



PUTUSAN
Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT Sarana Tribangun Pratama, dalam hal ini diwakili oleh Getty Hendry Tanuwijaya selaku Direktur Utama Perseroan beralamat di Jalan Batu Ceper Raya Nomor 7A, RT 015/RW 001, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Ongko Dasuha, S.H., 2. Tiffani Aprillya Purba S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Ongko Purba & Partners Law office yang beralamat di Komplek Jembatan Lima Indah Blok 15 E No 24-26, Jalan K.H. Moch Mansyur, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada hari Rabu tanggal 8 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **PT Mega Pasanggrahan Indah**, beralamat di Jalan Cinere Raya Nomor 1 A, Limo, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. A. Syafrullah Alamsyah, S.H., MKn., 2. Muhammad Rusdy Anshari, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada kantor Hukum Minority Law Firm yang beralamat di The Bellagio Boutique Mall, Unit Office UG-OS, Jalan Mega Kuningan Barat, Setia Budi, Jakarta-Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada hari Rabu tanggal 15 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. **Tim Pengurus PT Mega Pasanggrahan Indah (dalam PKPU Perkara Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.), Mohammad Umar Halimuddin, S.H.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus, Nomor AHU-216.AH.04.03-2017, tanggal 8 November 2017, berkantor di

Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Halimuddin, Herlambang & Setiawan Law Firm, yang beralamat di Rukan Permata Senayan Blok E-38, Lantai 3, Jalan Tentara Pelajar, Jakarta Selatan, **Andreas Nahot Silitonga, S.H., LL.M.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan berdasarkan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus, Nomor AHU-AH.04.03-212, tanggal 27 Oktober 2016, berkantor di Silitonga & Tambunan Law Firm, yang beralamat di Menara Kuningan Lantai FI Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 5, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

3. **Hakim Pengawas PKPU Perkara Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.**, dalam hal ini yang ditunjuk adalah **Kadarisman Alriskandar, S.H., M.H.**, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

4. **Pemohon PKPU Perkara Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst.**, **Asep Cokro Sunarso**, selaku Direktur CV. Virgo Mandiri Sakti, yang beralamat di Jalan Raya Kp. Sawah, GG. Pelita Nomor 65, RT 004, RW 001, Kelurahan Jati Melati, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Subaer Ahmad, S.H., 2. Ario Putra Mahal, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada kantor Hukum "ASA & Co" yang beralamat di Jalan Gunuk Ciliwung Nomor 6A RT 09 RW 05 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada hari Rabu tanggal 15 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

5. **Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional RI cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok**, beralamat di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Raya, Sektor Anggrek, Kota Kembang Depok (sekarang Perumahan Grand Depok City), Depok, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **Notaris di Bogor, Winnie Susanti Hadiprodjo, S.H.**, berkedudukan di Pengadilan Nomor 31, Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat V;
7. **Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor di Cibinong, Esther Liliansari, S.H.**, berkedudukan di Jalan Mayor Oking Jayaatmaja Nomor 1, Cibinong, Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat VI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 25 Agustus 2021 dalam Register Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. LEGALITAS PARA PIHAK DALAM PENGAJUAN GUGATAN AQUO

Adapun dasar hukum Penggugat mengajukan Gugatan aquo terhadap Tergugat adalah sebagai berikut:

- 1.1 Penggugat merupakan pembeli Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Nomor 37 Lantai I, II, dan III dalam Cinere Mall berdasarkan Akta Nomor 1 tertanggal 9 Januari 1995 tentang Perjanjian Penyerahan (Cessie) Hak Membeli Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Unit yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI dari Tuan Lachland (Lalchand) Siroomal Harjani kepada PT Sarana Boga Pratama atau disebut Penggugat (berdasarkan Akta Nomor 231 tertanggal 17 November 2008 diatur mengenai perubahan nama Perseroan yaitu dari sebelumnya PT Sarana Boga Pratama menjadi PT Sarana Tribangun Pratama). Pada tahun 1993 (sebelum melakukan Cessie dengan Penggugat), Tuan Lachland (Lalchand) Siroomal Harjani telah melakukan Jual Beli Unit 37 Lantai I, II, dan III dalam Cinere Mall tersebut dengan Tergugat berdasarkan Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993 tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat V dan selanjutnya Penggugat melakukan Tukar Menukar Lantai II dan III Unit 37 dalam Cinere Mall dengan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall milik Tergugat yang dituangkan dalam Akta Nomor 7 tertanggal 21 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI (untuk selanjutnya disebut "Lantai I Unit 37 dan 38"), sehingga Penggugat dan Tergugat harus tunduk pada Akta-akta tersebut dan keberlakuannya sebagai Undang-Undang bagi

Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pihak. Penggugat telah melunasi seluruh pembayaran sebagaimana diatur dalam Perjanjian Penyerahan (*Cessie*) Hak Membeli Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Unit maupun Tukar Menukar dan menggunakan Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall tersebut sebagai tempat usaha;

- 1.2 Bahwa Tergugat yaitu PT Mega Pasanggrahan Indah, merupakan pengelola Cinere Mall yang dalam hal ini terikat dengan Penggugat berdasarkan Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993, Akta Nomor 1 tertanggal 9 Januari 1995, dan Akta Nomor 7 tertanggal 21 Oktober 1999, serta juga merupakan Debitur sekaligus Termohon dalam Putusan PKPU Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga. Jkt.Pst;
- 1.3 Bahwa mengenai posisi hukum, Penggugat dengan Tergugat dalam perkara *aquo* mempunyai keterikatan dan keterkaitan hubungan yaitu hubungan Jual Beli dan Tukar Menukar antara Penggugat dengan Tergugat. Dengan adanya hubungan Jual Beli dan Tukar Menukar tersebut, maka Penggugat dan Tergugat patut tunduk pada Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993, Akta Nomor 1 tertanggal 9 Januari 1995, dan Akta Nomor 7 tertanggal 21 Oktober 1999 yang telah disepakati dan keberlakuannya sebagai Undang-Undang bagi Para Pihak;
- 1.4 Bahwa Turut Tergugat I yaitu Mohammad Umar Halimuddin, S.H., Andreas Nahot Silitonga, S.H., LL.M, merupakan pengurus yang telah ditunjuk dan diangkat untuk melakukan pengurusan harta PT Mega Pasanggrahan Indah (dalam PKPU) berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 22 September 2020;
- 1.5 Bahwa Turut Tergugat II yaitu Kadarisman Alriskandar, S.H., M.H., merupakan Hakim Pengawas yang telah ditunjuk untuk mengawasi proses penyepakatan Proposal Perdamaian dari Debitur berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga. Jkt.Pst. tanggal 22 September 2020;
- 1.6 Bahwa Turut Tergugat III yaitu Asep Cokro Sunarso merupakan Pemohon PKPU terhadap Tergugat dalam Perkara Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/ PN.Niaga.Jkt.Pst;
- 1.7 Bahwa Turut Tergugat IV yaitu Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional RI cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, merupakan pihak yang

Halaman 4 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



bewenang untuk menerbitkan Sertipikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah;

1.8 Bahwa Turut Tergugat V yaitu Notaris di Bogor, Winnie Susanti Hadiprodjo, S.H., merupakan Notaris yang membuat Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993 tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Unit 37);

1.9 Bahwa Turut Tergugat VI yaitu Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor di Cibinong, Esther Liliansari, S.H., merupakan Notaris yang membuat Akta Nomor 1 tertanggal 9 Januari 1995 tentang Perjanjian Penyerahan (Cessie) Hak Membeli Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Unit dan Notaris yang membuat Akta Nomor 7 tertanggal 21 Oktober 1999 tentang Perjanjian Tukar Menukar antara PT Sarana Tribangun Pratama (dahulu PT Sarana Boga Pratama) Pemilik Lantai II dan III Unit 37 dengan Lantai I Unit 38 milik Tergugat;

2. DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN AQUO

Adapun dasar hukum Penggugat mengajukan Gugatan *aquo* terhadap Tergugat adalah sebagai berikut:

2.1 Bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

2.2 Bahwa sebagaimana terdapat dalam buku Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer, oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., Bandung: PT CITRA ADITYA BAKTI; 2005 hal 10-11, disebutkan unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

