



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

NOMOR : 92/PDT.G/2017/PN.Jkt.Sel

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

1. **ANTONI BANGUN, SH**, beralamat di Jl. Sumur Batu Raya Blok A/12 RT. 015 RW. 005 Kelurahan Cempaka Baru Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai : ----- **PENGGUGAT I** ;
2. **RAODAH U ASIPA**, beralamat di Jl. Sumur Batu Raya Blok A/12 RT. 015 RW. 005 Kelurahan Cempaka Baru Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai : ----- **PENGGUGAT II** ;  
Keduanya dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama JANSEN K GINTING, SH, IGNATIUS RICO B BANGUN, SH, ELLYAS BENNY D BANGUN, SH Para Advokat dan Asisten Advokat pada Kantor Advokat Antoni Bangun & Rekan, beralamat di Patria Park Apartemen & Office 29<sup>th</sup> Floor Room 2908 Jl. Jend. D.I. Panjaitan Kav. 5 – 7 Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Februari 2017, selanjutnya disebut sebagai : ----- **PARA PENGGUGAT** ;

### MELAWAN :

1. **PT. PROSPEK DUTA SUKSES**, suatu Perseroan Terbatas yang berdasarkan Hukum Republik Indonesia, beralamat di Jl. Pangeran Antasari No. 45 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERGUGAT I** ;
2. **PT. COWELL DEVELOPMENT Tbk**, suatu Perseroan Terbatas yang berdasarkan Hukum Republik Indonesia, beralamat di Jl. Senen Raya No. 135 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai : ----- **TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mempelajari gugatan Penggugat dan jawab menjawab Para Pihak;

Telah membaca dan mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan Para Pihak dipersidangan;

Hal. 1 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 17 Februari 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Februari 2017 dengan register perkara Nomor : 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, telah mengemukakan gugatannya yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan asas Actor Sequitor Forum Rei yang diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, di mana yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat dan/ atau domisili Tergugat, dalam hal ini Tergugat I beralamat di Jl. Pangeran Antasari No. 45, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, yang berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.  
Berdasarkan hal tersebut, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berhak dan berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.
2. Bahwa kedudukan Tergugat I adalah sebagai pihak Pengembang/ Developer yang melaksanakan pembangunan Apartemen Antasari 45 dan melakukan pemasaran atas unit-unit Apartemen tersebut.  
Sedangkan Tergugat II adalah merupakan Induk Perusahaan yang memiliki saham pada Badan Hukum Perseroan PT. Prospek Duta Sukses (Tergugat I) dan turut memasarkan penjualan Apartemen Antasari 45, beralamat di Jalan Pangeran Antasari 45, Jakarta Selatan.
3. Bahwa Para Tergugat dalam memasarkan Apartemen Antasari 45 kepada para konsumen cq. Para Penggugat, memberikan penawaran dan/ atau janji - janji bahwa pembangunan proyek Apartemen Antasari 45 tersebut antara lain sebagai berikut :
  - 3.1. Bahwa PT. Prospek Duta Sukses (Tergugat I) telah memiliki dokumen-dokumen yang lengkap, baik kepemilikan atas lahan maupun perizinan-perizinan lainnya untuk melaksanakan pembangunan Apartemen Antasari 45;
  - 3.2. Bahwa serah terima Unit Apartemen Antasari 45 akan dilaksanakan/ diserahkan pada bulan Oktober Tahun 2017.
4. Bahwa penawaran/ janji yang disampaikan Tergugat I dalam rangka pemasaran Apartemen Antasari 45 tersebut telah meyakinkan konsumen/ Para Penggugat sehingga tertarik untuk memesan/ membeli unit pada Apartemen

Hal. 2 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Antasari 45. Untuk itu Para Penggugat telah memesan/ membeli **2 (dua) Unit Apartemen yaitu Unit B 2716 dan B 2717 Tower 1<sup>st</sup> pada Apartemen Antasari 45.**

5. Bahwa selanjutnya pesanan tersebut dituangkan dalam bentuk kontrak antara Para Penggugat dan Para Tergugat, sebagaimana :

**5.1. Surat Pesanan No. 2526 dengan Unit B 2717 atas nama Penggugat I (Antoni Bangun, S.H.) (Bukti P.I – 1) dan**

**5.2. Surat Pesanan No. 2527 untuk Unit 2716 atas nama Penggugat II (Raoda U. Asipa) (Bukti P.II – 1).**

6. Bahwa Para Penggugat tertarik dan memutuskan untuk memesan/ membeli unit Apartemen Antasari 45 tersebut, karena Para Tergugat selain menerangkan tentang kelengkapan perizinan untuk melaksanakan pembangunan, juga menjanjikan **serah terima** atas Unit Apartemen akan dilaksanakan **pada Bulan Oktober 2017**, sebagaimana diuraikan di atas (Vide Bukti P.I – 1 dan P.II – 1).

7. Bahwa atas pemesanan/ pembelian **Unit No. B2717 dimaksud, Penggugat I** telah melakukan pembayaran dengan perincian sebagai berikut :

<b>7.1.</b>	Booking Fee : Rp. 20.000.000,-, tanggal 20 April 2015	<b>(Bukti P.I-2)</b>
<b>7.2.</b>	Cicilan DP : Rp. 12.703.333,-, tanggal 08 Juni 2015	<b>(Bukti P.I-3)</b>
<b>7.3.</b>	Cicilan DP : Rp. 12.703.333,-, tanggal 10 Sept. 2015	<b>(Bukti P.I-4)</b>
<b>7.4.</b>	Cicilan DP : Rp. 12.703.333,-, tanggal 08 Okt. 2015	<b>(Bukti P.I-5)</b>
<b>7.5.</b>	Cicilan DP : Rp. 12.703.333,-, tanggal 09 Nov. 2015	<b>(Bukti P.I-6)</b>
<b>7.6.</b>	Cicilan DP : Rp. 12.703.333,-, tanggal 08 Des. 2015	<b>(Bukti P.I-7)</b>
<b>7.7.</b>	Cicilan DP : Rp. 12.703.333,-, tanggal 11 Januari 2016	<b>(Bukti P.I-8)</b>
<b>7.8.</b>	Cicilan DP : Rp. 12.703.333,-, tanggal 10 Feb. 2016	<b>(Bukti P.I-9)</b>
<b>7.9.</b>	Cicilan DP : Rp. 12.703.333,-, tanggal 10 Maret 2016	<b>(Bukti P.I-10)</b>
<b>7.10.</b>	Cicilan DP : Rp. 12.703.333,-, tanggal 11 April 2016	<b>(Bukti P.I-11)</b>
<b>7.11.</b>	Cicilan DP : Rp. 14.291.250,-, tanggal 10 Mei 2016	<b>(Bukti P.I-12)</b>
<b>7.12.</b>	Cicilan DP : Rp. 14.291.250,-, tanggal 11 Juli 2016	<b>(Bukti P.I-13)</b>

**TOTAL ..... Rp. 162.912.497,-**

8. Bahwa atas pemesanan/ pembelian **Unit No. B2716 dimaksud, Penggugat II** telah melakukan pembayaran dengan perincian sebagai berikut :

<b>7.13.</b>	Booking Fee : Rp. 20.000.000,- tgl. 18 April dan 20 April 2015	<b>(Bukti P.II-2)</b>
<b>7.14.</b>	Cicilan DP : Rp. 17.405.833,-, tanggal 08 Juni 2015	<b>(Bukti P.II-3)</b>
<b>7.15.</b>	Cicilan DP : Rp. 17.405.833,-, tanggal 10 Sept. 2015	<b>(Bukti P.II-4)</b>
<b>7.16.</b>	Cicilan DP : Rp. 17.405.833,-, tanggal 08 Okt. 2015	<b>(Bukti P.II-5)</b>

Hal. 3 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

#### 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

7.17. Cicilan DP	: Rp. 17.405.833,-, tanggal 09 Nov. 2015	(Bukti P.II-6)
7.18. Cicilan DP	: Rp. 17.405.833,-, tanggal 08 Des. 2015	(Bukti P.II-7)
7.19. Cicilan DP	: Rp. 17.405.833,-, tanggal 11 Januari 2016	(Bukti P.II-8)
7.20. Cicilan DP	: Rp. 17.405.833,-, tanggal 10 Feb. 2016	(Bukti P.II-9)
7.21. Cicilan DP	: Rp. 17.405.833,-, tanggal 10 Maret 2016	(Bukti P.II-10)
7.22. Cicilan DP	: Rp. 17.405.833,-, tanggal 11 April 2016	(Bukti P.II-11)
7.23. Cicilan DP	: Rp. 19.581.562,-, tanggal 10 Mei 2016	(Bukti P.II-12)
7.24. Cicilan DP	: Rp. 19.581.562,-, tanggal 11 Juli 2016	(Bukti P.II-13)

**TOTAL ..... Rp 215.815.621,-**

9. Bahwa **pembangunan Apartemen Antasari 45 ternyata telah terhenti, paling tidak sejak bulan Agustus 2016**, tanpa adanya informasi yang jelas, baik dari Tergugat I maupun Tergugat II. Dengan adanya fakta/ kenyataan tersebut, Penggugat I telah berkali-kali menemui para Pegawai Tergugat I di area pemasaran Jl. Pangeran Antasari No. 45, Jakarta Selatan dan menanyakan perihal terhentinya Pembangunan Apartemen 45 Antasari tersebut, namun tidak mendapat penjelasan memadai dan selalu melempar/ mengalihkan kepada bagian management lainnya.

10. Bahwa dengan tidak adanya penjelasan atas terhentinya pelaksanaan pembangunan apartemen tersebut, Penggugat I telah berulang kali mempertanyakan hal tersebut namun selalu tidak mendapat penjelasan yang memadai.

Oleh karena itu Penggugat I telah menyampaikan **surat tertanggal 18 Agustus 2016** kepada Tergugat I dan Tergugat II, perihal : Mohon Penundaan Pembayaran Cicilan, namun Tergugat I tidak merespon melainkan justru menyampaikan Peringatan-Peringatan kepada Para Penggugat agar segera melaksanakan pembayaran, padahal pembangunan atas Proyek tersebut telah terhenti. **(Bukti P.I – 14)**

11. Bahwa Penggugat I tetap meminta penjelasan kepada Tergugat I mengenai terhentinya pembangunan Apartemen Antasari 45 tersebut, namun tetap tidak pernah mendapat penjelasan yang memadai. Oleh karena tidak mendapat penjelasan, maka akhirnya Penggugat menyampaikan surat **pada tanggal 28 Juli 2016** kepada Tergugat II, mempertanyakan dan meminta penjelasan. Surat tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut : **(Bukti P.I – 15)**

a. ***Mengapa/ apa penyebab terjadinya “terhentinya” pelaksanaan pembangunan 45 Antasari, menurut berita – berita pelaksanaan pembangunan terhambat/ terkendala sudah lebih kurang 8 bulan?***



**putusan.mahkamahagung.go.id**

- Hal. 5 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjelaskan telah memiliki SIPPT (Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah, namun tidak menjelaskan mengenai Ijin Pendahuluan Pondasi/ IP Pendahuluan, Tidak menjelaskan mengenai status kepemilikan atas objek tanah maupun Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

14. Bahwa untuk mendapat informasi yang jelas dan lengkap, Penggugat I mengirimkan surat kepada Kepala Dinas Penataan Kota Propinsi DKI Jakarta masing-masing dengan **surat, tertanggal 28 Juli 2016 dan surat, No.: 068/Srt-AB&R/IX/2016, tertanggal 9 September 2016**, hal : Mohon Konfirmasi/ Penjelasan Mengenai Perizinan Pembangunan Apartemen 45 Antasari Dengan Pengembang PT. Cowell Development Tbk., yang terletak di Jl. Pangeran Antasari No.45, Jakarta Selatan. **(Bukti P.I – 17 dan P.I – 18)**
15. Bahwa kemudian, Dinas Penataan Kota Propinsi DKI Jakarta melalui **suratnya No.: 4664/-1.HI.53, tanggal 6 Oktober 2016** menyampaikan bahwa Tergugat I memiliki Izin Pendahuluan Pondasi namun belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), untuk jelasnya kami kutip sebagai berikut : **(Bukti P.I – 19)**

*"Bahwa terhadap pembangunan Apartemen Antasari 45 telah terbit Izin Pendahuluan Pondasi No. 28/8.2/31/1.785.51/2015 tanggal 14 Desember 2015 atas nama PT. Prosepek Duta Sukses, yang terletak di Jl. Pangeran Antasari RT 018/001, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan yang diterbitkan oleh Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta, namun untuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sampai saat ini belum diterbitkan."*

16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diperoleh, ternyata Tergugat I memberikan janji-janji dan keterangan-keterangan di dalam penawaran dan/ atau pemasaran Apartemen Antasari 45, secara tidak transparan dan tidak benar, yaitu :

- 16.1. Para Tergugat menyatakan bahwa telah memiliki dokumen yang lengkap untuk pembangunan Apartemen Antasari 45, yang pada kenyataannya **Tergugat belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan**, sebagaimana surat Dinas Penataan Kota Propinsi DKI Jakarta melalui **suratnya No.: 4664/-1.HI.53, tanggal 6 Oktober 2016. (Vide Bukti P.I – 19).**
- 16.2. Para Tergugat tidak menyampaikan informasi secara jelas mengenai kepemilikan lahan tempat dibangunnya Apartemen Antasari 45, **dengan alasan merupakan RAHASIA PERUSAHAAN.** (Vide Bukti P.I – 16)

17. Bahwa tindakan Para Tergugat yang tidak memberikan informasi yang sebenarnya dan malah menyatakan sebagai sesuatu yang sifatnya RAHASIA PERUSAHAAN, adalah merupakan tindakan yang tidak dapat dibenarkan dan

Hal. 6 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat diterima serta bertentangan dengan kewajiban Tergugat I selaku pengembang.

18. Bahwa informasi tentang kepemilikan lahan tersebut adalah merupakan suatu informasi yang sifatnya terbuka dan merupakan hak Para Penggugat untuk mengetahuinya selaku konsumen/ pembeli unit – unit Apartemen Antasari 45. Penggugat berhak untuk mengetahui kebenaran dan / atau dasar kepemilikan atas objek tanah di mana di atasnya akan dibangun Apartemen Antasari 45 yang dibeli oleh Konsumen cq. Para Penggugat.

Hal tersebut sebagaimana diatur di dalam **Pasal 28 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun**, di mana Apartemen adalah merupakan Rumah Susun Komersial, yang menyebutkan :

*“Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administrasi yang meliputi :*

*- Status hak atas tanah;”*

19. Bahwa Tergugat I dengan emailnya tanggal 9 Agustus 2016 menyampaikan informasi/ penjelasan kepada Penggugat bahwa pembangunan Apartemen Antasari 45 akan dilanjutkan kembali pada awal bulan Oktober 2016. Akan tetapi kenyataannya sampai saat gugatan ini diajukan pembangunan Apartemen Antasari 45 tetap tidak dilaksanakan. (Bukti P.I – 20)
20. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang sejak awal tidak memberikan informasi yang lengkap dan jelas serta ternyata Tergugat I belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk membangun Apartemen Antasari 45, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang juga tidak sesuai dengan kewajibannya sebagai pihak pengembang yang menawarkan penjualan unit-unit Apartemen Antasari 45.
21. Bahwa di samping tidak memberikan informasi yang jelas dan lengkap ternyata **Para Tergugat sejak awal telah memberikan informasi yang tidak benar dan menyesatkan** dengan menyatakan telah memiliki perizinan yang lengkap untuk pembangunan Apartemen Antasari 45, karena ternyata **Tergugat I belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).**
- Di samping itu Para Tergugat juga tidak bersikap transparan terkait dengan bukti kepemilikan terhadap obyek tanah tempat dibangunnya apartemen tersebut. Perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1365 KUH Perdata** dan merupakan pelanggaran atas ketentuan perundang – undangan antara lain :

Hal. 7 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

#### 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

21.1. Pelanggaran atas Pasal 28 dan Pasal 42 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dimana Apartemen adalah juga merupakan Rumah Susun Komersial sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1 Ketentuan Umum, yang diuraikan, sebagai berikut :

- **Pasal 28 menyebutkan :**

*“Dalam melakukan pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan harus memenuhi ketentuan administrasi yang meliputi*

- a. Status hak atas tanah; dan
- b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Bahwa berdasarkan fakta – fakta maupun bukti – bukti sebagaimana diuraikan di atas, serta berdasarkan ketentuan perundang – undangan yang berlaku sebagaimana diuraikan di atas, terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa pelanggaran atas ketentuan Pasal 28 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu :

a. Status Hak Atas Tanah

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas (Vide Bukti P.I. – 16), terbukti status tanah dimana dibangun Apartemen Antasari 45 tidak jelas statusnya, bahkan pihak Tergugat I menyebutkan di dalam suratnya sebagai RAHASIA PERUSAHAN.

b. Izin Mendirikan Bangunan

Tergugat I di dalam memasarkan dan melaksanakan pembangunan Apartemen Antasari 45 terbukti tidak memiliki atau setidak – tidaknya belum memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan). (Vide Bukti P.I. – 19)

- **Pasal 42 menyebutkan :**

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang kurangnya harus memiliki :
  - a. Kepastian peruntukan ruang;
  - b. Kepastian hak atas tanah;
  - c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
  - d. Perizinan pembangunan rumah susun;

Hal. 8 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

**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

e. *Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.*

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 42 ayat (2) sebagaimana diuraikan di atas, terbukti bahwa Tergugat I telah melakukan pelanggaran karena telah melakukan pemasaran atas Unit-Unit Apartemen Antasari 45, padahal Tergugat I belum memiliki hal-hal sebagaimana ditentukan/diharuskan didalam Pasal 42 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 tersebut.

