KEADAAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG (PKPU) PUTUSAN E**

Bahwa terkait adanya Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat **No. 102/Pdt.Sus-PKPU/2019 /PN.Niaga.Jkt.Pst** Tertanggal 18 Juni 2019, pada Putusan tersebut menyatakan **Tergugat I** dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang pada amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat **No. 102/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst** Tertanggal 18 Juni 2019 pada point 2 yang dikutip sebagai berikut :

**“2. Menyatakan Termohon PKPU (PT. BINAKARYA BANGUN PROPERTINDO) dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sementara selama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak Putusan a quo diucapkan”**

Bahwa **Tergugat I** yang sedang dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) diawasi oleh Tim Pengurus PKPU yang ketentuannya diatur dalam Pasal 243 Ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang dikutip sebagai berikut:

Hal 60 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.



***“(3) Debitor tidak dapat menjadi penggugat atau Tergugat dalam perkara mengenai hak dan kewajiban yang menyangkut harta kekayaannya tanpa persetujuan pengurus”***

Bahwa atas adanya Gugatan Perdata dengan register perkara Nomor 147/Pdt.G/2019, tanggal 15 Maret 2019 maka, Tergugat I telah memberitahukan hal tersebut kepada Pengurus (PKPU) berdasarkan surat No. 040/LGL-BBP/VII/2019 tertanggal 12 Juli 2019.

Artinya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 102/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst Tertanggal 18 Juni 2019 tersebut, perkara ini seharusnya menjadi kewenangan Pengadilan Niaga.

Bedasarkan hal tersebut **Tergugat I** mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan menolak Gugatan **Para Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan Para **Penggugat** tidak dapat diterima.

**TERGUGAT I MENOLAK SELURUH PETITUM PADA GUGATAN PARA PENGGUGAT**

8. Bahwa **Tergugat I** menolak Petitum **Para Penggugat** point 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 pada Gugatan **Para Penggugat**.

9. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil pada Petitum **Para Penggugat** pada Point 5, dalam gugatannya, **Para Penggugat** mendalilkan segala karena Tergugat I tidak pernah malukan wanprestasi, melainkan **Para Penggugat** lah yang telah wanprestasi kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II**. Kerugian yang disebutkan **Para Penggugat** pada dalil gugatannya bukan merupakan kerugian yang nyata dirasakan dan dialami oleh Para Penggugat, melainkan perhitungan rekaan saja.

10. Bahwa **Tergugat I** menolak dalil pada Petitum **Para Penggugat** pada Point 6, dalam gugatannya, berdasarkan Buku Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karangan Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, halaman 347-348, pasal 1370-1372 menyebutkan pada intinya ganti kerugian Immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat, dan penghinaan”.

Bahwa jelas **Penggugat** sudah tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatannya terhadap **Tergugat I, Para Penggugat** sendirilah



yang telah Wanprestasi atas kewajibannya terhadap **Tergugat I dan Tergugat II** sebagaimana isi perjanjian, **Justru Tergugat I** yang mengalami kerugian atas tindakan **Para Penggugat**. Berdasarkan hal tersebut tentunya tidak dapat dibiarkan terjadi justru dapat berakibat fatal yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidak pastian Hukum Di Republik Indonesia ini. Karena sangat bertentangan dengan semangat **Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Azas-azas Perjanjian**, Oleh karenanya sudah sepatutnya **Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan Penggugat**.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka **Tergugat I** mohon kepada **Majelis Hakim** untuk memberikan **Putusan** sebagai berikut :

## PETITUM :

### DALAM PROVISI

1. Menolak Permohonan Provisi **Para Penggugat** Pada Point 1 dan 2 dalam Gugatan Para Penggugat;

### Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi **Tergugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan **Para Penggugat** tidak dapat diterima (Niet on Vankalijke Verklaar) ;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan yang dimohonkan **Penggugat**;
3. Membebaskan biaya perkara menurut hukum kepada **Penggugat**;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aquo at bono*)

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I tersebut Para Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 22 Agustus 2019, dan Tergugat I mengajukan Duplik pada tanggal 05 September 2019;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat eksepsi Tergugat I tersebut Tergugat I telah mengajukan bukti awal berupa fotocopy yang telah diberi materai sebagai berikut :