2.3 Bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik telah melunasi seluruh pembayaran dan sejak saat itu Tergugat dengan sengaja tidak segera melakukan penandatanganan AJB. Padahal Penggugat sudah sering mendesak Tergugat untuk melakukan penandatanganan AJB dan memberikan Sertipikat Hak Milik atas Lantai I Unit 37 dan 38 tersebut sebagai bentuk kepastian hukum. Hal tersebut menunjukkan adanya itikad tidak baik serta perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.4 Bahwa dalam Putusan Perkara Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga. Jkt.Pst. di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, terdapat Ketentuan Umum Perjanjian Perdamaian khususnya klausula 2.7. mengenai Rencana Penyelesaian Terhadap Pembeli Cinere Mall terhadap Penggugat sebagai Pembeli Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall. Berdasarkan ketentuan tersebut, terdapat penjelasan lebih rinci yang khususnya pada poin B angka (3) menyatakan bahwa:

Hak Kreditor CM untuk menerima unit pengganti yang ditawarkan pada Tawaran Pengganti CM ("Opsi Pengganti CM") untuk menggantikan haknya atas pelaksanaan AJB untuk Unit CM sejak pemberitahuan Tawaran Pengganti CM tersebut berlaku sampai dengan Tenggat Penawaran;

Kemudian pada Ketentuan-Ketentuan Lain Perdamaian, khususnya pada klausula 4.4 menyatakan bahwa:

Seluruh ketentuan di dalam perjanjian-perjanjian yang disepakati sebelum Tanggal Putusan PKPU oleh dan antara Debitor dan (Para) Kreditor dinyatakan tetap berlaku sepanjang ketentuan-ketentuan tersebut tidak bertentangan atau telah diatur oleh ketentuan-ketentuan di dalam Rencana Perdamaian ini ("Perjanjian Terdahulu") apabila Rencana Perdamaian ini telah dihomologasi oleh Pengadilan Niaga. Dalam hal terdapat pertentangan antara ketentuan di dalam Rencana Perdamaian ini dengan ketentuan di dalam Perjanjian Terdahulu, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan di dalam Rencana Perdamaian ini;

Oleh karena adanya ketentuan tersebut, maka jelas perbuatan hal tersebut merugikan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik dan perbuatan Tergugat termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum. Sebab Tergugat beserta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengikutsertakan Penggugat dalam Rencana Penyelesaian tersebut (*voting*) dan secara sepihak mengganti hak Penggugat untuk memiliki Akta Jual beli (untuk selanjutnya disebut "AJB") atas Lantai I Unit 37 dan 38 dengan Unit-Unit Pengganti di Proyek Cinere Terrace Commercial yang ditentukan oleh Tergugat;

2.5 Bahwa dalam amar Putusan Perkara Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, disebutkan bahwa "mengabulkan Permohonan Perdamaian dari

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Debitor PT Mega Pasanggrahan Indah (Termohon PKPU) tersebut” dan kemudian “menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Perkara Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. demi hukum berakhir”. Oleh karenanya, Rencana Penyelesaian Terhadap Pembeli Cinere Mall dalam Permohonan Perdamaian tersebut telah berdasar dan berkekuatan hukum, serta menunjukkan bahwa Tergugat telah secara sengaja mengganti hak pelaksanaan AJB Lantai I Unit 37 dan 38 milik Penggugat dengan Unit-Unit lainnya tanpa sepengetahuan dan kesepakatan dari Penggugat;

2.6 Bahwa sesuai dengan Pasal 118 HIR untuk menentukan domisili hukum Gugatan diajukan di Pengadilan dimana domisili hukum Tergugat berada (kewenangan relatif). Oleh karenanya sudah memenuhi syarat formil bahwa atas Gugatan *aquo* diajukan di Pengadilan Negeri Kota Depok, mengingat bahwa domisili Tergugat saat ini termasuk dalam wilayah Kota Depok;

2.7 Melalui ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat memiliki hak untuk mengajukan Gugatan *aquo* karena objek sengketa yang dipermasalahkan adalah hal-hal yang berkaitan dengan Lantai I Unit 37 dan 38 milik Penggugat yang hak atas pelaksanaan AJB nya diganti Tergugat secara sepihak sebagaimana tercantum dalam Putusan Perkara Nomor 259/ Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst;

3. ALASAN-ALASAN PENGAJUAN GUGATAN AQUO

Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan *aquo* terhadap Tergugat adalah sebagai berikut:

3.1 Bahwa pada mulanya, Tergugat melakukan Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli Unit 37 Lantai I, II, dan III dengan Tuan Lachland (Lalchand) Siroomal Harjani berdasarkan Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993 tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat V dan kemudian Penggugat melakukan dilanjutkan dengan Perjanjian Penyerahan (Cessie) Hak Membeli Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Unit dari Tuan Lachland (Lalchand) Siroomal Harjani berdasarkan Akta Nomor 1 tertanggal 9 Januari 1995. Selanjutnya Penggugat dan Tergugat melakukan Tukar Menukar Lantai II dan III Unit 37 dalam Cinere Mall milik Penggugat dengan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall milik Tergugat yang dituangkan dalam Akta Nomor 7 tertanggal 21 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI,



sehingga Penggugat dan Tergugat harus tunduk pada Akta-akta tersebut dan keberlakuannya sebagai Undang-Undang bagi Para Pihak;

- 3.2 Bahwa Penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran atas Unit 37 Lantai I, II, dan III berdasarkan Akta Nomor 1 tertanggal 9 Januari 1995 kepada Tuan Lachland (Lalchand) Siroomal Harjani sebesar Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta Rupiah), yang sebelumnya Tuan Lachland (Lalchand) Siroomal Harjani telah menyelesaikan pembayaran kepada Tergugat dengan nominal yang telah disepakati (dalam lampiran VI PPJB) sebesar Rp 525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta Rupiah);
- 3.3 Bahwa Penggugat kemudian melakukan Tukar Menukar dengan Tergugat yaitu Lantai II dan III Unit 37 milik Penggugat dengan Lantai I Unit 38 milik Tergugat yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan di dalam Akta Nomor 7 tertanggal 21 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI, sehingga semua hak dan kewajiban Penggugat dan Tergugat telah terpenuhi dan Penggugat telah menggunakan Lantai I Unit 37 dan 38 untuk tempat usaha;
- 3.4 Bahwa dengan demikian, dapat dikatakan bahwa Penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran atas Unit 37 Lantai I, II, dan III serta memenuhi seluruh kewajiban Tukar Menukar Lantai II dan II Unit 37 milik Penggugat dengan Lantai I Unit 38 milik Tergugat yang mana masing-masing dapat dibuktikan dengan bukti pembayaran dan serah terima Unit sebagaimana disebutkan dalam Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993 tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Unit 37) dan Akta Nomor 1 tertanggal 9 Januari 1995 tentang Perjanjian Penyerahan (Cessie) Hak Membeli Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Unit, serta Akta Nomor 7 tertanggal 21 Oktober 1999 tentang Perjanjian Tukar Menukar;
- 3.5 Bahwa sejak Penggugat melakukan pelunasan pembayaran, Tergugat hingga saat ini tidak pernah melakukan inisiatif untuk penandatanganan AJB atas Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall yang telah dilunasi oleh Penggugat. Tergugat tidak segera melakukan AJB walaupun secara jelas dalam Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993 tertulis kata "segera";
- 3.6 Bahwa dengan Tergugat tidak segera menandatangani AJB, maka hal tersebut tentu sangat merugikan Penggugat karena Penggugat telah melunasi Lantai I Unit 37 dan 38 tersebut namun tidak mempunyai kekuatan atau alas hukum yang kuat. Dengan demikian, Penggugat

Halaman 8 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



kemudian memberikan beberapa kali teguran kepada Tergugat namun Tergugat tidak pernah merespon atau setidaknya memberikan Akta Pengikatan Jual Beli yang didalamnya terdapat hak menjual;

- 3.7 Bahwa Tergugat kemudian secara tiba-tiba menerima informasi dari Pemilik Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Nomor 36 Lantai I, II, dan III (atau dapat disebut juga Unit 36) yang menyatakan bahwa adanya Surat No. MPI/MC/GM-4a/157/XII/20 perihal Penawaran Penukaran Unit. Surat tersebut merupakan hasil dan tindak lanjut dari Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga. Jkt.Pst. tanggal 22 September 2020 yang didalamnya terdapat Rencana Penyelesaian terhadap Pembeli Cinere Mall dan tanpa sepengetahuan atau secara sengaja telah memasukkan Penggugat sebagai kreditor konkuren;
- 3.8 Bahwa Penggugat menegaskan dengan jelas bahwa Penggugat sebelumnya tidak pernah mengetahui bahwa Tergugat sedang menempuh penyelesaian Perkara Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. dan Penggugat bukan merupakan kreditor konkuren yang terdaftar dalam PKPU Perkara Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. Penggugat sangat keberatan dengan adanya klausula dalam perjanjian perdamaian yang telah disepakati yang berbunyi sebagai berikut;