## 21.2 Pelanggaran atas Undang – Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 7, yang diuraikan sebagai berikut :

### Hak dan Kewajiban Konsumen

a. Pasal 4 Ayat (c), menyatakan :

*“hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa”*

b. Pasal 4 Ayat (h), menyatakan :

*“hak untuk mendapat kompensasi, ganti kerugian dan/ atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya”*

### Kewajiban Pelaku Usaha :

a. Pasal 7 Ayat (b), menyatakan :

*“memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan”*

b. Pasal 7 Ayat (g) menyatakan :

*“memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/ atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”.*

22. Bahwa terhentinya pembangunan Apartemen Antasari 45 tersebut mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat dimana serah terima unit yang seharusnya akan dilaksanakan pada bulan Oktober 2017 sesuai dengan Surat Pemesanan Unit No.: 2526 dan Surat Pemesanan Unit No.: 2527 sudah tidak mungkin terlaksana. **(Vide Bukti P.I – 1 dan Vide Bukti P.II – 1)**

23. Bahwa kenyataan tersebut sebagaimana diuraikan di atas mengakibatkan Para Penggugat sudah tidak tertarik lagi untuk meneruskan hubungan

Hal. 9 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

#### 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

transaksi pemesanan/ pembelian Unit – Unit Apartemen Antasari 45. Keadaan ini adalah sebagai konsekuensi logis atas janji – janji Para Tergugat yang tidak sesuai dengan kenyataan dan terlebih lagi Para Tergugat tidak memberikan informasi yang jelas tapi justru menyampaikan informasi yang tidak benar dan menyesatkan.

24. Bahwa berdasarkan fakta – fakta dan bukti – bukti tersebut di atas dan juga atas kenyataan adalah tidak mungkin lagi dilakukan serah terima unit apartemen pada tahun 2017 sebagaimana yang dijanjikan oleh Tergugat I, maka pada tanggal 07 Desember 2016, Penggugat I telah menyampaikan maksud untuk menghentikan/ tidak lagi melanjutkan kontrak pemesanan/ pembelian Unit Apartemen Antasari 45 dengan Para Tergugat. Untuk itu Penggugat I meminta pengembalian uang pembayaran yang telah Para Penggugat serahkan atas unit B 2716 dan B 2717 Tower 1<sup>st</sup> kepada Para Tergugat. **(Bukti P.I. – 21)**
25. Bahwa ternyata Para Tergugat sama sekali tidak memiliki etika baik dan tidak menanggapi surat tersebut, oleh karenanya pada tanggal 15 Desember 2016 kembali Penggugat I menyampaikan surat Ke – 2 (Samasi) untuk Pengembalian Uang Pembayaran Unit B 2716 dan B2717 Tower 1<sup>st</sup>, akan tetapi tetap saja tidak ada niat/ etika baik serta tidak ada tanggapan dari Para Tergugat. **(Bukti P.I. – 22)**
26. Bahwa pada hari Kamis, tanggal 9 Februari 2017 kembali Penggugat I mendatangi lokasi pembangunan Apartemen Antasari 45/ Kantor Pemasaran Tergugat I di Jl. Pangeran Antasari No. 45 Jakarta Selatan, ternyata pembangunan Apartemen Antasari 45 tetap terhenti, tidak ada kegiatan pembangunan. Penggugat I kemudian menanyakan kepada pegawai/ Manager Administrasi **PT. Prospek Duta Sukses** (Tergugat I) mengenai pengembalian uang yang telah dibayar oleh Para Penggugat dan untuk itu Pegawai Tergugat I tersebut menjanjikan akan menyampaikan kepada pihak Management/ Tergugat I. **(Bukti P.I – 23)**
27. Bahwa berdasarkan fakta – fakta serta bukti – bukti sebagaimana diuraikan di atas, maka perbuatan Para Tergugat yang merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur di dalam ketentuan **Pasal 1365 KUH Perdata**, maka Para Tergugat wajib untuk mengganti segala kerugian yang diderita oleh Para Penggugat baik materiil maupun moriil.
- Kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat berupa sejumlah uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat I yaitu :

27.1. **Penggugat I telah menyerahkan uang, total sebesar Rp. 162.912.497,- (seratus enam puluh dua juta sembilan ratus dua**

Hal. 10 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas ribu empat ratus sembilan puluh tujuh rupiah) (vide P.I – 2 s.d. P.I – 13)

27.2. **Penggugat II telah menyerahkan uang, total sebesar Rp 215.815.621,- (dua ratus lima belas juta delapan ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh satu rupiah) (vide P.II – 2 s.d. P.II – 13)**

Sehingga total kerugian materil yang wajib dibayara Para Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar **Rp. 378.728.118,-** (tiga ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu seratus delapan belas rupiah).

28. Bahwa di samping kerugian materil berupa pembayaran yang telah dilakukan sebagaimana diuraikan di atas, maka terhadap Para Tergugat sudah sepantasnya dikenakan beban ganti rugi berupa keuntungan seharusnya dapat diperoleh dari penggunaan uang tersebut, paling tidak sebesar 2% (dua persen) / bulan dari seluruh jumlah pembayaran yang telah Para Penggugat serahkan, terhitung sejak Para Tergugat menerima uang tersebut sampai saat diajukannya gugatan ini, yaitu dengan perhitungan, sebagai berikut :

28.1. Ganti rugi kepada Penggugat I atas pembayaran untuk Unit B 2717 sebesar **Rp. 45.893.748,-** (empat puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus empat puluh delapan rupiah). **(Bukti P.I – 24)**

28.2. Ganti rugi kepada Penggugat II atas pembayaran untuk Unit B 2716 sebesar **Rp. 59.625.027,-** (lima puluh sembilan juta enam ratus dua puluh lima ribu dua puluh tujuh rupiah) **(Bukti P.II – 14)**

29. Bahwa di samping kerugian materil sebagaimana diuraikan di atas, akibat perbuatan Para Tergugat yang mengakibatkan kerugian immaterial berupa telah terganggunya Para Penggugat baik dalam segi telah terbuangnya waktu secara percuma, biaya maupun pemikiran serta perasaan yang tidak enak untuk pengurusan masalah tersebut, terutama lagi Para Penggugat tidak mungkin menikmati dan memanfaatkan Unit-Unit Apartemen 45 Antasari pada Bulan Oktober Tahun 2017 sebagaimana dijanjikan oleh Para Tergugat.

Untuk itu adalah sudah pantas dan sewajarnya kepada Para Tergugat dibebankan untuk mengganti kerugian immaterial kepada masing-masing Penggugat tersebut diperhitungkan **sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), sehingga total kerugian immateril yang wajib dibayar Para Tergugat adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).**

30. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka, total kerugian materil dan kerugian immaterial yang diderita oleh Para Penggugat, diuraikan sebagai berikut :

Hal. 11 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

#### 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

30.1. **Penggugat I**, uang yang telah diserahkan sebesar Rp. 162.912.497,-  
ditambah ganti rugi sebesar Rp. 45.893.748,- ditambah kerugian imateril  
sebesar Rp. 1.000.000.000,-,  
total sebesar **Rp. 1.208.806.245,- (satu miliar dua ratus delapan juta  
delapan ratus enam ribu dua ratus empat puluh lima rupiah).**

30.2. **Penggugat II**, uang yang telah diserahkan sebesar Rp. 215.815.621,-  
ditambah ganti rugi sebesar Rp. 59.625.027,- ditambah kerugian imateril  
sebesar Rp. 1.000.000.000,-,  
total sebesar **Rp. 1.275.440.648,- (satu miliar dua ratus tujuh puluh  
lima juta empat ratus empat puluh ribu enam ratus empat puluh  
delapan rupiah).**

Kerugian tersebut haruslah ditanggungkan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng.

31. Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi sia – sia dan Para Tergugat tidak menghindar dari tanggung jawab membayar hak – hak kepada Para Penggugat atau ganti kerugian yang timbul dari perbuatan Para Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenaan untuk meletakkan sita jaminan (Conversatoir Beslag) atas aset – aset Para Tergugat berupa :

tanah terletak di Jl. Pangeran Antasari RT. 018/001, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, yang dikenal sebagai Apartemen Antasari 45 serta barang bergerak maupun tidak bergerak di atas tanah tersebut yang mempunyai keterikatan langsung pada Para Tergugat.

32. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didukung dengan bukti – bukti tertulis yang sah dan otentik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak dapat terbantahkan lagi, maka mengacu pada ketentuan Pasal 180 HIR, Para Penggugat mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dahulu walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi.

Hal ini sangat penting bagi Para Penggugat, mengingat seluruh uang milik Para Penggugat yang telah diterima oleh Tergugat I seharusnya dapat segera dimanfaatkan oleh dan/ untuk keperluan Para Penggugat.

33. Bahwa Para Penggugat mempunyai dugaan yang beralasan bahwa Para Tergugat akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi keputusan hukum dalam perkara ini dan oleh karena itu mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta

Hal. 12 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

#### 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

Selatan menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Para Penggugat apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi keputusan perkara ini terhitung sejak dibacakannya putusan ini dan/ atau terhitung sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

## PERMOHONAN (PETITUM) :

Berdasarkan segala uraian yang telah Para Penggugat kemukakan, dengan ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memeriksa dan mengadili gugatan ini dan lebih lanjut berkenaan memutus dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);
3. Menyatakan berakhir dan sudah tidak berlaku Kontrak/ Surat Pemesanan Unit No.: 2526 untuk Unit B 2717 Tower 1<sup>st</sup> dan Surat Pemesanan Unit No.:2527 untuk Unit B 2716 Tower 1<sup>st</sup> Apartemen Antasasi 45.
4. Menyatakan perbuatan dari Para Tergugat telah menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril bagi Para Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama atau tanggung renteng untuk mengganti kerugian dengan mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat, masing-masing:

**5.1. Penggugat I,** uang yang telah diserahkan sebesar Rp. 162.912.497,- ditambah ganti rugi sebesar Rp. 45.893.748,- ditambah kerugian imateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-,

Sehingga total kerugian yang harus dibayar Para Tergugat kepada Penggugat I adalah sebesar **Rp. 1.208.806.245,- (satu miliar dua ratus delapan juta delapan ratus enam ribu dua ratus empat puluh lima rupiah).**

**5.2. Penggugat II,** uang yang telah diserahkan sebesar Rp. 215.815.621,- ditambah ganti rugi sebesar Rp. 59.625.027,- ditambah kerugian imateril sebesar Rp. 1.000.000.000,-,

Sehingga total kerugian yang harus dibayar Para Tergugat kepada Penggugat II adalah sebesar **Rp. 1.275.440.648,- (satu miliar dua ratus**

Hal. 13 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**tujuh puluh lima juta empat ratus empat puluh ribu enam ratus empat puluh delapan rupiah).**

Sehingga jumlah seluruhnya adalah sebesar Rp. 2.484.246.893,- (dua miliar empat ratus delapan puluh empat juta dua ratus empat puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh tiga rupiah);

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conversatoir Beslag*) terhadap aset – aset Para Tergugat berupa tanah terletak di Jl. Pangeran Antasari No. 45, RT. 018/001, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, dimana sedianya di atasnya akan didirikan Apartemen Antasari 45, termasuk seluruh barang bergerak maupun tidak bergerak di atas tanah tersebut.
7. Menghukum Para Tergugat menurut hukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran atas ganti rugi baik materil maupun immaterial kepada Para Penggugat, terhitung sejak putusan ini dibacakan dan/atau sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Para Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas, Untuk Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya bernama :

1. Dr. H. EGGI SUDJANA, SH.,M.Si;
2. FELDY TAHA, SH;
3. BOYKE M. AKBAR, SH;
4. HIZBULLAH ASHIDDIQI,SH.,MH;
5. RIO RAMDHANI,SH.,MH;
6. BUDHI SETIAWAN,SH;

Kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum dari Eggi Sudjana & Partners, berkantor di Jl. Tanah Abang III No. 19 C-D Lt.4 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus untuk Tergugat I dari EDHI SUTANTO Direktur Utama PT. Prospek Duta Sukses dan untuk Tergugat II dari EDHI SUTANTO Presiden Direktur PT. Cowell Development Tbk dan SITI INDA SURI Direktur PT. Cowell Development Tbk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juni 2017;

Hal. 14 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg dan PERMA No. 1 Tahun 2016 Majelis Hakim telah berusaha untuk menyelesaikan sengketa Para Pihak secara damai melalui proses mediasi yang dengan kesepakatan Para Pihak menunjuk mediator NOOR EDI YONO, SH.,MH tetapi ternyata penyelesaian secara damai melalui proses mediasi tersebut tidak berhasil sehingga dengan demikian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu selanjutnya dipersidangan telah dibacakan gugatan Para Penggugat tersebut, yang atas pembacaan mana Para Penggugat menyatakan tetap dengan isi gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Para Penggugat tersebut maka Para Tergugat dan pada persidangan tanggal 13 Juni 2017 telah mengemukakan eksepsi dan jawabannya sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II (secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Tergugat**") menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat ;

### A. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*EXCEPTIO OBSCURUM LIBEL*)

2. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (*exceptio obscurum libelum*), dimana ketidakjelasan dan kekaburan tersebut terbukti dengan adanya fakta-fakta sebagai berikut :

#### 2.1. DASAR GUGATAN YANG TIDAK JELAS / KABUR

- 2.1.1. Bahwa, dasar Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti kerugian atas pelanggaran Pasal 28 dan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Komersial serta Pelanggaran Pasal 4 dan Pasal 7 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sehubungan dengan kontrak atau Surat Pemesanan Unit No : 2526 untuk Unit B 2717 Tower 1st dan Surat Pemesanan Unit No : 2527 untuk Unit B 2716 Tower 1st Apartemen 45Antasari antara Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam dalil-dalil Posita Gugatan butir 20 dan 21 halaman 10 s/d halaman 12 ;

Hal. 15 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.1.2. Bahwa, namun demikian dalam dalil-dalil Posita Gugatan butir 22, 23 dan 24 halaman 13 Penggugat mendalilkan bahwasanya Para Tergugat telah menyampaikan janji-janji yang tidak sesuai dengan kenyataan sehingga mengakibatkan tidak terpenuhinya kewajiban pelaksanaan serah terima unit yang seharusnya dilaksanakan pada bulan Oktober 2017 sesuai dengan Surat Pesanan Unit No : 2526 dan Surat Pesanan Unit No : 2527 yang dianggap oleh Penggugat tidak mungkin dapat terlaksana dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sehingga Penggugat bermaksud mengakhiri kontrak atau Surat Pesanan Unit No : 2526 untuk Unit B 2717 Tower 1st dan Surat Pesanan Unit No : 2527 untuk Unit B 2716 Tower 1st Apartemen 45Antasari, hal mana ditegaskan pula oleh Penggugat dalam Petitum Gugatan halaman 15 ;
- 2.1.3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat dengan turut menguraikan dalil-dalil perbuatan ingkar janji / wanprestasi terhadap Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam dalil-dalil Posita Gugatannya, telah menimbulkan kerancuan yang mengakibatkan dasar Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur. Oleh karenanya terhadap Gugatan Penggugat *a-quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