1. Fotocopy Permohonan PKPU an. Ng Hui Hui ( Pemohon PKPU) yang telah didaftarkan pada Penadilan Negeri Jakarta Pusat No.102/Pdt-Sud-PKPU/2019 PN.Niaga. Jkt.Pst tanggal 07 Mei 2019. ( Bukti TI-1);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Salinan Putusan No.102/Pdt-Sus /PKPU /2019 /PN.Niaga Jkt.Pst tertanggal 18 Juni 2019. ( Bukti TI-2);
3. Fotocopy Surat No. 040/LGL/BBP/VII/2019 tertanggal 12 Juli 2019 dari Tergugat I kepada Tim Pengurus PKPU PT Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I). ( Bukti TI-3);
4. Foto copy, Tembusan surat No.015/PKPU-BBP/VII/2019 tertanggal 19 Juli 2019 dari Tim Pengawas PKPU PT Binakarya Bangun Propertindo (Tergugat I) yang ditujukan kepada Hakim Pengawas PKPU PT Binakarya Bangun Propertindo di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. ( Bukti TI.- 4);
5. Fotocopy perjanjian perdamaian tertanggal 25 Juli 2019 yang disetujui oleh dan antara Debitur ( PT Binakarya Bangun Propertindo) dan Para Kreditur dari PT Binakarya Bangun Propertindo. ( Bukti T.I-5);
6. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.102/Pdt-Sus/PKPU/2019/PN. Niaga Jkt.Pst tertanggal 08 Agustus 2019. ( Bukti TI-6);
7. Fotocopy Print Out Harian Koran Rakyat Merdeka terbit tanggal 30 Agustus 2019 halaman 8. ( Bukti TI-7a);
8. Fotocopy Print Out Harian Koran Sindo terbit tanggal 30 Agustus 2019 halaman 14. ( Bukti TI-7b);
9. Fotocopy Print out dari system informasi penelusuran perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas penelusuran perkara No.102/Pdt-Sus/PKPU/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst. (Bukti TI-8);
- 10.Fotocopy Print out Undang-Undang No.37 tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang. (Bukti TI-9)

Bahwa bukti-bukti awal yang diajukan Tergugat I bukti T.I-1 s/d T.I-9 tersebut, setelah dicocokkan dengan asli ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-3, T.I-4, T.I- dan T.I-7a berupa fotocopy tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Absolut Tergugat I tersebut,

Hal 63 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy sebagai berikut:

1. Fotocopy Print out system informasi penelusuran perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Permohonan PKPU yaitu Nomor. 102/Pdt-Sus-PKPU/2019/PN.Niaga Jkt.Pst. (Bukti P-1) ;
2. Fotocopy Undang Undang Kepailitan & PKPU. (Bukti P-2);

Bahwa bukti-bukti awal yang diajukan Penggugat, P-1 s/d P-2 tersebut, setelah dicocokkan dengan asli ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan yang tercatat dalam Barita Acara Sidang seluruhnya dianggap termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa karena Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dalam persidangan ini dan mohon putusan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

ABSOLUT

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

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam menanggapi gugatan Penggugat telah mengajukan keberatan/tangkisan mutlak/eksepsi Absolut yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara tersebut dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa terkait adanya Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.102/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga Jkt.Pst, tertanggal 18 Juni 2019, pada putusan tersebut menyatakan Tergugat I dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang pada amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.102/Pdt.Sus-PKPU /2019 /PN.Niaga Jkt-Pst tertanggal 18 Juni 2019, menyatakan "*Termohon PKPU (PT. BINAKARYA BANGUN PROPERTINDO) dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara selama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak putusan a quo diucapkan*", sesuai dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat 1 yaitu bukti T.I-1 s/d T.I-12;

Hal 64 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut :

Bahwa tidak beralasan Eksepsi Tergugat I dalam Surat Jawaban a quo yang, menyatakan **KEWENANGAN ABSOLUT terkait dengan Kompetensi Kewenangan Absolut** berkaitan dengan kewenangan absolute 4 (empat) lingkungan peradilan (Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama, dan Peradilan Militer) dan Peradilan Khusus (Arbitrase, Pengadilan Niaga, dan Lain-Lain).