"2.7. Rencana Penyelesaian Terhadap Pembeli Cinere Mall

A. Kreditor CM

Pihak-pihak yang membeli unit-unit pada Cinere Mall ("Unit CM") baik yang mendaftarkan piutangnya maupun yang tidak mendaftarkan piutangnya;

B. Penyediaan Unit

- 1) Unit CM yang dimiliki Kreditor CM akan digantikan oleh Debitor dengan unit-unit pengganti di proyek Cinere Terrace Commercial yang ditentukan oleh Debitor ("Tawaran Pengganti CM");
- 2) Kewajiban Debitor untuk memberikan Tawaran Pengganti CM hanya berlaku selama 6 (enam) bulan sejak pemberitahuan Tawaran Pengganti CM dikirimkan kepada Kreditor CM yang bersangkutan ("Tenggat Penawaran");
- 3) Hak Kreditor CM untuk menerima unit pengganti yang ditawarkan pada Tawaran Pengganti CM ("Ops

Halaman 9 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Pengganti CM”) untuk menggantikan haknya atas pelaksanaan AJB untuk Unit CM sejak pemberitahuan Tawaran Pengganti CM tersebut berlaku sampai dengan Tenggat Penawaran;

- 4) Debitur wajib menerbitkan pemberitahuan yang mencakup paling sedikit (a) adanya Tawaran Pengganti CM dan (b) adanya Tenggat Penawaran melalui alamat tujuan sesuai dengan catatan Debitur;
- 5) Dalam hal Kreditor CM tidak melaksanakan Opsi Pengganti CM hingga Tenggat Penawaran, maka Kreditor CM tersebut dianggap telah menyetujui unit pengganti yang ditawarkan pada Tawaran Pengganti CM;”

3.9 Bahwa klausula perdamaian atau homologasi tersebut diatas merupakan suatu hal yang keliru karena tidak ada dasar terhadap opsi penggantian Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall milik Penggugat terhadap unit lain. Penggugat sebagai pemilik sah dan pembeli yang beritikad baik, telah membayar lunas atas Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall tersebut. Penggugat juga telah menguasai objek Jual Beli dan dilakukan dengan itikad baik, serta Penggugat telah menempati dan/atau menggunakan Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall tersebut hingga saat ini (atau selama lebih dari 25 tahun) untuk berbagai macam usaha. Dengan demikian, Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall tersebut secara nyata bukan merupakan milik Tergugat melainkan Penggugat dan Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atau opsi atas penggantian Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall milik Penggugat terhadap unit lain;

3.10 Bahwa berdasarkan Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993 tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat V dan dilanjutkan dengan Tukar Menukar Lantai II dan III Unit 37 dalam Cinere Mall milik Penggugat dengan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall milik Tergugat yang dituangkan dalam Akta Nomor 7 tertanggal 21 Oktober 1999 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI, tidak ada opsi pergantian objek jual beli dan Penggugat yang berkedudukan sebagai pembeli Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall tidak pernah menyepakati hal tersebut dengan Tergugat;

3.11 Bahwa berdasarkan Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993 tersebut, terdapat Pasal yang menjamin bahwa Penggugat dapat

Halaman 10 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



menempati Unitnya secara tenang tanpa takut ancaman pihak ketiga yang menuntut mempunyai hak atas Satuan Rumah Susun Bukan Hunian yang telah dibeli Penggugat;

3.12 Bahwa selain itu, dalam Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993 terdapat ketentuan bahwa Perjanjian (PPJB pada Akta Notaris) yang sudah ditandatangani tidak dapat dibatalkan oleh Penggugat maupun Tergugat, kecuali karena alasan-alasan yang tegas disebut dalam Perjanjian tersebut;

3.13 Bahwa perlu digaris bawahi berdasarkan penjabaran diatas, Penggugat telah melakukan kesepakatan dengan Tergugat terkait Jual Beli Unit 37 dan Tukar Menukar atas Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall yaitu sebelum adanya keadaan hukum Tergugat dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) berdasarkan Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst;

3.14 Bahwa terhadap posisi hukum dari Penggugat tersebut di atas, Penggugat bukan merupakan kreditur konkuren dikarenakan Penggugat tidak pernah mendaftarkan piutangnya dan juga didaftarkan oleh Turut Tergugat I dalam daftar piutang kepada pengurus sebagaimana diatur dalam Pasal 270 sampai dengan Pasal 272 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 270