## 2.2. URAIAN KERUGIAN YANG TIDAK BERDASAR

- 2.2.1. Bahwa, Penggugat pada butir 28, 29 dan 30 posita gugatannya maupun pada angka 5 petitum gugatannya mengenai jumlah ganti kerugian yang diminta oleh Penggugat dengan menetapkan sebesar 2% (dua persen) bulan dari seluruh pembayaran yang telah Penggugat serahkan, adalah suatu perhitungan yang ditetapkan tanpa dasar yang sah. Sehingga tidak dapat dilakukan dan tidak dibenarkan perincian sebagaimana yang didalilkan Penggugat, hal mana menyebabkan tidak jelasnya dasar perhitungan ganti kerugian tersebut;
- 2.2.2. Bahwa, perincian mengenai kerugian materiil dengan dasar yang sah sangatlah penting sebagai dasar perhitungan ganti kerugian dan bukti tentang kebenaran atas kerugian itu sendiri yang sungguh-sungguh telah diderita oleh Penggugat, sebagaimana

Hal. 16 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksudkan dalam ketentuan **Pasal 1246 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPerdata")**. Apalagi dalam hal ini, sesungguhnya tidak / belum ada kerugian apapun yang dialami Penggugat mengingat belum jatuh temponya pelaksanaan serah terima Unit Apartemen tersebut. Terlebih pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat baru dalam bentuk *Down Payment* (DP) yang jumlahnya baru sekitar 10% (sepuluh persen), yang dibayarkan dengan tidak disiplin dan bahkan menunggak. Disisi lain Tergugat I dengan tegas menyatakan akan tetap melanjutkan dan menyelesaikan pembangunan sebagaimana mestinya dengan tetap memperhatikan hak-hak seluruh konsumen, yang pada akhirnya akan menyerahkan Unit Apartemen tersebut kepada Penggugat, tanpa adanya perubahan harga apapun ;

- 2.2.3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat khususnya mengenai uraian terkait kerugian yang didalilkan adalah tidak berdasar dan kabur, sehingga sudah seharusnya terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

### B. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT PREMATUR KARENA DIAJUKAN SEBELUM TANGGAL JATUH TEMPONYA KEWAJIBAN SERAH TERIMA UNIT APARTEMEN

3. Bahwa, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Posita Gugatan butir 21 halaman 10 s/d halaman 12, dimana dinyatakan serah terima unit seharusnya dilaksanakan pada bulan Oktober 2017, bahkan apabila merujuk kepada Surat Pesanan Unit No : 2526 dan Surat Pesanan Unit No : 2527, dinyatakan bahwasanya **serah terima unit adalah selamalamanya 3 (tiga) tahun ditambah 6 (enam) bulan masa *grace period***, dengan demikian dapat disimpulkan pelaksanaan serah terima unit Apartemen tersebut paling lambat diserahkan pada bulan **April 2018** ;
4. Bahwa, sehubungan dengan hal tersebut, dengan mempertimbangkan belum berlakunya tanggal jatuh tempo kewajiban pelaksanaannya serah terima unit sebagaimana yang disampaikan pula oleh Penggugat, maka dapat dikatakan bahwasanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan Gugatan yang terlalu terburu-buru atau *prematur*. Sehingga dalil-dalil perbuatan melawan hukum maupun dalil-dalil ingkar janji yang diutarakan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya masih bersifat asumsi-asumsi belaka. Oleh karenanya

Hal. 17 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

## C. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

5. Bahwa, sebagaimana yang telah Penggugat ketahui dan disampaikan pula dalam dalilnya pada Posita Gugatan butir 12 halaman 6, dimana penyebab terhentinya pelaksanaan pembangunan Apartemen 45 Antasari untuk sementara waktu adalah dikarenakan adanya kebijakan pemerintah dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (Kementerian PUPR) terkait proyek pembangunan dan/atau pelebaran ruas jalan Pangeran Antasari. Sehingga mengharuskan dilakukannya penyesuaian perijinan yang dimiliki oleh Tergugat I sehubungan dengan pembebasan tanah oleh Kementerian PUPR terhadap sebagian tanah milik Tergugat I seluas 1.156 m<sup>2</sup> (seribu seratus lima puluh enam meter persegi) untuk kepentingan umum (proyek pembangunan / pelebaran ruas jalan tol Depok-Antasari) tersebut ;
6. Bahwa, sehubungan dengan hal tersebut seharusnya Penggugat dalam mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti kerugian pada perkara *a quo* perlu melibatkan pula Kementerian PUPR selaku pihak yang juga ikut bertanggungjawab mengakibatkan terhentinya untuk sementara waktu proyek pembangunan Apartemen 45Antasari yang dilaksanakan oleh Tergugat I, hal mana dikarenakan akibat adanya proyek pembangunan / pelebaran ruas jalan tol Depok-Antasari yang dilakukan oleh Kementerian PUPR. Proyek Kementerian PUPR tersebut mengharuskan Tergugat I untuk melakukan penyesuaian dan revisi atas sejumlah ijin yang telah dimiliki oleh Tergugat I, hingga akhirnya menyebabkan terhambatnya proses pembangunan Apartemen 45Antasari yang berpotensi tidak terpenuhinya janji serah terima unit tepat pada waktunya ;
7. Bahwa, namun demikian Tergugat I memastikan tetap berkomitmen untuk melanjutkan dan menyelesaikan proses pembangunan Apartemen 45Antasari pada tahun 2017 ini hingga selesai dengan tetap memperhatikan hak-hak konsumen sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karenanya, tidaklah layak dan adil apabila Penggugat hanya membebaskan pertanggungjawaban hukum sebagaimana dimaksud dalam Gugatan perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti kerugian pada perkara *a quo* kepada Para Tergugat tanpa melibatkan Kementerian PUPR sebagai salah satu pihak yang seharusnya turut

Hal. 18 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

### 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

dimintai pertanggungjawabannya, selain itu faktanya Para Penggugat juga tidak melaksanakan kewajibannya dalam melakukan pembayaran secara tertib dan saat ini pembayaran DP yang dilakukan tersebut baru sebesar 10% (sepuluh persen). Sehubungan dengan hal tersebut, oleh karenanya terhadap Gugatan Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

## D. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* KARENA PENGGUGAT TELAH KELIRU MENARIK PT. COWELL DEVELOPMENT SEBAGAI PIHAK TERGUGAT II

8. Bahwa, Kontrak atau Surat Pesanan Unit yang dibuat, disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I secara yuridis hanya mengikat Penggugat dan Tergugat I sebagai para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hal ini dengan tegas diatur dalam ketentuan **Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer")**, yang isinya kami kutip sebagai berikut :

*"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.*

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

9. Bahwa, meskipun Tergugat I merupakan anak perusahaan daripada Tergugat II, akan tetapi Tergugat II bukanlah pihak dalam Kontrak atau Surat Pesanan Unit tersebut, dan Tergugat II tidak pernah mengikatkan diri untuk bertindak sebagai penanggung ataupun penjamin atas pelaksanaan kewajiban/prestasi Tergugat I terhadap Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Kontrak atau Surat Pesanan Unit tersebut. Hal ini membuktikan tidak ada keterkaitan atau hubungan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat ;
10. Bahwa, dengan demikian Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini telah salah dan keliru menarik PT. Cowell Development, Tbk sebagai pihak Tergugat II (*error in persona*), sehingga Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* sudah sepatutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya-tidaknya dalam hal ini dapat mengeluarkan Tergugat II dari para pihak yang bersengketa dalam perkara *a quo* .

## II. DALAM POKOK PERKARA

11. Bahwa, dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat dalam Eksepsi di atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (*integral*) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ;

Hal. 19 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa, Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat ;

### A. PENDAHULUAN

13. Bahwa, sebelum Para Tergugat menyampaikan tanggapan atau jawaban secara terperinci, Para Tergugat mohon perhatian Majelis Hakim yang terhormat atas hal-hal di bawah ini, yang kiranya perlu dijadikan dasar pertimbangan bagi Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* ;

14. Bahwa, Para Tergugat merupakan badan hukum Perseroan yang terdaftar dan taat pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana :

(i) Tergugat I didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor : 18 pada tanggal 22 Mei 2009 dihadapan Notaris Antonius Wahono Prawirodirdjo, S.H., yang berkedudukan di Kab. Tangerang, dan telah disahkan oleh Pemerintah Republik Indonesia berdasarkan KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA Nomor: AHU-27380.AH.01.01. Tahun 2009 TENTANG PENGESAHAN BADAN HUKUM PERSEROAN (PT. Propek Duta Sukses) ;

(ii) Tergugat II didirikan pertama kali dengan nama PT. Internusa Artacipta berdasarkan Akta Notaris Nomor : 166 dihadapan Kartini Muljadi, S.H., Notaris/PPAT DKI Jakarta pada tanggal 25 Maret 1981, yang kemudian diubah namanya menjadi PT. Karya Cipta Putra Indonesia berdasarkan Akta Notaris Nomor : 03 dihadapan Nani Kurniasih, S.H., Notaris DKI Jakarta pada tanggal 10 Agustus 2005, hingga akhirnya dirubah menjadi PT. Cowell Development, Tbk berdasarkan Akta Notaris Nomor : 31 dihadapan Fathiah Helmi, S.H., Notaris DKI Jakarta pada tanggal 27 Agustus 2007, dan telah disahkan oleh Pemerintah Republik Indonesia berdasarkan KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA Nomor : W7-09692 I1T.01.04-TH.2007 TENTANG PERSETUJUAN AKTA PERUBAHAN ANGGARAN DASAR PERSEROAN TERBATAS (PT. Cowell Development, Tbk) ;

15. Bahwa, dalam menjalankan kegiatan usahanya Para Tergugat selalu memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk juga dalam kegiatan usaha Tergugat I dalam memasarkan serta membangun Apartemen 45Antasari. Dimana Tergugat I pada awal tahun 2012 telah membeli tanah dengan total seluas + 11.514 M2 yang terdiri dari

Hal. 20 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

13 SHGB yaitu SHGB No. 2442, 2443, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2478/Cilandak Barat yang seluruhnya sudah atas nama Tergugat I (PT Prospek Duta Sukses) untuk membangun sebuah Apartemen yang diberi nama Apartemen 45Antasari. Sebelumnya Para Tergugat tidak mengetahui bahwa sebagian tanah yang dibeli oleh Tergugat I akan terkena rencana tol Depok-Antasari, dikarenakan pada saat itu Tergugat I telah memperoleh sejumlah perijinan terkait, yaitu :

- a. Rekomendasi BPN untuk Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah seluas 11.780 m<sup>2</sup> (SIPPT) No. 22/400-PTPGT/VII/2012 tertanggal 25 Juli 2012;
- b. Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1444/1.711/534 tertanggal 26 September 2012 yang dikeluarkan oleh Gubernur DKI Prov. Jakarta;
- c. Surat izin Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) No. B/972-09/21/05/HALIM tertanggal 15 Mei 2013;
- d. Surat izin Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK) dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) No. 119/Sekret/TABG-AP/X/2014 tertanggal 22 Oktober 2014;
- e. Surat Izin Peil Banjir No. 41800/-1.7971 tertanggal 19 Nopember 2014;
- f. Surat Persetujuan Uji Beban/Loading Test No. 05/PDS/V/2015 tertanggal 15 Juli 2015;
- g. Surat ijin Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Blok Plan/Rencana Tata Letak Bangunan (RTLb) sebagaimana No. 604/5.2/31/1.711.531/2015/S tertanggal 27 Juli 2015;
- h. Surat Izin Pendahuluan (IP) Pondasi No. 28/8.2/31/1.785.51/2015 tertanggal 14 Desember 2015;
- i. Kerangka Acuan Amdal Pembangunan Hunian dan Fasilitasnya 45 Antasari 07 Agustus 2015

16. Bahwa, sehubungan dengan adanya perubahan luas lahan Apartemen 45Antasari yang dimiliki oleh Tergugat I, maka Tergugat I melakukan penyempurnaan atas Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1444/-1.711.534 tanggal 26 September 2012 dan Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Blok Plan/Rencana Tata Letak Bangunan (RTLb) No. 604/5.2/31/1.711.531/2015/S tertanggal 27 Juli 2015. Adapun atas penyempurnaan tersebut Tergugat I telah memperoleh beberapa perizinan yaitu :

- a. Ketetapan Rencana Kota (KRK) No. 1058/5.2/31/1.711.531/2015/S tertanggal 20 Oktober 2015;

Hal. 21 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

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

- b. Surat rekomendasi dari Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta kepada Gubernur yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta No. 1223/12-31-400/V/2016 tertanggal 12 Mei 2016, sehubungan dengan penerbitan Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah;
  - c. Surat Rekomendasi dari Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta kepada Tergugat I No. 05/400-PTPGT/V/2016 tertanggal 13 Mei 2016, sehubungan dengan penerbitan Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah;
  - d. Surat Rekomendasi Andalalin tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas No : B/17380/X/2016/Datro tanggal 25 Oktober 2016 perihal : Rekomendasi atas Pelaksanaan Pembangunan Apartemen 45Antasari dan Fasilitas;
17. Bahwa, adapun saat ini Apartemen 45Antasari dan fasilitasnya akan dibangun di atas luas tanah yang berdasarkan hak Tergugat I yaitu seluas + 25.239 M2 yang terdiri dari :
- a. 49 (empat puluh sembilan) SHGB yaitu SHGB No. 2442, 2443, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2478, 2520, 2521, 2522, 2530, 2542, 2568, 2569, 2570, 2586, 2587, 2588, 2603, 2604, 2607, 2630, 2660, 2661, 2710, 2711, 2742, 2746, 2756, 2762, 2763, 2764, 2765, 2778, 2779, 2780, 2781, 2784, 2791, 2807, 2815, 2827, 2833/Cilandak Barat, total luas 24.725 M2, yang seluruhnya terdaftar atas nama Tergugat I (PT. Prospek Duta Sukses);
  - b. 3 (tiga) tanah negara dengan total luas 514 M2, yaitu:
    - a. Girik No. C1558 berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 10 tanggal 27-12-2014, dibuat dihadapan Putu Asti Nurtjahjai, SH., dari Wanita Bainem dan Tuan Suwardi kepada Tergugat I (PT. Prospek Duta Sukses) seluas + 100M2 yang telah ditingkatkan menjadi SHGB No. 02871;
    - b. Girik No. C654 berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak No. 11 tanggal 27-12-2014, dibuat dihadapan Putu Asti Nurtjahjai, SH., dari Ny Saanih Cs kepada Tergugat I (PT. Prospek Duta Sukses) seluas + 101M2 yang telah ditingkatkan menjadi SHGB No. 02872;
    - c. Tanah Negara berdasarkan Akta Pernyataan Pelepasan Hak No. 06 tanggal 10-09-2015, dibuat dihadapan Rudy Putranom Syafarullah, SH., dari Tuan Abdul Rohim, Rohmani, Mahmud dan Ny. Nurhayati kepada Tergugat I (PT. Prospek Duta Sukses) seluas + 313M2;

Hal. 22 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

#### 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

18. Bahwa, sehubungan dengan kelengkapan perijinan tersebut Tergugat I telah diperkenankan melakukan kegiatan pemasaran (*launching*) kepada konsumen sebagaimana diatur dalam Pergub DKI No. 88 Tahun 2008 tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran Property. Dimana pada saat itu, Tergugat I telah melengkapi seluruh perijinan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Pergub DKI No. 88 Tahun 2008 tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran Property, yaitu :

*"(1) Setiap pengembang yang akan meluncurkan (*launching*) dalam rangka pemasaran property baik melalui media cetak, media elektronik maupun pameran harus memenuhi persyaratan administrasi perizinan antara lain :*