Bahwa terkait adanya Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat **No. 102/Pdt.Sus-PKPU/PN.Niaga.Jkt.Pst** Tertanggal 18 Juni 2019, pada Putusan tersebut menyatakan **Tergugat I** dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang pada amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat **No. 102/Pdt.Sus-PKPU/PN. Niaga. Jkt.Pst** Tertanggal 18 Juni 2019 pada point 2 yang dikutip sebagai berikut :

**"2. Menyatakan Termohon PKPU (PT. BINAKARYA BANGUN PROPERTINDO) dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sementara selama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak Putusan a quo diucapkan"**

Artinya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat **No. 102/Pdt.Sus-PKPU/PN.Niaga.Jkt.Pst** Tertanggal 18 Juni 2019 tersebut, perkara ini seharusnya menjadi kewenangan Pengadilan Niaga yang dimana setelah putusan tersebut dibacakan dimuka pengadilan maka segala hak dan kewajiban **Tergugat I** yang sedang dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) diawasi oleh Tim Pengurus PKPU yang ketentuannya diatur dalam Pasal 243 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Menurut Para Penggugat, Dalil Tergugat I bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 243 ayat 1 UU RI Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU menyatakan :

(1) **Penundaan kewajiban pembayaran utang TIDAK menghentikan berjalannya perkara yang sudah dimulai oleh Pengadilan atau menghalangi diajukannya perkara baru.**

Hal 65 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.

#### 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

Seperti yang didalilkan dan diakui "*quod noon*" oleh Tergugat I, bahwa PT. Binakarya Bangun Propertindo, berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 102/Pdt.Sus-PKPU/PN. Niaga Jkt.Pst, tanggal 18 Juni 2019. Sedangkan perkara a quo telah didaftarkan pada Register Perdata tanggal 15 Maret 2019 pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 243 ayat 1 UU RI Nomor 37 Tahun 2004, tentang Kepailitan dan PKPU dengan jelas, tegas dinyatakan TIDAK MENGHENTIKAN pemeriksaan perkara a quo. Bahkan apabila ada pihak yang lain untuk mengajukan perkara baru menurut Pasal 243 ayat 1 UU RI Nomor 37 Tahun 2004 membolehkan. **Sehingga sangat tidak beralasan Eksepsi Absolut Tergugat I, untuk itu harus dinyatakan DITOLAK dan Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai wewenang mutlak (*kompetensi absolut*) maka berdasarkan Pasal 134 HIR, Pasal 136 HIR dan Pasal 132 Rv Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Tangkisan/Eksepsi dari Tergugat I, telah memberikan bukti permulaan berupa surat yaitu bukti T.I – 1 s/d T.I-9;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat- surat tersebut diatas dapat dijelaskan bahwa Tergugat I (PT. Binakarya Bangun Propertindo) telah mengajukan Permohonan PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) pada PN Jakarta Pusat dan terdaftar dengan Nomor 102/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Jakarta Pusat tanggal 7 Mei 2019, dan telah diputus tertanggal 18 Juni 2019 dengan amar putusan antara lain Poin 1 dan 2 sebagai berikut :

1. *Menerima dan mengabulkan permohonan PKPU yang diajukan oleh Pemohon PKPU NG HUI HUI tersebut;*
2. *Menyatakan Termohon PKPU (PT. Binakarya Bangun Propertindo) dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara selama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak putusan aquo diucapkan;*
3. ....dst

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-3 dan T.I-4 berupa surat yang ditujukan kepada Pengurus (*curator*) yaitu SUHENDRA ASIDO

Hal 66 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HUTABARAT, SH., SE, MM, MH ; SOFIA BETTYS MANDAGI, SH; TASMAN GULTOM, SH dan RONALD ARITONY SIRAIT, SH yang menjelaskan bahwa PT. Binakarya Bangun Propertindo telah memberikan informasi kepada Pengurus bahwa PT. BINAKARYA BANGUN PROPERTINDO telah digugat di PN Jakarta Utara dan selanjutnya Pengurus membuat surat Permohonan Rekomendasi Penundaan pemeriksaan Perkara No. 147/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr tertanggal 15 Maret 2019 yang pada pokoknya mendasarkan Pasal 243 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) yang menentukan:

*“(3) Debitur tidak dapat menjadi penggugat atau tergugat dalam perkara hak dan kewajiban yang menyangkut harta kekayaannya tanpa persetujuan pengurus”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.I-5 dan T.I-6 berupa Surat Perjanjian Perdamaian dan Putusan No. 102/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Jkt.Pst yang pada pokoknya menerangkan bahwa Proses PKPU telah terjadi perjanjian perdamaian (*homologasi*) dan telah pula diputus oleh Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Hari Kamis, tertanggal 8 Agustus 2019 yang menyatakan :

1. Menyatakan sah perdamaian yang dilakukan antara Pemohon Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT. BINAKARYA BANGUN PROPERTINDO, dengan para kreditornya, sebagaimana yang telah disepakati bersama pada hari KAMIS, tanggal 25 Juli 2019;
2. Menghukum debitur dan para Kreditor untuk mentaati isi perdamaian tersebut;
3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 3.897.000,- (tiga juta delapan ratus Sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas, oleh karena telah ada perjanjian perdamaian (*homologasi*) dan diakhiri dengan Putusan PN Niaga Jakarta Pusat tertanggal 8 Agustus 2019 sebagaimana tersebut diatas maka berdasarkan Pasal 162 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang) yang menentukan :

*“Perdamaian yang disahkan berlaku bagi semua kreditor yang tidak mempunyai hak untuk didahulukan, dengan tidak ada pengecualian baik yang telah mengajukan diri dalam kepailitan maupun tidak”;*

Hal 67 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian walaupun Para Penggugat tidak mengajukan secara sendiri permohonan di Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, akan tetapi Para Penggugat tetap terikat terhadap putusan dari Pengadilan Niaga tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selain itu pihak Tergugat I (*PT. BINAKARYA BANGUN PROPERTINDO*) kepengurusan atas harta kekayaan telah dibawah kekuasaan Pengurus sebagaimana dalam putusan PN Niaga Jakarta Pusat tertanggal 8 Agustus 2019 yaitu SUHENDRA ASIDO HUTABARAT, SH., SE, MM, MH ; SOFIA BETTYS MANDAGI, SH; TASMAN GULTOM, SH dan RONALD ARITONY SIRAIT, SH dengan perkataan lain Tergugat I secara badan hukum perseroan sudah tidak punya kekuasaan apapun terhadap harta kekayaan Perusahaan, dengan demikian eksepsi absolut (kewenangan mutlak) dari Tergugat I dikabulkan;

Menimbang, dengan alasan dan pertimbangan diatas, maka alasan yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Repliknya dikesampingkan;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, eksepsi absolut Tergugat dikabulkan, dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut. Sehingga gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvakerijde Verklaring*);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi absolut dikabulkan sehingga Penggugat dipihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara, yang akan ditentukan dalam amar putusan ;

Memperhatikan berdasarkan Pasal 134 HIR, Pasal 136 HIR dan Pasal 132 Rv serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan ini :

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

#### ABSOLUT

- Mengabulkan eksepsi absolut/wewenang mutlak dari Tergugat I;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya sebesar Rp....

Hal 68 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa Tanggal 1 Oktober 2019 yang terdiri dari **Chrisfajar Sosiawan, SH., MH** selaku Hakim Ketua Majelis, **Sutedjo Bomantoro, SH., MH** dan **Dodong Iman Rusdani, SH.,MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini Kamis, tanggal 3 Oktober 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota yang sama, dengan dibantu oleh **Yetti, SH.,MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat III, dengan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I, II, IV, V dan V;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis :

1. **Sutedjo Bomantoro, SH., MH** **Chrisfajar Sosiawan, SH., MH**

2. **Dodong Iman Rusdani, SH., MH.,**

Panitera Pengganti :

**Y e t t i, SH., MH**

Hal 69 dari 69 Hal Putusan Sela Nomor: 147/PDT G/2019/PN.Jkt.Utrt.

#### 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)