(1) Tagihan harus diajukan kepada pengurus dengan cara menyerahkan surat tagihan atau bukti tertulis lainnya yang menyebutkan sifat dan jumlah tagihan disertai bukti yang mendukung atau salinan bukti tersebut;

(2) Terhadap tagihan yang diajukan kepada pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kreditor dapat meminta tanda terima dari pengurus;

Pasal 271

Semua perhitungan yang telah dimasukkan oleh pengurus harus dicocokkan dengan catatan dan laporan dari Debitor;

Pasal 272

Pengurus harus membuat daftar piutang yang memuat nama, tempat tinggal Kreditor, jumlah piutang masing-masing, penjelasan piutang, dan apakah piutang tersebut diakui atau dibantah oleh pengurus;”



3.15 Bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang telah membayar lunas Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall sesuai dengan Kesepakatan, harus dikeluarkan atau dapat ditarik dari Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. (*actio pauliana*), sebagaimana diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004, khususnya Pasal 49 ayat (3) yang menyatakan bahwa:

“Pasal 49

(3) Hak pihak ketiga atas benda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diperoleh dengan itikad baik dan tidak dengan cuma-cuma, harus dilindungi;”

3.16 Bahwa terhadap opsi penggantian unit, Penggugat telah mengirimkan Surat Teguran atau Somasi kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali yaitu Surat Somasi Pertama dengan Nomor 025/EXT/OPLW/IV/2021 tertanggal 19 April 2021 dan Surat Somasi Kedua dengan Nomor 034/EXT/OPLW/IV/2021 tertanggal 27 April 2021. Adapun inti dari kedua Surat Teguran atau Somasi yang dikirimkan Penggugat adalah Penggugat tidak menyetujui dan menolak secara tegas terhadap Ketentuan Umum Perjanjian Perdamaian khususnya klausula 2.7. mengenai Rencana Penggantian Atas Unit-Unit yang telah lama dimiliki dan dipergunakan oleh Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst., serta Penggugat meminta Tergugat beserta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk melakukan koreksi atas Ketentuan Umum Perjanjian Perdamaian khususnya klausula 2.7. tersebut. Selain itu, Penggugat juga mendesak Tergugat untuk segera melakukan AJB dan mengurus serta menyelesaikan penerbitan Sertipikat Hak Milik Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall milik Penggugat;

3.17 Bahwa Turut Tergugat I selaku Tim Pengurus dan Turut Tergugat II selaku Hakim Pengawas dari perkara *aquo* telah melakukan ketidakcermatan dalam hal pengajuan opsi dalam klausula 2.7. dalam Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. yang menentukan penggantian Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall milik Penggugat sebagai klausula perdamaian. Hal tersebut tentu merugikan Penggugat sebagai Pembeli yang telah melunasi dan beritikad baik atas Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall;

Halaman 12 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.18 Bahwa berkaitan dengan jual beli satuan rumah susun, terdapat aturan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (untuk selanjutnya disebut "PP Nomor 12 Tahun 2021"), khususnya Pasal 221 yang menyatakan sebagai berikut;

"Pasal 221

- i. PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. Status kepemilikan tanah;
 - b. Hal yang diperjanjikan;
 - c. PBG;
 - d. Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - e. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
- ii. Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan sertifikat Hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon Pembeli pada saat penandatanganan PPJB;
- iii. Hal yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud Pada ayat (1) huruf b paling sedikit terdiri atas:
 - a. Kondisi Rumah;
 - b. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang menjadi informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22D ayat (1) huruf I;
 - c. Penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan
 - d. Status tanah dan/atau bangunan dalam hal Menjadi agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22B ayat (2);
- iv. PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c disampaikan salinan sesuai asli kepada calon Pembeli pada saat penandatanganan PPJB;
- v. Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Huruf d untuk Perumahan dibuktikan dengan:
 - a. Terbangunnya Prasarana paling sedikit jalan dan saluran pembuangan air hujan/drainase;
 - b. Lokasi pembangunan Sarana sesuai Peruntukan; dan

Halaman 13 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk

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)