- a. Bukti pemilikan tanah/Sertifikat Hak Atas Tanah;*
- b. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT);*
- c. Rekomendasi Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta tentang Kajian Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas,*
- d. Ketetapan Rencana Kota (KRK) dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTLb);*
- e. Bukti pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PIMB) dan kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL bila diperlukan sesuai kebutuhan;*
- f. Gambar rancangan sudah melalui sidang konsultasi TPAK dan sudah mendapat persetujuan atas gambar rancangan arsitektur yang telah lulus sidang TPAK."*

19. Bahwa, atas dasar kelengkapan perijinan dan kesiapan Tergugat I dalam melakukan pembangunan Apartemen 45Antasari tersebut Para Penggugat meyakini hingga berminat memesan/membeli 2 (dua) unit Apartemen yaitu Unit B 2717 Tower 1st sesuai Surat Pesanan Unit ("SPU") No. 2526 a/n Antoni Bangun (Penggugat I) dan Unit B 2716 Tower 1st sesuai Surat Pesanan Unit ("SPU") No. 2527 a/n Raoda U. Asipa (Penggugat II) pada Apartemen 45Antasari (selanjutnya disebut "Unit Apartemen"), sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam butir 3 s/d 8 posita Gugatannya. Oleh karenanya, hal ini justru membuktikan bahwasanya Tergugat I telah berusaha semaksimal mungkin untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam menjalankan kegiatan usahanya, serta memberikan informasi yang selengkap-lengkapnyanya kepada konsumen khususnya pada Penggugat sebagai suatu bentuk transparansi dan kredibilitas Tergugat I selaku pengembang Apartemen 45Antasari tersebut ;

Hal. 23 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

### 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)





**B. PENUNDAAN PEMBANGUNAN UNTUK SEMENTARA WAKTU  
MERUPAKAN SUATU BENTUK DUKUNGAN DAN KEPATUHAN TERGUGAT  
I ATAS PROYEK PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR YANG DILAKUKAN  
PEMERINTAH**

20. Bahwa, pada saat Tergugat I telah memperoleh perizinan-perizinan dan melakukan penunjukan pihak ketiga untuk menunjang pembangunan Apartemen 45Antasari sebagaimana yang dijelaskan di atas, tiba-tiba sekitar bulan Agustus 2015 Tergugat I mengetahui bahwa sebagian lahan milik Tergugat I terkena proyek pembangunan jalan tol Depok-Antasari dikarenakan adanya penyempurnaan *masterplan* pada simpang susun Antasari yang pada pelaksanaannya cukup kompleks, sehingga Tergugat I diminta untuk merencanakan ulang berbagai hal untuk menyesuaikan dengan rencana terbaru dari pembangunan jalan tol Depok-Antasari yang ditetapkan oleh Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum ;
21. Bahwa, sebagaimana yang telah diketahui pula oleh Penggugat dalam butir 12 posita Gugatannya. Bahwasanya proyek pembangunan jalan tol Depok-Antasari menjadi penyebab tertundanya untuk sementara waktu pembangunan Apartemen 45Antasari tersebut, dikarenakan dalam teknis pengerjaan pembangunan jalan tol Depok-Antasari tersebut diperlukan pelebaran Jl. Pangeran Antasari yang semula 2 (dua) ruas kemudian dilebarkan menjadi 5 (lima) ruas, dimana pelebaran ruas jalan tersebut memotong sebagian lahan tanah proyek Apartemen 45Antasari yang kemudian berimbas pada adanya revisi trase jalan dari Dinas Pekerjaan Umum (PU) Prov. DKI Jakarta yang berakibat pada perubahan peta operasional Kec. Cilandak. Hal mana pada akhirnya, mengharuskan Tergugat I untuk melakukan perubahan dan merancang ulang gambar teknis serta memperbaharui segala perijinan yang telah diperoleh, termasuk Ketetapan Rencana Kota (K RK) baru yang harus diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) serta ijin-ijin lainnya yang dimiliki sebelumnya oleh Tergugat I sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan proyek Apartemen 45Antasari sebagai bentuk kepatuhan Tergugat I terhadap regulasi / kebijakan yang ditetapkan pemerintah;
22. Bahwa, pada awalnya Tergugat I pun merasa keberatan dengan permintaan Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum tersebut dengan alasan Tergugat I telah memiliki lahan dan beberapa perizinan sebagaimana tersebut di atas, sehingga dilakukan pertemuan-pertemuan

Hal. 24 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Tergugat I dan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan (selanjutnya disebut "Ketua Pelaksana") untuk membahas berkenanya lahan Tergugat I dan perencanaan ulang berbagai hal yang telah dimiliki oleh Tergugat I. Akhirnya terjadilah kesepakatan antara Tergugat I dengan Kementerian Pekerjaan Umum yang dituangkan dalam **Kesepakatan Bersama tertanggal 14 Juni 2016**, dimana:

- (i) Tergugat I bersedia menyerahkan sebagian lahan dan bangunan (Kantor Pemasaran) untuk kepentingan umum khususnya pelebaran jalan Pangeran Antasari seluas 1.125 M2 (seribu seratus dua puluh lima meter persegi);
- (ii) Kementerian Pekerjaan Umum akan memberikan penjelasan kepada seluruh dinas/instansi terkait dampak yang ditimbulkan akibat dari rencana Kementerian Pekerjaan Umum terhadap perijinan yang dimiliki oleh Tergugat I;
- (iii) Tergugat I dan Kementerian Pekerjaan Umum akan membuat gambar teknis yang disepakati bersama terkait rencana jalan Kementerian Pekerjaan Umum yang mengenai lahan Tergugat I;
- (iv) Karena adanya perubahan leveling jalan, Kementerian Pekerjaan Umum akan membantu dan memberikan gambar detail teknis jalan Pangeran Antasari dan seluruh dokumen teknis yang dibutuhkan untuk dikaji ulang dan membuat produk design oleh Konsultan dari Tergugat I terkait posisi entrance, sirkulasi, level drop off, penambahan lantai untuk menyesuaikan level drop off dan ketinggian bangunan.

23. Bahwa, untuk melaksanakan Kesepakatan Bersama tersebut salah satunya pengalihan sebagian lahan dan bangunan (kantor pemasaran) baru dapat diselesaikan pada bulan Februari 2017 setelah itu baru Tergugat I dapat mengajukan penyesuaian atau revisi atas perizinan yang sudah didapat yang akan dibantu oleh Kementerian Pekerjaan Umum sebagaimana Kesepakatan Bersama, khususnya mengenai *lay out* gambar pembangunan atau konstruksi bangunan yang terkena dampak proyek pembangunan jalan tol Depok-Antasari tersebut. Sehubungan dengan kooperatifnya Tergugat I terkait dengan program pemerintah dalam membangun Tol Depok-Antasari, sehingga Tergugat I dapat melanjutkan pembangunan Apartemen 45Antasari dan menyesuaikan atau merevisi perizinan yang telah didapat terlebih dahulu, karena banyak pengembang lain yang terkena dampak lebih berat akibat percepatan penyempurnaan masterplan Kementerian Pekerjaan Umum. Sehubungan dengan hal

Hal. 25 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Tergugat I tetap berkomitmen untuk memulai pembangunan pada tahun 2017 ini ;

### C. TERGUGAT I TELAH MELAKUKAN PEMBERITAHUAN TERKAIT PENUNDAAN PEMBANGUNAN UNTUK SEMENTARA WAKTU KEPADA PARA PENGGUGAT

24. Bahwa, dalam butir 9 s/d 11 halaman 5 dan 6 Posita Gugatan didalilkan oleh Penggugat bahwasanya Penggugat tidak pernah mendapatkan penjelasan dari Tergugat I terkait penundaan pembangunan Apartemen 45Antasari untuk sementara waktu tersebut. Hal mana tidaklah tepat, dikarenakan sesungguhnya Tergugat I telah berusaha menjelaskan dan menyampaikan fakta adanya proyek pembangunan Tol Depok-Antasari yang berdampak pada lahan / tanah milik Tergugat I yang seharusnya diatasnya dibangun Apartemen 45Antasari. Adapun hal tersebut sesungguhnya dapat dilihat sendiri oleh Penggugat secara faktual dampak / akibat dari pembangunan Tol Depok-Antasari terhadap tanah / lahan milik Tergugat I (proyek Apartemen 45Antasari). Namun demikian penjelasan-penjelasan yang disampaikan oleh Tergugat I belum bisa diterima dan dipahami dengan baik oleh Penggugat ;

25. Bahwa, hal mana selain daripada Surat No.002/CR/PDS-AR/VIII/2016 tanggal 16 Agustus 2016 sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat, lebih lanjut dibuktikan pula dengan pemberitahuan yang disampaikan oleh Tergugat I melalui **News Letter** yang telah dikirimkan melalui e-mail kepada para konsumen Apartemen 45 Antasari termasuk pula kepada Para Penggugat, dengan alamat e-mail nya yaitu abnrekan@yahoo.co.id pada bulan Desember 2016. Dimana dalam pemberitahuan resmi tersebut Tergugat I telah menyatakan bahwasanya dikarenakan adanya kendala sebagaimana dimaksud di atas (proyek pembangunan Tol Depok-Antasari) maka pembangunan Apartemen 45Antasari akan kembali dilanjutkan pada tahun 2017. Namun, nampaknya Penggugat tetap tidak dapat memahami dan menerima penjelasan yang disampaikan Tergugat I dalam pemberitahuan tersebut ;

26. Bahwa, penjelasan yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat justru disalahartikan oleh Penggugat, yang menuduh Tergugat I telah bersikap tidak transparan kepada Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam butir 13, 16 dan 17 halaman 7 s/d 9 Posita Gugatan. Hal mana tentunya merupakan dalil yang tidak berdasar dan tuduhan yang mengada-ada, dikarenakan sesungguhnya sejak awal Tergugat I telah berusaha

Hal. 26 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

menjelaskan dan memberikan informasi yang diperlukan oleh Penggugat sehubungan dengan proyek pembangunan Apartemen 45Antasari. Hanya saja memang Penggugat belum bisa mengerti, memahami dan menerima penjelasan-penjelasan yang disampaikan oleh Tergugat I. Hingga akhirnya Penggugat telah mengirimkan Surat Samasi 1 tanggal 7 Desember 2016 dan Surat Samasi 2 tanggal 15 Desember 2016, perihal : pengembalian uang pembayaran. Adapun Tergugat I melalui Kantor Hukum Kami (EGGI SUDJANA & PARTNERS) telah memberikan tanggapan dan klarifikasi sehubungan dengan surat Samasi tersebut, melalui **Surat No : 001.01/ESP-HALTGP/II/2017 tanggal 3 Februari 2017**. Namun Para Penggugat tidak pernah memberikan tanggapan apapun atas penjelasan / klarifikasi Kami tersebut, Para Penggugat justru langsung melayangkan samasi dan mengajukan Gugatan perdata kepada Tergugat I dengan menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Oleh karenanya Kami berharap agar dalam persidangan perkara *a quo* Penggugat dapat memahami dan menerima penjelasan faktual terkait alasan tertundanya untuk sementara waktu pembangunan Apartemen 45Antasari sebagai suatu kondisional obyektif ;

27. Bahwa, disini lain untuk dicatat oleh Penggugat bahwasanya Tergugat I tidak pernah bermaksud menyembunyikan sesuatu hal apapun khususnya terkait dengan perijinan-perijinan maupun status kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, adapun sesungguhnya apabila Penggugat memang beritikad baik bermaksud untuk mengetahui soal sertifikat bukti kepemilikan lahan dan perijinan-perijinan lainnya milik Tergugat I, hal tersebut dapat saja Kami (Kantor Hukum EGGI SUDJANA & PARTNERS) perlihatkan kepada Penggugat sebagaimana yang pernah Kami perlihatkan kepada konsumen Tergugat I lainnya, dalam hal Penggugat menindaklanjuti surat penjelasan / klarifikasi Kami tersebut dengan menghubungi *contact person* yang telah Kami cantumkan dalam surat tersebut. Akan tetapi demi terjaganya dokumen-dokumen yang bersifat rahasia tersebut, Kami maupun Tergugat I tidak dapat menyerahkan atau melampirkan copy dokumen-dokumen tersebut kepada siapapun. Hanya saja, sangat disayangkan Penggugat justru mengabaikan itikad baik Kami dalam memberikan penjelasan / klarifikasi, dan bahkan disalahartikannya. Disisi lain, menurut Kami tindakan yang dilakukan Penggugat sebagaimana yang disampaikan dalam butir 14 dan 15 halaman 8 Posita Gugatan merupakan tindakan yang kurang etis, meskipun hal tersebut merupakan hak daripada Penggugat. Namun demikian dapat disimpulkan bahwasanya adanya itikad tidak baik dari

Hal. 27 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

### 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

Penggugat yang dengan sengaja berusaha mencari-cari kesalahan dari Tergugat I ;

## D. PENUNDAAN PEMBANGUNAN UNTUK SEMENTARA WAKTU MERUPAKAN TINDAKAN YANG TIDAK DAPAT DIHINDARKAN SEBAGAI AKIBAT DARI SUATU KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MAJEURE*) DARI KEBIJAKAN PEMERINTAH

28. Bahwa, sebagaimana yang telah Kami jelaskan diatas, bahwasanya keterlambatan/kendala yang mengakibatkan tertundanya untuk sementara waktu pembangunan Apartemen 45Antasari adalah dikarenakan keadaan yang memaksa diluar kehendak dari Tergugat I (*force majeure*/keadaan memaksa) dalam hal ini terkait kebijakan Pemerintah. Hal mana sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 8 huruf (d) dalam Syarat dan Ketentuan Surat Pemesanan** yang telah ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat, yang menyiratkan adanya pengecualian apabila terjadi kondisi *force majeure*/keadaan memaksa. *Force majeure*/keadaan memaksa merupakan keadaan di mana seorang terhalang untuk melaksanakan prestasinya (yang dijanjikannya) karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan, sementara pihak yang harus melaksanakan prestasi tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk. Hal ini sesuai dengan *force majeure* sebagaimana diatur dalam **Pasal 1244, Pasal 1245, Pasal 1444 dan Pasal 1445 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;**

29. Bahwa, adapun unsur-unsur keadaan memaksa berdasarkan pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut adalah sebagaimana berikut :

- a. Peristiwa yang tidak terduga dan tidak ada itikad buruk dari yang mengalami keadaan memaksa;
- b. Adanya keadaan yang tidak disengaja oleh yang mengalami keadaan memaksa;
- c. Keadaan itu menghalangi yang mengalami keadaan memaksa melakukan prestasi;
- d. Jika prestasi dilaksanakan maka akan terkena larangan;
- e. Kejadian tersebut tidak dapat dihindari oleh siapapun (baik yang mengalami keadaan memaksa maupun pihak lainnya);

apabila antara unsur-unsur keadaan memaksa dihubungkan dengan kejadian yang dialami oleh Tergugat I menghadapi kendala pembangunan

Hal. 28 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen 45Antasari sebagai akibat terkenanya lahan milik Tergugat I untuk pembangunan jalan tol Depok-Antasari, maka kejadian yang dialami oleh Tergugat I tersebut dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa;

30. Bahwa, hal mana (unsur-unsurnya) dapat dijabarkan sebagaimana berikut :

**a. Peristiwa yang tidak terduga dan tidak ada itikad buruk dari yang mengalami keadaan memaksa.**

Bahwa, pada awalnya Tergugat I sama sekali tidak mengetahui bahwa lahan yang akan digunakan untuk membangun Apartemen 45Antasari akan terkena program / proyek Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum. Hal ini dapat dibuktikan bahwasanya Tergugat I telah terlebih dahulu memiliki beberapa perizinan dan telah mengikatkan diri dengan pihak ketiga untuk melakukan pembangunan Apartemen 45Antasari yaitu sampai dengan adanya pengerjaan dan pemasangan pondasi pada proyek pembangunan Apartemen 45Antasari ;

**b. Adanya keadaan yang tidak disengaja oleh yang mengalami keadaan memaksa.**

Bahwa, adanya program / proyek Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum untuk membangun jalan tol Depok-Antasari dimana proyek jalan tol tersebut telah mengenai sebagian lahan milik Tergugat I, yang mana hal tersebut tidak disengaja oleh Tergugat I dan Tergugat I sama sekali tidak mengetahui bahwa sebagian lahan milik Tergugat I akan terkena proyek / program Pemerintah tersebut.

**c. Keadaan itu menghalangi yang mengalami keadaan memaksa melakukan prestasi.**

Bahwa, penyempurnaan masterplan pada simpang susun Antasari yang pada pelaksanaannya cukup kompleks bahkan telah merubah Peta Operasional Wilayah Kec. Cilandak, sehingga Tergugat I diminta untuk merencanakan ulang berbagai hal untuk menyesuaikan dengan rencana terbaru dari pembangunan jalan tol Depok-Antasari yang ditetapkan oleh Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum sehingga beberapa perizinan-perizinan yang dimiliki oleh Tergugat I harus direvisi khususnya mengenai *lay out* gambar pembangunan atau konstruksi bangunan yang terkena dampak proyek pembangunan jalan tol Depok-Antasari tersebut. Hal mana tentunya berpengaruh terhadap penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), permohonan Izin Mendirikan Bangunan, relokasi rencana jalan, perhitungan intensitas Koefisien Lantai Bangunan (KLB) berdasarkan

Hal. 29 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

#### 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

Daerah Kepemilikan Lahan (DKL) dan Dispensasi pembangunan Jalan Tol Depok Antasari yang saat ini sedang dalam proses penyempurnaan.

**d. Jika prestasi dilaksanakan maka akan terkena larangan.**

Bahwa, apabila Tergugat I tetap dan memaksakan diri untuk meneruskan atau melanjutkan pembangunan Apartemen 45Antasari tersebut dengan menggunakan perizinan-perizinan yang telah dimiliki sebelumnya tanpa terlebih dahulu melakukan revisi perizinan-perizinan yang telah didapat maka kemungkinan besar justru hal tersebut akan menjadi permasalahan serius, dimana dapat dipastikan Tergugat I akan dikenakan sanksi dan larangan, bahkan kemungkinan proyek pembangunan Apartemen 45Antasari akan disegel oleh pihak yang berwenang.

**e. Kejadian tersebut tidak dapat dihindari oleh siapapun (baik yang mengalami keadaan memaksa maupun pihak lainnya).**

Bahwa, proyek Pemerintah untuk membangun jalan tol Depok-Antasari adalah proyek untuk kepentingan umum, oleh karena itu berdasarkan hukum, Tergugat I wajib mengikuti peraturan tersebut sehingga Tergugat I wajib menyerahkan sebagian lahannya untuk kepentingan umum. Selain itu bukan hanya Tergugat I saja yang terkena proyek Pemerintah tersebut tetapi juga terkena kepada beberapa pengembang maupun pribadi. Hingga akhirnya Tergugat I pun harus menyempurnakan atau merevisi seluruh perijinan-perijinan terkait yang dimiliki sebelumnya dalam rangka pembangunan Apartemen 45Antasari

31. Bahwa, walaupun Tergugat I terkena keadaan memaksa (*force majeure*) akan tetapi Tergugat I tetap mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen 45Antasari yang dimulai dengan penyesuaian atau revisi perizinan yang telah dimiliki sebelumnya oleh Tergugat I sebagaimana yang telah Kami jelaskan di atas. Dimana hal tersebut tentunya membutuhkan proses yang cukup rumit dan waktu yang tidak sebentar, namun demikian Tergugat I tetap berkomitmen dan berkeyakinan akan dapat kembali melakukan dan melanjutkan proses pembangunan Apartemen 45Antasari pada kuartal kedua tahun 2017 hingga selesai;

**E. GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN OLEH PENGUGAT ADALAH TIDAK SESUAI DENGAN KONDISIONAL OBYEKTIF DAN FAKTUAL YANG SEBENARNYA DAN TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM**

Hal. 30 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bahwa, sehubungan dengan hal-hal yang telah Kami sampaikan tersebut di atas, maka dengan ini Para Tergugat menolak dengan tegas secara menyeluruh terhadap dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Posita Gugatan butir 18 s/d butir 30. Dikarenakan faktanya tidak ada pelanggaran ataupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II. Dalam hal ini bahkan, Penggugat tidak menjelaskan letak perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat II. Dimana apabila diperhatikan dalam Posita Gugatannya, Penggugat hanya menjelaskan perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat I sehubungan dengan dugaan pelanggaran atas Pasal 28 dan Pasal 42 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Jo. Pasal 4 dan Pasal 7 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagaimana disampaikan dalam butir 21 halaman 10 s/d 13 Posita Gugatan. Oleh karenanya, sesungguhnya sejak awal seharusnya Tergugat II tidaklah layak dan tidak perlu dilibatkan sebagai pihak yang berperkara dalam perkara *a quo* ;
33. Bahwa, pada dasarnya Tergugat I telah berusaha sebaik-baiknya untuk memberikan informasi yang ada sesuai dengan kondisi secara faktual dan obyektif kepada Penggugat, termasuk terkait ijin-ijin milik Tergugat I yang dapat disampaikan dihadapan umum. Namun penjelasan yang disampaikan khususnya terkait alasan faktual / kenyataan dari permasalahan tertunda untuk sementara waktunya pembangunan Apartemen 45Antasari tersebut, sejak awal tidak dapat diterima oleh Penggugat hingga akhirnya Penggugat bermaksud mengakhiri hubungan transaksi pemesanan / pembelian Unit Apartemen secara sepihak, sebagaimana yang disampaikan dalam butir 23 halaman 13 Posita Gugatannya. Adapun terkait dengan perijinan-perijinan yang dimiliki oleh Tergugat I, sebagaimana yang telah Kami jelaskan bahwasanya akibat adanya keadaan memaksa (*force majeure*) terkait dengan pembangunan jalan tol Depok-Antasari yang mengharuskan Tergugat I untuk menyerahkan sebagian lahan untuk kepentingan umum tersebut, menyebabkan Tergugat I harus melakukan perencanaan ulang berbagai hal untuk menyesuaikan dengan rencana terbaru dari pembangunan jalan tol Depok-Antasari yang ditetapkan oleh Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum, termasuk terhadap sejumlah perijinan yang telah dimiliki sebelumnya. Sedangkan terkait dengan bukti kepemilikan tanah, dapat Tergugat I buktikan berdasarkan alas hak yang sah sebagaimana dimaksud dalam butir 17 Jawaban Gugatan ini ;

Hal. 31 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa, disini lain penundaan pembangunan Apartemen 45Antasari yang dilakukan oleh Tergugat I sesungguhnya adalah dalam rangka pemenuhan atas ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dimana kegiatan pembangunan di atas lahan tersebut baru dapat dilanjutkan setelah proses penyempurnaan atau revisi perijinan-perijinan yang dimiliki oleh Tergugat I akibat proyek pembangunan jalan tol Depok-Antasari tersebut selesai dilakukan. Adapun apabila Tergugat I memaksakan diri untuk terus melakukan pembangunan tanpa terlebih dahulu merevisi atau menyempurnakan ijin-ijin yang dimilikinya, barulah hal tersebut dapat dikatakan telah melanggar hukum. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 1 Pergub DKI No. 88 Tahun 2008 tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran Property, maka dalam hal pemasaran sesungguhnya Tergugat I telah memenuhi seluruh perijinan terkait, dimana dalam hal ini Tergugat I telah menempuh sidang Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK) dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) dan telah dinyatakan lulus berdasarkan Surat Izin No. 119/Sekret/TABG-AP/X/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 sehingga diperkenankan untuk melakukan kegiatan pemasaran. Oleh karenanya, Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat sesungguhnya tidak didasarkan kepada alasan atau fakta-fakta yang obyektif serta tidak berdasarkan kepada hukum yang sesuai, maka dari itu sudah sepatutnya Majelis Hakim mengesampingkan dalil-dalil tersebut ;

### F. PERMOHONAN PELETAKKAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH KELIRU DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM

35. Bahwa, Para Tergugat dengan ini menyatakan menolak permohonan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang disampaikan Penggugat pada butir 31 Posita Gugatan, dikarenakan permohonan tersebut melanggar ketentuan **Pasal 227 HIR**, yang mengatur bahwa peletakan sita jaminan harus didasarkan antara lain kepada persangkaan yang beralasan dan dugaan Tergugat akan menggelapkan/menjauhkan barang-barang yang dimohonkan sita jaminan dari Penggugat. Dalam perkara *a quo*, Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan adanya dugaan yang beralasan bahwa dalam hal ini Tergugat I akan menggelapkan obyek yang dimohonkan sita jaminan (*in casu* tanah di Jl. Pangeran Antasari RT. 018/001, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan yang dikenal sebagai Apartemen 45Antasari milik dari Tergugat I) ;

Hal. 32 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36. Bahwa, terhadap permohonan sita jaminan yang telah diajukan Penggugat tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat mencermati syarat-syarat peletakan *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata serta doktrin hukum yang berlaku, yaitu: (i) **Ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR**; (ii) **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia**; (iii) dan **Doktrin Hukum Mengenai Sita Jaminan**. Mahkamah Agung dalam **Putusan No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984**, telah secara tegas menyatakan bahwa *conservatoir beslag* yang dikabulkan bukan didasarkan pada alasan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR adalah sesuatu yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum;

37. Bahwa, lebih lanjut berdasarkan ketentuan **Pasal 227 HIR** menetapkan:

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

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

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

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

Hal. 33 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## G. PERMOHONAN DENDA KETERLAMBATAN DAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOORBAAR BIJ VOORAAD) YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT ADALAH KELIRU DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM

39. Bahwa, mengenai tuntutan Penggugat mengenai pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana dimohonkan pada butir 7 Petitum Gugatan, sangatlah beralasan untuk ditolak. Hal ini mengingat **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 496 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971** menyatakan sebagai berikut:

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

40. Bahwa, sebagaimana diketahui pula pada butir 5 Petitum Gugatan, Penggugat juga menuntut Para Tergugat untuk melaksanakan pembayaran suatu jumlah uang sebagai ganti rugi materiil sejumlah Rp. 2.484.246.893,- (dua miliar empat ratus delapan puluh empat juta dua ratus empat puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh tiga rupiah) secara tanggung renteng. Dengan demikian berdasarkan uraian di atas, maka tuntutan atau petitum berupa pembayaran uang paksa (*dwangsom*) dan pembebanan ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Para Tergugat harus juga ditolak dan dikesampingkan ;

41. Bahwa, Para Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita Gugatan butir 32 halaman 17 dan Petitum Gugatan butir 8 yang pada pokoknya menyatakan bahwa karena telah ada bukti otentik yang cukup maka terhadap putusan *a quo* dapat dilakukan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) karena dalil Penggugat Rekonvensi tersebut bertentangan dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan Provisionil**. Oleh karenanya, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dapat menolak permohonan Penggugat tersebut;

42. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas sebagaimana yang telah Para Tergugat uraikan, maka secara yuridis terbukti bahwasanya seluruh dalil-dalil Penggugat khususnya merupakan dalil-dalil yang tidak didasarkan pada alasan-alasan yang sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dengan ini Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Hal. 34 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

### 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

## DALAM REKONVENSI

### DALAM POKOK PERKARA

43. Bahwa, mohon dalil-dalil Para Tergugat dalam Konvensi (selanjutnya dalam Rekonvensi ini disebut sebagai “**Penggugat Rekonvensi**”) secara mutatis mutandis dianggap juga bagian dalam Rekonvensi ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan tetap pada dalil-dalil semula yang telah dituangkan dalam Konvensi di atas ;

### H. PENGUGAT TELAH MELAKUKAN INKAR JANJI ATAU WANPRESTASI DENGAN TIDAK MEMATUHI KETENTUAN PEMBAYARAN SEBAGAIMANA YANG TELAH DISEPAKATI TANPA ALASAN YANG SAH

44. Bahwa, Para Penggugat dalam Konvensi (selanjutnya dalam Rekonvensi ini disebut sebagai “**Tergugat Rekonvensi**”) dalam butir 7 dan butir 8 halaman 4 dan 5 Posita Gugatan telah menyampaikan rincian pembayarannya seakan-akan telah memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya, namun berdasarkan data yang ada sesungguhnya Tergugat Rekonvensi dalam melakukan pembayaran tidak pernah mematuhi ketentuan dan jadwal pembayaran yang disepakati sebelumnya, dengan perincian sebagai berikut :

#### Tergugat Rekonvensi I (Unit B2717 a/n Antoni Bangun)

No	Keterangan	Tanggal	Jatuh Tempo	Nominal
1	Booking Fee 1/1	20 April 2015	20 April 2015	Rp. 20.000.000,-
2	Down Payment 1/36	8 Juni 2015	10 Mei 2015	Rp. 12.703.000,-
3	Down Payment 2/36	10 September 2015	10 Juni 2015	Rp. 12.703.000,-
4	Down Payment 3/36	8 Oktober 2015	10 Juli 2015	Rp. 12.703.000,-
5	Down Payment 4/36	9 November 2015	10 Agustus 2015	Rp. 12.703.000,-
6	Down Payment 5/36	8 Desember 2015	10 September 2015	Rp. 12.703.000,-
7	Down Payment 6/36	11 Januari 2016	10 Oktober 2015	Rp. 12.703.000,-
8	Down Payment 7/36	10 Februari 2016	10 November 2015	Rp. 12.703.000,-
9	Down Payment 8/36	10 Maret 2016	10 Desember 2015	Rp. 12.703.000,-
10	Down Payment 9/36	11 April 2016	10 Januari 2016	Rp. 12.703.000,-
11	Down Payment	-	10 Februari	Rp. 0,-

Hal. 35 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1	10/36		2016	
1	Down Payment	-	10 Maret	Rp. 0,-
2	11/36		2016	
1	Down Payment	-	10 April 2016	Rp. 0,-
3	12/36			
1	Down Payment	10 Mei 2016	10 Mei 2016	Rp.
4	13/36			14.291.250,-
1	Down Payment	12 Juli 2016	10 Juni 2016	Rp.
5	14/36			14.291.250,-
1	Pembayaran cicilan Down Payment 15/36 dan seterusnya sampai dengan saat ini belum pernah dibayarkan oleh Penggugat I			-
6				
Total Pembayaran				Rp. 162.912.497

## Tergugat Rekonvensi II (Unit B2716 a/n Raoda U. Asipa)

No	Keterangan	Tanggal	Jatuh Tempo	Nominal
1	Booking Fee 1/1	20 April 2015	20 April 2015	Rp. 20.000.000,-
2	Down Payment 1/36	8 Juni 2015	10 Mei 2015	Rp. 17.405.833,-
3	Down Payment 2/36	10 September 2015	10 Juni 2015	Rp. 17.405.833,-
4	Down Payment 3/36	8 Oktober 2015	10 Juli 2015	Rp. 17.405.833,-
5	Down Payment 4/36	9 November 2015	10 Agustus 2015	Rp. 17.405.833,-
6	Down Payment 5/36	8 Desember 2015	10 September 2015	Rp. 17.405.833,-
7	Down Payment 6/36	11 Januari 2016	10 Oktober 2015	Rp. 17.405.833,-
8	Down Payment 7/36	10 Februari 2016	10 November 2015	Rp. 17.405.833,-
9	Down Payment 8/36	10 Maret 2016	10 Desember 2015	Rp. 17.405.833,-
10	Down Payment 9/36	11 April 2016	10 Januari 2016	Rp. 17.405.833,-
11	Down Payment 10/36	-	10 Februari 2016	Rp. 0,-
12	Down Payment 11/36	-	10 Maret 2016	Rp. 0,-
13	Down Payment 12/36	-	10 April 2016	Rp. 0,-
14	Down Payment 13/36	10 Mei 2016	10 Mei 2016	Rp. 19.581.562,-
15	Down Payment 14/36	12 Juli 2016	10 Juni 2016	Rp. 19.581.562,-
16	Pembayaran cicilan Down Payment 15/36 dan seterusnya sampai dengan saat ini belum pernah dibayarkan oleh Penggugat II			-
Total Pembayaran				Rp. 215.815.621,-

Hal. 36 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Bahwa, melihat dari data tabel rincian pembayaran di atas terlihat jelas bahwasanya Tergugat Rekonvensi sejak awal tidak pernah mengikuti dan mematuhi jadwal pembayaran yang telah disepakati, dan selalu melakukan pembayaran sekehendak hatinya tanpa menghiraukan hak-hak dan peringatan dari Penggugat Rekonvensi. Selain itu berdasarkan data tersebut diketahui pula bahwasanya Tergugat Rekonvensi pernah melakukan cuti bayar selama 3 Bulan atas kedua Unit Apartemen tersebut terhitung sejak Februari 2016 s/d April 2016 dan kemudian Tergugat Rekonvensi melanjutkan pembayaran pada bulan Mei 2016 (2 bulan sejak Bulan Mei s/d Juni 2016), namun terhitung sejak bulan Juli 2016 sampai dengan saat ini Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan pembayaran kewajibannya tersebut kepada Penggugat Rekonvensi.