- c. Surat pernyataan pelaku pembangunan mengenai tersedianya Utilitas Umum berupa sumber listrik dan sumber air;
- vi. Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, untuk Rumah Susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau Pemerintah Daerah provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;
- vii. Keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dibuktikan dengan:
 - a. Untuk Rumah tunggal atau Rumah deret keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit Rumah serta ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam suatu Perumahan yang direncanakan; atau
 - b. Untuk Rumah susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan Rumah Susun yang sedang dipasarkan;
- viii. Keterbangunan 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (7) sesuai dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi;

Dengan membaca dan mencermati ketentuan diatas, dimana PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) haruslah menimbulkan kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik, dan dengan memasukan klausula dalam homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tersebut menimbulkan ketidakpastian bagi Penggugat yang dalam hal ini telah melunasi pembelian Lantai I Unit 37 dan kewajiban Tukar Menukar atas Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall dan melakukan kegiatan usaha di Unit tersebut;

- 3.19 Bahwa berkaitan dengan domisili hukum Gugatan, maka berdasarkan Pasal 118 HIR Gugatan diajukan di Pengadilan dimana domisili hukum Tergugat berada (kewenangan relatif). Oleh karenanya sudah memenuhi syarat formil bahwa atas Gugatan *aquo* diajukan di Pengadilan Negeri

Halaman 14 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Depok, mengingat bahwa domisili Tergugat saat ini termasuk dalam wilayah Kota Depok. Dengan demikian, kami mohon Yth. Majelis Hakim untuk menyatakan Pengadilan Negeri Kota Depok berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *aquo*;

3.20 Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas yang menunjukkan Penggugat telah memenuhi kewajiban dan memelihara Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall, kami mohon Yth. Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, serta pihak Tukar Menukar yang telah memenuhi kewajibannya dan harus dilindungi oleh Undang-Undang;

3.21 Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pelunasan kewajiban pembayaran atas Unit 37 Lantai I, II dan III yang dilakukan pembeli terdahulu, yang kemudian dialihkan (Cessie) kepada Penggugat, selanjutnya Lantai II dan III Unit 37 ditukar dengan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall, maka kami mohon Yth. Majelis Hakim untuk menyatakan sah terhadap bukti pembayaran berupa kwitansi pelunasan pembayaran Cessie dengan total Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta Rupiah);

3.22 Bahwa dengan adanya bukti pembayaran pelunasan atas Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall dari Penggugat serta dapat dibuktikan bahwa Penggugat telah menempati dan menggunakan Unit tersebut sebagai tempat usaha, maka kami mohon Yth. Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall;

3.23 Bahwa berkaitan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, maka perbuatan Tergugat dalam dalil-dalil tersebut diatas menunjukkan adanya Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Hal itu dapat dijelaskan secara rinci sebagai berikut;

- Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik telah melunasi pembayaran dan memenuhi seluruh kewajiban atas Unit 37 Lantai I, II dan III yang kemudian Lantai II dan III Unit 37 ditukar dengan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall, serta Penggugat telah menggunakan tempat tersebut sebagai tempat usaha yang telah dikenal oleh masyarakat sekitar;
- Sejak Penggugat melakukan pelunasan pembayaran tersebut (lebih dari 25 tahun yang lalu), Tergugat hingga saat ini tidak melakukan AJB dan/atau menyerahkan Sertipikat Hak Milik atas Lantai I Unit 37

Halaman 15 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk

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)



dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall milik Penggugat. Padahal Penggugat sudah berkali-kali menanyakan dan mendesak Tergugat untuk melakukan kewajibannya melakukan penandatanganan AJB dan memberikan Sertipikat Hak Milik atas Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 tersebut sebagai bentuk kepastian hukum. Tergugat hanya menanggapi dengan berbagai dalih atau alasan dan hal itu jelas menunjukkan Tergugat mempunyai itikad tidak baik dan kesengajaan terkait dengan keabsahan Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall milik Penggugat;

- Oleh karena Tergugat tidak segera melakukan penandatanganan AJB, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan tidak cermat memasukkan Penggugat dalam Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. dan menentukan penggantian Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall milik Penggugat sebagai klausula perdamaian tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat;
- Berdasarkan perbuatan-perbuatan tersebut diatas, maka menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum dan bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat, serta perbuatan tersebut bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
- Perbuatan yang dilakukan Tergugat juga dapat dikatakan perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan sebab Penggugat telah melunasi semua kewajiban pembayaran sejak lebih dari 25 tahun yang lalu, namun hingga saat ini Tergugat tidak segera melakukan penandatanganan AJB;
- Perbuatan Tergugat tersebut sangat merugikan kepentingan Penggugat karena tidak adanya kepastian hukum terhadap Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall dan Tergugat secara sengaja dan/atau tanpa pemberitahuan kepada Penggugat memasukkan Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall milik Penggugat sebagai bagian dalam Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. Selain itu, Penggugat mengalami kerugian berupa Penggugat tidak dapat melakukan Jual