46. Bahwa berdasarkan dari data yang ada pada kami Para Penggugat tidak pernah disiplin dalam melakukan pembayaran sebagaimana jadwal pembayaran yang tercantum dalam surat pesanan, oleh karena itu Para Penggugat dikenakan denda keterlambatan sebagaimana tercantum dalam **Pasal 2 huruf (b) syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan surat pemesanan**, yang menyatakan :

*"Apabila Pemesan terlambat atau kurang membayar sebagaimana tercantum dalam jadwal pembayaran maka Pemesan dikenakan denda keterlambatan 1 (satu) permil per hari dari jumlah angsuran maupun kewajiban lainnya yang tertunggak terhitung 1 (satu) hari sejak tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal dilakukannya pembayaran secara penuh"*

Adapun perhitungan denda untuk **Tergugat Rekonvensi I** (Unit B2717 a/n Antoni Bangun) adalah sebesar Rp. **35.878.977 (tiga puluh lima juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut :

Keterangan	Jatuh Tempo	Tanggal Bayar	Denda (Rp)
Booking Fee	20 Apr 2015	20 Apr 2015	-
DP 1	10 Mei 2015	09 Jun 2015	368.397
DP 2	10 Jun 2015	10 Sep 2015	1.168.707
DP 3	10 Jul 2015	08 Okt 2015	1.143.300
DP 4	10 Aug 2015	09 Nov 2015	1.156.003
DP 5	10 Sep 2015	08 Dec 2015	1.130.597

Hal. 37 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DP 6	10 Oct 2015	11 Jan 2016	1.181.410
DP 7	10 Nov 2015	10 Feb 2016	1.168.707
DP 8	10 Dec 2015	10 Mar 2016	1.156.300
DP 9	10 Jan 2016	11 Apr 2016	1.168.707
DP 10	10 Feb 2016	10 May 2016	1.143.300
DP 11	10 Mar 2016	10 May 2016	774.903
DP 12	10 Apr 2016	10 May 2016	381.100
DP 13	10 May 2016	10 May 2016	-
DP 14	10 Jun 2016	12 Jul 2016	457.320
DP 15	10 Jul 2016	08 May 2017	4.315.958
DP 16	10 Aug 2016	08 May 2017	3.872.929
DP 17	10 Sep 2016	08 May 2017	3.429.900
DP 18	10 Oct 2016	08 May 2017	3.002.163
DP 19	10 Nov 2016	08 May 2017	2.558.134
DP 20	10 Dec 2016	08 May 2017	2.129.396
DP 21	10 Jan 2017	08 May 2017	1.686.368
DP 22	10 Feb 2017	08 May 2017	1.243.339
DP 23	10 Mar 2017	08 May 2017	843.184
DP 24	10 Apr 2017	08 May 2017	400.155
<b>Total Denda Keterlambatan s/d 08 May 2017</b>			<b>35.878.977</b>

Adapun perhitungan denda untuk **Tergugat Rekonvensi II (Unit B2716 a/n Raoda U. Asipa)** adalah sebesar **Rp. 49.160.599,-** (empat puluh sembilan juta seratus enam puluh ribu lima ratus sembilan puluh sembilan rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

Keterangan	Jatuh Tempo	Tanggal Bayar	Denda (Rp)
Booking Fee	20 Apr 2015	20 Apr 2015	-
DP 1	10 Mei 2015	08 Jun 2015	504.769
DP 2	10 Jun 2015	10 Sep 2015	1.601.337
DP 3	10 Jul 2015	08 Okt 2015	1.566.525
DP 4	10 Aug 2015	09 Nov 2015	1.583.931

Hal. 38 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DP 5	10 Sep 2015	08 Dec 2015	1.549.119
DP 6	10 Oct 2015	11 Jan 2016	1.618.742
DP 7	10 Nov 2015	10 Feb 2016	1.601.337
DP 8	10 Dec 2015	10 Mar 2016	1.583.931
DP 9	10 Jan 2016	11 Apr 2016	1.601.337
DP 10	10 Feb 2016	10 May 2016	1.566.525
DP 11	10 Mar 2016	10 May 2016	1.061.756
DP 12	10 Apr 2016	10 May 2016	522.175
DP 13	10 May 2016	10 May 2016	-
DP 14	10 Jun 2016	12 Jul 2016	626.610
DP 15	10 Jul 2016	08 May 2017	5.913.632
DP 16	10 Aug 2016	08 May 2017	5.306.603
DP 17	10 Sep 2016	08 May 2017	4.699.575
DP 18	10 Oct 2016	08 May 2017	4.112.128
DP 19	10 Nov 2016	08 May 2017	3.505.100
DP 20	10 Dec 2016	08 May 2017	2.917.653
DP 21	10 Jan 2017	08 May 2017	2.310.624
DP 22	10 Feb 2017	08 May 2017	1.703.596
DP 23	10 Mar 2017	08 May 2017	1.115.312
DP 24	10 Apr 2017	08 May 2017	548.284
<b>Total Denda Keterlambatan s/d 08 May 2017</b>			<b>49.160.599</b>

47. Bahwa, sehubungan dengan tindakan ingkar janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut, dalam hal ini Penggugat Rekonvensi telah melakukan peringatan-peringatan / pemberitahuan sebanyak 3 (tiga) kali pada tanggal 25 Juli 2016, tanggal 10 Agustus 2016, dan pada tanggal 26 Agustus 2016 dengan memberitahukan kepada Para Tergugat Rekonvensi perihal pemberitahuan jatuh tempo, sesuai dengan ketentuan **Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara**. Namun dikarenakan sampai dengan batas waktu yang ditentukan tidak ada itikad baik maupun kejelasan daripada Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi kewajibannya, maka Penggugat Rekonvensi telah menyampaikan Surat

Hal. 39 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Pembatalan pada tanggal 8 September 2016. Dimana apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak masa jatuh tempo dari jadwal pembayaran yang ditentukan, maka pemesanan / pembelian atas Unit Apartemen tersebut menjadi batal ;

48. Bahwa, tindakan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi telah sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati bersama dalam Syarat-syarat dan Ketentuan dalam Surat Pemesanan tersebut. Hal mana sesuai dengan ketentuan **Pasal 2 huruf (c) butir (i) dalam Syarat dan Ketentuan Surat Pemesanan**, yang berbunyi :

*"Apabila keterlambatan pembayaran melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo maka Penerima Pesanan berhak untuk membatalkan secara sepihak pemesanan Unit Apartemen dan berlaku ketentuan sebagai berikut : (i) apabila Pemesan telah membayar angsuran kurang dari atau sampai dengan 15% (lima belas persen) dari Harga Unit Apartemen, maka seluruh pembayaran tersebut akan menjadi hak dan milik Penerima Pesanan dan Pemesan tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut"*

49. Bahwa, dengan demikian melihat sikap Para Tergugat Rekonvensi yang sejak awal tidak pernah menghormati atau menghargai kesepakatan jadwal pembayaran dan dengan telah lewatnya batas waktu selama lebih dari 30 (tiga puluh) sejak tanggal jatuh tempo hari dan tidak ada alasan apapun yang membenarkannya secara hukum, maka terhadap Surat Pesanan Unit No.2526 dan Surat Pesanan Unit No.2527 dapat dinyatakan batal. Adapun terhadap pembayaran yang telah dibayarkan selama ini, maka apabila menghitung jumlah nominal pembayaran yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi yang masih berada di bawah 15% (lima belas persen) dari total seluruh kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi, maka terhadap pembayaran tersebut seluruhnya menjadi hak dan milik daripada Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi tidak memiliki hak dan kewenangan untuk menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran tersebut, sebagaimana ketentuan yang telah disepakati bersama ;
50. Bahwa, dengan mempertimbangkan fakta-fakta yang ada dan berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti alasan-alasan diajukannya Gugatan Rekonvensi a quo memiliki dasar hukum yang sah, sehingga sudah sepatutnya agar Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menangani dan memeriksa perkara a quo dapat mengabulkan Gugatan Rekonvensi a quo untuk seluruhnya ;

Hal. 40 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka secara yuridis sangatlah beralasan bagi Tergugat untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo agar untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

- 1) Menerima dan mengabulkan dalil-dalil eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan mengeluarkan Tergugat II (PT. Cowell Development, Tbk) dari para pihak yang berperkara dalam perkara a quo.
- 3) Menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

## **DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Menyatakan menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.
- 2) Mengabulkan dan menerima dalil-dalil Tergugat I untuk seluruhnya.

## **DALAM REKONVENSI**

### **DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Penggugat Rekonvensi dalam Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi.
- 3) Menyatakan batal dan berakhirnya Surat Pemesanan Unit No : 2526 untuk Unit B 2717 Tower 1st dan Surat Pemesanan Unit No : 2527 untuk Unit B 2716 Tower 1st Apartemen 45Antasari.
- 4) Menyatakan pembayaran dengan total sebesar Rp. 378.728.118,- (tiga ratus tujuh puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh delapan ribu seratus delapan belas juta rupiah) yang telah dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi menjadi hak dan milik daripada Penggugat Rekonvensi tanpa terkecuali sebagai akibat batal dan berakhirnya Surat Pemesanan Unit No : 2526 untuk Unit B 2717 Tower 1st dan Surat Pemesanan Unit No : 2527 untuk Unit B 2716 Tower 1st Apartemen 45Antasari.
- 5) Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar denda keterlambatan pembayaran sebesar Rp. 85.039.576,- (delapan puluh lima juta tiga puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh enam rupiah), dengan masing-masing rincian perhitungan denda sebagai berikut :
  1. Denda keterlambatan terhadap Tergugat Rekonvensi I (Unit B2717 a/n Antoni Bangun) sebesar Rp. 49.160.599,- (empat puluh sembilan juta

Hal. 41 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

#### **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

seratus enam puluh ribu lima ratus sembilan puluh sembilan rupiah);

2. Denda keterlambatan terhadap Tergugat Rekonvensi II (Unit B2716 a/n Raoda U. Asipa) Rp. 49.160.599,- (empat puluh sembilan juta seratus enam puluh ribu lima ratus sembilan puluh sembilan rupiah);
- 6) Menyatakan isi putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (uit voorbaar bij voorad)

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- 1) Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II untuk membayar seluruh biaya perkara.

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menangani dan memeriksa perkara a quo berpendapat lain, maka Tergugat I mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan ketentuan hukum yang berlaku ("ex aequo et bono").

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban Para Terugat sebagaimana tersebut diatas maka Para Penggugat telah pula menanggapi melalui repliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 06 Juli 2017 dan terhadap replik Para Penggugat tersebut maka Para Tergugat telah pula mengemukakan dupliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 13 Juli 2017 yang untuk mempersingkat uraian tentang duduknya perkara ini secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya guna membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat I telah mengajukan surat-surat buktinya berupa :

1. Foto copy Surat Pesanan Unit No. 2526, diberi tanda P.I-1;
2. Foto copy Slip pemindahan dana antar rekening Bank BCA tanggal 20 April 2015, diberi tanda P.I-2;
3. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 8 Juni 2015, diberi tanda P.I-3;
4. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 10 September 2015, diberi tanda P.I-4;
5. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 8 Oktober 2015, diberi tanda P.I-5;
6. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 9 Nopember 2015, diberi tanda P.I-6;
7. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 8 Desember 2015, diberi tanda P.I-7;

Hal. 42 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

8. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 11 Januari 2016, diberi tanda P.I-8;
9. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 10 Februari 2016, diberi tanda P.I-9;
10. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 10 Maret 2016, diberi tanda P.I-10;
11. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 11 April 2016, diberi tanda P.I-11;
12. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 10 Mei 2016, diberi tanda P.I-12;
13. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 11 Juli 2016, diberi tanda P.I-13;
14. Foto copy surat mohon penundaan pembayaran cicilan tanggal 18 Agustus 2016, diberi tanda P.I-14;
15. Foto copy *email* tentang surat mohon klarifikasi tanggal 29 JULI 2016, diberi tanda P.I-15;
16. Foto copy *email* tentang jawaban surat bapak Antoni Bangun tanggal 28 Juli 2016, diberi tanda P.I-16;
17. Foto copy surat mohon konfirmasi/penjelasan mengenai perizinan pembangunan Apartemen 45 Antasari dengan pengembang PT. Cowell Development Tbk yang terletak di Jl. Antasari No.45 Jakarta selatan tanggal 28 Juli 2016, diberi tanda P.I-17;
18. Foto copy surat permohonan konfirmasi/penjelasan mengenai perizinan pembangunan Apartemen 45 Antasari dengan pengembang PT. Cowell Development Tbk yang terletak di Jl. Antasari No.45 Jakarta selatan tanggal 9 September 2016, diberi tanda P.I-18;
19. Foto copy jawaban surat permohonan konfirmasi perizinan Apartemen Antasari 45 tanggal 6 Oktober 2016, diberi tanda P.I-19;
20. Foto copy *email* mengenai Respon dari PT. Prospek Duta Sukses tanggal 9 Agustus 2016, diberi tanda P.I-20;
21. Foto copy surat pengembalian uang pembayaran unit B 2716 dan B 2717 tower 1<sup>st</sup> tanggal 07 Desember 2016, diberi tanda P.I-21;
22. Foto copy surat ke-2 (samasi) pengembalian uang pembayaran unit B 2716 dan B 2717 tower 1<sup>st</sup> tanggal 15 Desember 2016, diberi tanda P.I-22;
23. Foto copy Berita Acara Kedatangan tanggal 09 Februari 2017, diberi tanda P.I-23;
24. Foto copy perhitungan kerugian dengan bunga 2 persen dari total pembayaran dari Penggugat I yang telah diterima oleh Para Tergugat, diberi tanda P.I-24;
25. Foto copy *email* Undangan Antasari tanggal 25 Agustus 2015, diberi tanda P.I-25;

Hal. 43 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

### 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

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup kecuali bukti P.I-14, P.I-15, P.I-16, P.I-20, dan P.I-25 adalah surat bukti berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa untuk Penggugat II telah mengajukan surat-surat buktinya berupa :

1. Foto copy Surat Pesanan Unit No. 2526, diberi tanda P.II-1;
2. Foto copy tanda terima sementara tanggal 18 April 2015, diberi tanda P.II-2;
3. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 8 Juni 2015, diberi tanda P.II-3;
4. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 10 September 2015, diberi tanda P.II-4;
5. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 8 Oktober 2015, diberi tanda P.II-5;
6. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 9 Nopember 2015, diberi tanda P.II-6;
7. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 8 Desember 2015, diberi tanda P.II-7;
8. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 11 Januari 2016, diberi tanda P.II-8;
9. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 10 Februari 2016, diberi tanda P.II-9;
10. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 10 Maret 2016, diberi tanda P.II-10;
11. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 11 April 2016, diberi tanda P.II-11;
12. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 10 Mei 2016, diberi tanda P.II-12;
13. Foto copy bukti setoran ke Bank BCA tanggal 11 Juli 2016, diberi tanda P.II-13;
14. Foto copy perhitungan kerugian dengan bunga 2 persen dari total pembayaran dari Penggugat II yang telah diterima oleh Para Tergugat, diberi tanda P.II-14;
15. Foto copy surat kuasa tanggal 14 Februari 2017, diberi tanda P.II-15;

Bahwa bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I guna meneguhkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan surat-surat buktinya berupa :

1. Foto copy surat pesanan unit Nomor : 2528, diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy surat pesanan unit Nomor : 2527, diberi tanda T.I-2;

Hal. 44 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

3. Foto copy surat ijin penunjukan penggunaan tanah (SIPPT) Nomor : 1444/1.711.543 tanggal 26 September 2012, diberi tanda T.I-3;
4. Foto copy rekomendasi ketinggian bangunan Nomor : B/972-09/21/05/Halim tanggal 15 Mei 2013, diberi tanda T.I-4;
5. Foto copy Revisi rekomendasi ketinggian bangunan Nomor : B/1227-09/05/Halim tanggal 18 Agustus 2014, diberi tanda T.I-5;
6. Foto copy persetujuan konsultasi TABG-AP Nomor : 119/Sekret/TABG-AP/X/2014 tanggal 22 Oktober 2014, diberi tanda T.I-6;
7. Foto copy penetapan peil banjir/peil lantai bangunan (PLB) Nomor : 41800/1.797.1 tanggal 19 Nopember 2014, diberi tanda T.I-7;
8. Foto copy persetujuan uji beban/loading test Nomor : 457/5.6/31/1.785.5/2015 tanggal 15 Juli 2015, diberi tanda T.I-8;
9. Foto copy ijin prinsip pembebasan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 115 tanggal 28 April 2008, diberi tanda T-1; lokasi/lahan (IPPL) Nomor : 009/5.8/31/1.711.53/2016 tanggal 3 Maret 2016, diberi tanda T.I-9;
10. Foto copy ijin pendahuluan (IP) pondasi Nomor : 28/8.2/31/1.785.51/2015 tanggal 14 Desember 2014, diberi tanda T.I-10;
11. Foto copy rekomendasi atas pelaksanaan pembangunan Apartemen 45 Antasari dan fasilitas Nomor : B/17380/X/2016/Datro tanggal 25 Oktober 2016, diberi tanda T.I-11;
12. Asli Majalah the promosing apartemen project the 45, diberi tanda T.I-12;
13. Foto copy bukti pengiriman newsletter 45 Antasari, diberi tanda T.I-13;
14. Foto copy bukti pengiriman newsletter 45 Antasari an raoda u asipa, diberi tanda T.I-14;
15. Foto copy surat pemberitahuan Unit No. B2717 tanggal 10 Agustus 2016, diberi tanda T.I-15;
16. Foto copy resi surat tanggal 10 Agustus 2016, diberi tanda T.I-16;
17. Foto copy surat pemberitahuan Unit No. B2717 tanggal 26 Agustus 2016, diberi tanda T.I-17;
18. Foto copy resi surat tanggal 27 Agustus 2016, diberi tanda T.I-18;
19. Foto copy surat pemberitahuan pembatalan tanggal 08 September 2016, diberi tanda T.I-19;
20. Foto copy resi surat tanggal 08 September 2016, diberi tanda T.I-20;
21. Foto copy surat pemberitahuan Unit No. B 2716 tanggal 10 Agustus 2016, diberi tanda T.I-21;
22. Foto copy resi surat tanggal 10 Agustus 2016, diberi tanda T.I-22;
23. Foto copy surat pemberitahuan Unit No. B 2716 tanggal 22 Agustus 2016, diberi tanda T.I-23;

Hal. 45 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

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

24. Foto copy resi surat tanggal 27 Agustus 2016, diberi tanda T.I-24;
25. Foto copy surat pemberitahuan pembatalan tanggal 08 September 2016, diberi tanda T.I-25;
26. Foto copy resi surat tanggal 08 September 2016, diberi tanda T.I-26;
27. Foto copy penghitungan denda Unit B 2717, diberi tanda T.I-27;
28. Foto copy penghitungan denda Unit B 2716, diberi tanda T.I-28;
29. Foto copy klarifikasi dan tanggapan samasi, tanggal 3 Februari 2017, diberi tanda T.I-29;
30. Foto copy resi surat tanggal 03 Februari 2017, diberi tanda T.I-30;
31. Foto copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Prospek Duta Sukses Nomor :18 tanggal 22 Mei 2009, diberi tanda T.I-31;
32. Foto copy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-27380.A.H.01.01. Tahun 2009 tanggal 19 Juni 2009, diiberi tanda T.I.32;
33. Foto ciopy Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Prospek Duta Sukses Nomor : 53 tanggal 27 Mei 2015, diberi tanda T.I-33;
34. Foto copy Penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. Prospek Duta Sukses Nomor : AHU-AH.01.03-0942823 tanggal 17 Juni 2015, diberi tanda T.I-34;
35. Foto copy Undangan tanggal 6 Oktober 2015, dibreri tanda T.I.35;
36. Foto copy Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor : 1177 Tahun 2015 tanggal 25 Juni 2015, diberi tanda T.I-36;
37. Foto copy Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor : 1959 Tahun 2016 tanggal 25 Agustus 2016, diberi tanda T.I-37;
38. Foto copy Kesepakatan Bersama tanggal 14 Juni 2016, diberi tanda T.I-38;
39. Foto copy Berita Acara rapat Klarifikasi pemegang SIPPT yang terkena *Trace* pembangunan jalan tol Depok Antasari tanggal 25 Mei 2016, diberi tanda T.I-39;
40. Foto copy pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka permohonan penerbitan surat ijin penunjukan penggunaan tanah atas bidang tanah yang terletak di jalan Antasari Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Kota Administrasi Jakarta Selatan atas nama PT. Prospek Duta Sukses tanggal 25 Juli 2012, diberi tanda T.I-40;
41. Foto copy saran pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka penerbitan SIPPT Nomor : 05/400-PTPGT/V/2016 tanggal 13 Mei 2016, diberi tanda T.I-41;
42. Foto copy pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka permohonan penerbitan surat ijin penunjukan penggunaan tanah atas bidang tanah yang terletak di jalan Antasari Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Kota

Hal. 46 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

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

Administrasi Jakarta Selatan atas nama PT. Prospek Duta Sukses tanggal 12 Mei 2016, diberi tanda T.I-42;

43. Foto copy Ketetapan Rencana Kota No, 604/5.2/31/1.711.531/2015/S tanggal 27 Juli 2015, diberi tanda T.I-43;

44. Foto copy Ketetapan Rencana Kota No, 1058/5.2/31/1.711.531/2015/S tanggal 20 Oktober 2015, diberi tanda T.I-44;

45. Foto copy Ketetapan Rencana Kota No, 1037/5.2/31/1.711.531/2017/S tanggal 04 Juli 2017, diberi tanda T.I-45;

46. Foto copy kerangka acuan analisis dampak lingkungan (KA-ANDAL) pembangunan hunian dan fasilitas 45 Antasari, diberi tanda T.I-46;

47. Foto copy surat keterangan bank tanggal 1 Agustus 2017, diberi tanda T.I-47;

48. Foto copy Lampiran IP Pondasi, diberi tanda T.I-48;

49. Foto copy TABG-AP 28, diberi tanda T.I-49;

50. Foto-Foto, diiberi tanda T.I-50;

51. Foto-Foto, diberi tanda T.I-51;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai sebagaimana mestinya kecuali bukti T.I-10, T.I-13, T.I-14, T.I-27, T.I-28, T.I-30, T.I-34, T.I-35, T.I-36, T.I-37, T.I-39 dan T.I-49 berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat I mengajukan bukti-bukti berupa :

1. Foto copy Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Cowell Development Tbk Nomor : 02 tanggal 6 Juni 2008, diberi tanda T.II-1;
2. Foto copy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-40808.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 14 Juli 2008, diberi tanda T.II-2;
3. Foto copy Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Cowell Development Tbk Nomor : 18 tanggal 10 Juli 2015, diberi tanda T.II-3;
4. Foto copy penerimaan pemberitahuan perbuahan Anggaran Dasar PT. Cowell Development Tbk Nomor : AHU-AH.01.03-0952273 tanggal 27 Juli 2015, diberi tanda T.II-4;
5. Foto copy penerimaan pemberitahuan perbuahan data Perseroan PT. Cowell Development Tbk Nomor : AHU-AH.01.03-0952274 tanggal 27 Juli 2015, diberi tanda T.II-5;
6. Foto copy surat pesanan Unit Nomor : 2526, diberi tanda T.II-6;
7. Foto copy surat pesanan Unit Nomor : 2527, diberi tanda T.II-7;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai sebagaimana mestinya;

Hal. 47 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

#### 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 selain mengajukan bukti surat, Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi di bawah sumpah masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

## 1. Saksi Ahli DR. Samuel MP.Hutabarat, SH.MH.

- Bahwa keadaan memaksa ataupun force majeure, merupakan suatu kondisi dimana, salah satu pihak atau para pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kontrak karena suatu hal di luar kendali para pihak. Tidak mempunyai para pihak menjalankan kewajiban karena keadaan tertentu, tidak mengakibatkan pihak tersebut dsapat dituntut untuk menggantikan kerugian yang timbul. Hal ini sesuai sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1244 KUHPerdara dan Pasal 1245 KUHPerdara;
- Bahwa yang menjadi unsur keadaan memaksa meliputi :
  - Peristiwa yang tidak terduga ;
  - Tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur;
  - Tidak ada itikad buruk dari debitur;
  - Adanya keadan yang tidak disengaja oleh debitur;
  - Keadan ibu menghalangi debitur berprestasi;
  - Jika prestasi dilaksanakan, maka akan terkena larangan;
- Bahwa, berdasarkan Pasal 1444 KUH Perdata dike tahui kategori atas suatu kondisi dalam keadaan memaksa yaitu terjadinya suatu kondisi atau kejadian yang tidak terduga sebelumnya yang men yebabkan pihak tertentu tidak dapat men yerahkan suatu barang. R. Subekti : suatu keadaan dimana tidak dapat di/aksanakannya apa yang diperjanjikan disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga don debitur tidak dapat melakukan apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tersebut;
- Bahwa, pada dasarnya klausul force majeure tidak harus se/a/u dicantumkan dalam suatu perjanjian dikarenakan bukan merupakan suatu keharusan (mandatory) namun ada baiknya hal itu dicantumkan Dengan demikian tidak adanya klausul tersebut tidak men yebabkan suatu kontrak menjadi batal;
- Bahwa, dalam hal suatu perjanjian / kesepakatan tidak mencantumkan /menje!askan secara detail terkait k/ausul kondisiforce majeure namun pada kondisi faktua/nya terdapat sa!ah satu pihok yang men ga/ami kondisi / keadaan force majeure tersebut maka, dikarenakan k!ausu/force majeure tidak bersifat mandatory, perjanjian itu masih berlaku sesuai dengan ketentuan Paso! 1320 KUH Perdata;

Hal. 48 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, akibat hukumnya apabila salah satu pihak mengalami kondisi force majeure, sehingga pihak yang mengalami keadaan tersebut tidak dapat memenuhi kewajiban / prestasinya, sebagaimana diatur pada Pasal 1244, Pasal 1245 dan Pasal 1444 KUH Perdata, tidaklah ada biaya, rugi dan bunga yang harus diganti oleh Pihak yang mengalami Force majeure, apabila karena keadaan memaksa atau karena suatu keadaan yang tidak disengaja, si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang;
- Bahwa, setiap kesepakatan yang dibuat para pihak yang sah secara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata adalah sah dan mengikat para pihak seperti undang-undang yang harus dipatuhi dan dihormati, termasuk pula kesepakatan Surat Pemesanan Unit (SPU) antara Penggugat dengan Tergugat, baik terhadap klausul force majeure dalam pasal 8 huruf (c) butir (1) SPU maupun klausul / lainnya sepanjang perjanjian itu sah;
- Bahwa, berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata mengatur bahwa, suatu kontrak tidak dapat merugikan pihak lain dan menguntungkan pihak lain. Serta Asas Pacta sunt servanda Pasal 1338 KUH Perdata dan Privity of Contract Pasal 1340 KUH Perdata. Maka terkait dengan kesepakatan SPU tersebut yang merupakan perikatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, maka dapat disimpulkan kontrak / perikatan tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang disebutkan dalam kesepakatan tersebut dan tidak dapat merugikan ataupun menguntungkan pihak lainnya;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan bukti-bukti lainnya lagi dan selanjutnya Para Pihak menyerahkan kesimpulannya masing-masing tanggal 14 September 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian tentang duduknya perkara maka hal-hal sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

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

Hal. 49 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

### 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 gugatan Para Penggugat tersebut disangkal oleh Para Tergugat maka dengan demikian menurut hukum Para Penggugat haruslah berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat I telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti P.I-1 sampai dengan P.I-25 sedangkan untuk Penggugat II mengajukan surat bukti yang diberi tanda P.II-1 sampai dengan P.II-15 dan Para Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa demikian pula sebaliknya Para Tergugat, guna meneguhkan dalil-dalil sangkalannya untuk Tergugat I telah pula mengemukakan surat-surat buktinya yang diberi tanda dengan surat bukti T.1 sampai dengan T.12 dan 2 (dua) orang saksi bernama : 1. YANSEN ANTONIO dan 2. DASUKI SYAFEI yang masing-masing didengar keterangannya dengan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Para Penggugat dan jawab menjawab para pihak, maka pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang *eksepsi* / keberatan yang diajukan oleh Para Tergugat;

## DALAM KONPENSI :

### I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Para Tergugat bersamaan dengan jawabannya terhadap perkara dalam konpensi telah mengemukakan *eksepsi*/keberatan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*exceptio obscur libel*) karena gugatan yang diajukan Para Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi sedangkan uraiannya dalam dalil-dalil gugatannya mengenai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Para Tergugat sebagaimana yang diuraikan dalam dalil gugatannya sehingga menimbulkan kerancuan yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat masih Prematur karena gugatan yang diajukan Para Penggugat sebelum tanggal jatuh temponya kewajiban serah terima unit Apartemen Para Penggugat yang dilaksanakan pada bulan oktober 2017;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) karena Para Penggugat hanya mengugat Para Tergugat

Hal. 50 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

padahal penyebab terhentinya pembangunan Apartemen 45 Antasari dikarenakan adanya kebijakan pemerintah dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) terkait proyek pembangunan pelebaran ruas jalan Pangeran Antasari sehingga dengan tidak melibatkan Kementerian PUPR tersebut gugatan Para Penggugat kurang pihak;

4. Bahwa gugatan Para Penggugat *error in persona* karena yang membuat kontrak atau surat pesanan unit Apartemen Antasari 45 hanya Para Penggugat dengan Tergugat I sedangkan Tergugat II (PT.Cowell Development) bukan sebagai pihak dalam pembuatan kontrak tersebut sehingga dengan ditariknya PT.Cowell Development (Tergugat II) sebagai pihak adalah *error in persona*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat pada angka 1 yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur karena gugatan yang diajukan Para Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi sedangkan uraiannya dalam dalil-dalil gugatannya mengenai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Para Tergugat;

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi Para Tergugat pada angka 1 tersebut dihubungkan dengan gugatan Para Penggugat ternyata apa yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya telah cukup jelas yaitu tentang adanya pemesanan Para Penggugat untuk membeli 2 (dua) Unit Apartemen 45 Antasari terhadap penawaran Tergugat I akan tetapi setelah adanya pemesanan dari Para Penggugat tersebut Para Tergugat tidak secara transparan untuk menjelaskan mengenai terhentinya pembangunan Apartemen Antasari 45 yang menurut Para Penggugat perbuatan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum hal tersebut dipertegas lagi dalam petitum gugatan Para Penggugat sedangkan mengenai gugatan Para Penggugat apakah Perbuatan Melawan Hukum atau mengenai wanprestasi sudah menyangkut mengenai materi pokok perkara yang perlu dibuktikan dipersidangan maka dengan demikian eksepsi yang diajukan Para Tergugat pada angka 1 tersebut tidak beralasan hukum dan karenanya harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat pada angka 2 yang menyatakan gugatan Para Penggugat masih Prematur karena gugatan yang diajukan Para Penggugat sebelum tanggal jatuh temponya kewajiban serah terima unit Apartemen Para Penggugat yang dilaksanakan pada bulan oktober 2017;

Hal. 51 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi Para Tergugat diatas dihubungkan dengan hasil jawab menjawab sesuai bukti P.I-1 dan P.II-1 diketahui bahwa Para Penggugat pernah memesan 2 Unit Apartmen 45 Antasari kepada Tergugat I dengan dibuatkan surat pemesanan yang sebagai bentuk kontrak antara Para Penggugat dengan Tergugat I dimana 2 (dua) unit Apartemen tersebut akan diserahkan Para Tergugat kepada Para Penggugat pada bulan Oktober 2017;

Menimbang, bahwa dari gugatan Para Penggugat dihubungkan jawaban para pihak tersebut diatas ternyata gugatan yang diajukan Para Penggugat bukanlah maslah wanprestasi tetapi mengenai perbuatan melawan hukumnya Para Tergugat yang tidak menjelaskan secara transparan mengenai terhentinya pembangunan Apartemen 45 Antasari halmana dipertegas dalam petitum Para Penggugat yang menuntut agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan yang demikian tidak perlu melihat tanggal jatuh temponya suatu kontrak maka dengan demikian eksepsi Para Tergugat pada angka 2 tersebut tidak beralasan hukum dan karenanya harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai eksepsi Para Tergugat pada angka 3 yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) tidak dijadikan sebagai Pihak;

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas dihubungkan dengan gugatan Para Penggugat ternyata Para Penggugat menggugat Para Tergugat adanya pemesanan 2 unit Apartemen 45 Antasari dengan dibuatkan suatu kontrak antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang menurut Para Penggugat tersebut Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Para Tergugat tidak secara transparan menjelaskan terhentinya pembangunan Apartemen 45 Antasari;

Menimbang, bahwa dalam kontrak pemesanan 2 (dua) unit Apartemen 45 Antasari tersebut yang menanda tangani Para Penggugat dengan pihak Tergugat I (vide bukti P.I-1 dan P.II-1) dan yang membangun Apartemen 45 Antasari tersebut Para Tergugat sehingga yang terlibat langsung dalam kontrak dan pembangunan Apartemen hanya Para Penggugat dengan Para Tergugat maka dengan tidak ditariknya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat bukan berarti menimbulkan gugatan Para Penggugat kurang pihak oleh karenanya eksepsi Para Tergugat pada angka 3 tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Hal. 52 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat pada angka 4 yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat *error in persona* karena telah menarik PT. Cowell Development sebagai pihak;

Menimbang, bahwa terhdap eksepsi Para Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya bahwa yang menentukan pihak-pihak dalam gugatan adalah Para Penggugat sehingga yang ditarik sebagai pihak yang menurut Para Penggugat dianggap telah merugikan haknya Para Penggugat maka dengan ditariknya PT. Cowell Development sebagai pihak bukan menimbulkan gugatan Para Penggugat menjadi *error in persona* oleh karenanya eksepsi Para Tergugat pada angka 4 tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat telah dipertimbangkan seluruhnya dan ternyata tidak beralasan menurut hukum dan ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang pokok perkaranya;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa memperhatikan surat gugatan Para Penggugat maka ternyata bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah Para Penggugat dengan Para Tergugat membuat suatu kontrak pemesanan 2 (dua) unit Apartemen yaitu Unit B 2716 dan B 2717 pada Apartemen 45 Antasari, dimana 2 (dua) Unit Apartemen tersebut akan diserahkan oleh Para Tergugat pada bulan Oktober 2017 namun setelah Para Penggugat melakukan pembayaran cicilannya untuk Penggugat I sebesar Rp. 162.912.497.- (seratus enam puluh dua juta sembilan ratus dua belas ribu empat ratus sembilan puluh tujuh rupiah) sedangkan Penggugat II telah mencicil sebesar Rp. 215.815.621.- (dua ratus lima belas juta delapan ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh satu rupiah) ternyata pembangunan Apartemen 45 Antasari tersebut terhenti sehingga Para Penggugat meminta penjelasan kepada Para Tergugat tetapi Para Tergugat tidak memberikan penjelasannya secara transparan maka Para Penggugat menggugat Para Tergugat tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut disangkal oleh Para Tergugat maka dengan demikian menurut hukum Para Penggugat haruslah berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Para Penggugat telah mengajukan surat bukti untuk Penggugat I mengajukan bukti

Hal. 53 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

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

yang diberi tanda dengan surat bukti P.I-1 sampai dengan P.I-25 sedangkan Penggugat II mengajukan bukti yang diberi tanda dengan surat bukti P.II-1 sampai dengan P.II-15;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.I-1/T.1-1 dan P.II-1/T.I-2 diketahui bahwa Para Penggugat telah memesan 2 (dua) Unit Apartemen yaitu Unit B 2716 dan Unit B 2717 pada Apartemen 45 Antarasai kepada Tergugat I yang pembayarannya dengan cara cicil hingga harus dibayarkan untuk Unit B 2716 sebesar Rp. 2.108.700.000.- (dua milyar seratus delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) sedangkan untuk Unit B 2717 sebesar Rp. 1.544.400.000.- (satu milyar lima ratus empat puluh empat juta empat ratus ribu rupiah), dimana 2 (dua) Unit Apartemen tersebut akan diserahkan oleh Tergugat I pada bulan Oktober 2017;

Menimbang, bahwa dengan adanya P.I-1/T.1-1 dan P.II-1/T.I-2 tersebut kemudian Para Penggugat memberikan pengikatan sebesar Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) dan sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) untuk 2 (dua) Unit Apartemen 45 Antarsari yang telah diterima Tergugat I tersebut (*vide* bukti P.I-2 dan P.II-2);

Menimbang, bahwa dari bukti P.I-3 sampai P.I-13 dan P.II-3 sampai P.II-13 tersebut ternyata bahwa Para Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan untuk 2 (dua) Unit Apartemen 45 Antasari untuk Penggugat I sebesar Rp. 162.882.497.- (seratus enam puluh dua juta delapan ratus delapan puluh dua ribu empat ratus sembilan puluh tujuh rupiah) sedangkan untuk Penggugat II sebesar Rp. 215.805.621.- (dua ratus lima belas juta delapan ratus lima ribu enam ratus dua puluh satu rupiah);

Menimbang, bahwa Para Penggugat setelah melakukan pembayaran cicilan terhadap 2 (dua) Unit Apartemen 45 Antasari sebagaimana bukti P.I-3 sampai P.I-13 dan P.II-3 sampai P.II-13 tersebut Para Penggugat menanyakan mengenai terhentinya pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari kepada Tergugat II (*vide* bukti P.I-15);

Menimbang, bahwa dengan adanya surat dari Para Penggugat tersebut kemudian Tergugat II memberikan jawabannya sebagaimana bukti P.I-16 dan P.I-20 namun ternyata Para Penggugat merasa tidak puas atas jawaban Para Tergugat maka Para Penggugat meminta konfirmasi kepada instansi terkait yaitu kepada Dinas Penataan Kota Propinsi DKI Jakarta (*vide* bukti P.I-17 dan P.18 *juncto* P.I-19) yang pada akhirnya Para Penggugat memohon penundaan pembayaran cicilan kedua Unit Apartemen 45 Antasari tersebut kepada Para Tergugat sebagaimana bukti P.I-14 selanjutnya Para Penggugat melakukan

Hal. 54 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

peneguran kepada Para Tergugat agar mengembalikan uang cicilan yang pernah disetorkannya kepada Para Tergugat (*vide* bukti P.I-21 dan P.I-22);

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat sebagaimana dipertimbangkan diatas telah dengan nyata Para Tergugat tidak memberikan kejelasan atas penghentian pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari kepada Para Penggugat yang telah memesan 2 (dua) Unit sedangkan Para Penggugat mempunyai hak untuk diberikan Informasi terhadap perkembangan pembangunan Apartemen tersebut maka Para Tergugat telah dianggap melanggar haknya Para Penggugat yang sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah menyangkalinya karena Para Tergugat telah memberikan penjelasan mengenai perkembangan pembangunan Apartemen 45 Antasari sebagaimana bukti P.I-16 sehingga Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Para Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan 51 (lima puluh satu) buah surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti T.I-1 sampai dengan T.I-51 sedangkan Tergugat II mengajukan 7 (tujuh) buah surat bukti yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-7;

Menimbang, bahwa dari surat bukti T.I-31 sampai T.I-33, T.II-1, T.II-2 dan T.II-5 diketahui bahwa Tergugat I selaku Badan Usaha berbentuk Perseroan Terbatas dengan nama PT. PT. Prospek Duta Sukses yang berkedudukan di Jakarta Barat sedangkan Tergugat II selaku Badan Usaha berbentuk Perseroan Terbatas dengan nama PT. Cowell Development Tbk yang berkedudukan di Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa dari surat bukti T.I-3 sampai T.I-12 *juncto* bukti T.I-46 sampai T.I-48, T.I-50 dan T.I-51) tersebut diketahui bahwa Tergugat I telah diberikan perizinan untuk membangun Apartemen 45 Antasari yang terletak di Jl. Pangeran Antasari RT. 018 RW. 001 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa dengan adanya perizinan pembangunan Apartemen sebagaimana Bukti T.I sampai dengan T.I.12 tersebut Tergugat I memasarkan Apartemen 45 Antasari kepada para konsumen termasuk didalamnya Para Penggugat ikut memesan 2 (dua) Unit Apartemen yang dipasarkan Tergugat I (*vide* bukti T.I-1/T.II-6/P.1.1 dan T.I-2/T.II-7/P.II-2);

Hal. 55 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-15 sampai dengan T.I-26 tersebut ternyata bahwa Tergugat I telah memberitahukan kepada Para Penggugat untuk membayar cicilan Unit Apartemen yang telah dipesannya padahal Para Penggugat juga telah memberitahukan kepada Para Tergugat akan menunda pembayaran cicilannya hingga ada penjelasan terhentinya pembangunan Apartemen 45 Antasari tersebut (vide bukti P.I-14);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-29 tersebut ternyata Tergugat I melalui kuasanya memberikan tanggapan atau klarifikasi terhadap samasi yang dilakukan oleh Para Penggugat atas permintaan pengembalian uang cicilan pembayaran 2 (dua) unit Apartemen yang telah dibayarkan kepada Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I-10, T.I-13, T.I-14, T.I-27, T.I-28, T.I-30, T.I-34, T.I-35, T.I-36, T.I-37, T.I-39 dan T.I-49 tersebut Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkannya karena bukti-bukti tersebut berupa foto copy dari foto copy yang tidak dapat menunjukkan aslinya dipersidangan sehingga bukti-bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat I maupun Tergugat II sebagaimana yang dipertimbangkan diatas ternyata tidak ada yang menunjukan bahwa Para Tergugat memberikan penjelasan terhentinya pembangunan Apartemen 45 Antasari tetapi malah sebaliknya Para Penggugat telah membayar cicilan 2 (dua) Unit Apartemen 45 Antasari sesuai kontrak pesanan yang dibuat Para Penggugat dengan Tergugat I (vide bukti P.I-1/T.I-1/T.II-6 dan P.II-2/T.I-2/T.II-7) sehingga dengan demikian terbukti dipersidangan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Para Penggugat yang menuntut untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) haruslah dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah dinyatakan perbuatan melawan maka surat pemesanan Unit Nomor : 2526 untuk Unit B 2717 Tower 1st dan Surat pemesanan Unit Nomor : 2527 untuk Unit B 2716 Tower 1st Apartemen 45 Antasari harus dinyatakan berakhir dan tidak berlaku sehingga tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 3 haruslah dikabulkan pula;

Menimbng, bahwa sedangkan tuntutan Para Penggugat dalam petitum menyatakan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian materil patut dikabulkan sedangkan tuntutan Para Penggugat yang menyatakan menimbulkan kerugian immateriil patut ditolak karena Para Penggugat secara riil tidak dapat membuktikan

Hal. 56 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

kerugian yang telah didiertanya sehingga tuntutan Para Penggugat pada angka 4 dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Para Penggugat pada angka 5 yang menuntut agar Para Tergugat dihukum secara bersama-sama atau tanggung renteng untuk mengganti kerugian dengan mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan Para Penggugat masing-masing untuk Penggugat I sebesar Rp. 162.912.497.- (seratus enam puluh dua juta sembilan ratus dua belas ribu empat ratus sembilan puluh empat rupiah) dan untuk Penggugat II sebesar Rp. 215.815.621.- (dua ratus lima belas juta delapan ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh satu rupiah) harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena selama pemeriksaan perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan maka terhadap tuntutan Para Penggugat pada angka 6 yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap aset-aset Para Tergugat berupa tanah yang terletak di Jl. Pangeran Antasari No. 45 RT. 018 RW. 001 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat yang menuntut agar Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran atas ganti rugi baik materil maupun immateril kepada Para Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sedangkan Para Tergugat sebagaimana dipertimbangkan diatas ternyata telah dihukum untuk membayar sejumlah uang maka tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 7 haruslah ditolak juga;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat yang menuntut agar putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) karena ternyata bukti-bukti yang diajukannya tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 ayat 1 HIR/191 ayat 1 RBg dan SEMA No. 3 Tahun 2000 serta SEMA No. 4 Tahun 2001 maka tuntutan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini;

### DALAM REKONPENSI :

Hal. 57 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat bersamaan dengan jawabannya terhadap perkara konpensi telah pula mengemukakan gugatan Rekonspensinya sehingga dengan demikian Para Tergugat dalam Konpensi selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat dalam Rekonspensi dan Para Penggugat dalam Konpensi selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat dalam Rekonspensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonspensi dari Para Penggugat dalam Rekonspensi/Para Tergugat dalam Konpensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Rekonspensi dari Para Penggugat dalam Rekonspensi/Para Tergugat dalam Konpensi ternyata berhubungan erat dengan perkara dalam konpensi pemesanan 2 (dua) Unit Apartemen 45 Antasari sedangkan perkara dalam konpensi tersebut Para Penggugat dalam Rekonspensi/Para Tergugat dalam Konpensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahan Para Penggugat dalam Konpensi/Para Tergugat dalam Rekonspensi maka dengan demikian gugatan rekonspensi dari Para Penggugat dalam Rekonspensi/Para Tergugat dalam Konpensi harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonspensi dari Para Penggugat dalam Rekonspensi/Para Tergugat dalam Konpensi dinyatakan ditolak maka Para Penggugat dalam Rekonspensi/Para Tergugat dalam Konpensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam Rekonspensi yang sampai saat ini berjumlah nihil;

Mengingat dan memperhatikan Kitab Undang Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM KONPENSI :

#### I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat tersebut;

#### II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Hal. 58 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan berakhir dan sudah tidak berlaku kontrak/surat pemesanan Unit Nomor : 2526 untuk Unit B 2717 Tower 1st dan Surat pemesanan Unit Nomor : 2527 untuk Unit B 2716 Tower 1st Apartemen 45 Antasari;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian materil;
5. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama untuk mengganti kerugian dengan mengembalikan uang kepada Penggugat I sebesar Rp.162.912.497.- (seratus enam puluh dua juta sembilan ratus dua belas ribu empat ratus sembilan puluh tujuh rupiah) dan kepada Penggugat II sebesar Rp.215.815.621.- (dua ratus lima belas juta delapan ratus lima belas ribu enam ratus dua puluh satu rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp.736.000,- (tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

## I. DALAM REKONPENSİ :

1. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar nihil;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Jum'at tanggal 10 Nopember 2017 oleh kami GANJAR PASARIBU, SH. MH. sebagai Hakim Ketua, ASIADI SEMBIRING, SH. MH. dan RIDWAN, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis tanggal 16 Nopember 2017** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu ZULI FARMI, SH Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat;

Hakim Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ASIADI SEMBIRING, SH.,MH

GANJAR PASARIBU, SH.,MH

Hal. 59 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

### 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)



RIDWAN, SH.,MH

Panitera Pengganti,

ZULI FARMi, SH

**Perincian biaya :**

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Administrasi	: Rp. 75.000,-
Biaya Panggilan	: Rp. 605.000,-
PNBP	: Rp. 15.000,-
Redaksi	: Rp. 5.000,-
Materai	: <u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 736.000,-

Hal. 60 dari 60 hal. Putusan Nomor 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

**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)