Beli Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall kepada pihak lainnya padahal Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat, serta Penggugat tidak dapat menjaminkan Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall tersebut ke Bank atau Lembaga Keuangan untuk mendapatkan tambahan modal usaha;

Dengan demikian, kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

- 3.24 Bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik dan Pemilik yang telah membayar lunas Unit 37 Lantai I, II dan III yang kemudian Lantai II dan III Unit 37 ditukar dengan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall dalam Cinere Mall tersebut serta telah menguasai objek Jual Beli dengan itikad baik, mempunyai hak untuk mempertahankan haknya sebagaimana ditentukan perundang-undangan sehingga dengan ini Penggugat menyatakan keberatan dan menolak Ketentuan Umum Perjanjian Perdamaian khususnya klausula 2.7. mengenai Rencana Penggantian Atas Unit-unit yang telah lama dimiliki dan dipergunakan oleh Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. Hal ini diperkuat juga dengan alasan bahwa Unit-unit milik Penggugat sudah dikenal masyarakat sekitar dan rekan pengusaha di lingkungan Pemilik dan Penyewa Rumah Susun Bukan Hunian di Cinere Mall dan selama ini Penggugat telah memelihara serta membayar secara rutin *service charge*, *utility*, dan sewa reklame kepada Tergugat sebagai pengelola;
- 3.25 Bahwa terkait dengan klausula dan proses PKPU Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. sebagaimana disebutkan di atas, Penggugat tidak pernah mendapatkan konfirmasi maupun kelengkapan data-data yang komprehensif dari Tergugat maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sehingga Penggugat merasa keberatan dengan klausula dalam Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst;
- 3.26 Bahwa mengenai Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. khususnya klausula 2.7., Penggugat tidak mengetahui dasar atau alasan Tergugat memasukkan Unit-unit milik Penggugat tersebut (yang bukan merupakan harta atau bagian harta milik Tergugat) sebagai bagian dalam Ketentuan Umum Perjanjian Perdamaian khususnya Rencana Perdamaian yang

Halaman 17 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



menempatkan Penggugat sebagai Kreditur. Penggugat juga sebelumnya tidak pernah diberitahukan tentang adanya Permohonan PKPU terhadap Tergugat, demikian juga proses pengajuan perdamaian dan pelaksanaan voting berkaitan dengan Unit-unit milik Penggugat. Dengan demikian, Penggugat menduga adanya kesengajaan yang bersifat sistematis sehingga pemberitahuan maupun informasi tentang PKPU Tergugat tidak disampaikan kepada Penggugat hingga Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerbitkan Putusan Nomor Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst;

3.27 Bahwa oleh karena itu, Kami mohon kebijakan Yth. Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa klausula dalam putusan atas Perdamaian (Homologasi) klausula 2.7. Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tidak mengikat pada Penggugat. Sebab isi dari klausula 2.7. tersebut sangat merugikan bagi diri Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik, sehingga kami memohon kebijakan Yth. Majelis Hakim untuk tidak memberlakukan dan/atau melakukan koreksi terhadap putusan klausula 2.7. Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst;

3.28 Bahwa berdasarkan keterangan-keterangan diatas, maka jelas dan terbukti bahwa klausula dalam putusan Perdamaian klausula 2.7. Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. bertentangan dengan Hukum atau Kesepakatan (dalam hal ini Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993, Akta Nomor 1 tertanggal 9 Januari 1995, dan Akta Nomor 7 tertanggal 21 Oktober 1999) yang mempunyai keberlakuan dan mengikat sebagai Undang-Undang bagi Pihak. Dengan demikian, kami memohon kebijakan Yth. Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa klausula dalam putusan Perdamaian klausula 2.7. Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. merupakan klausula yang bertentangan dengan Hukum;

3.29 Bahwa berdasarkan dalil-dalil diatas, Penggugat benar merupakan Pembeli yang beritikad baik dan Pemilik atas Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall yang telah melakukan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993, Akta Nomor 1 tertanggal 9 Januari 1995, dan Akta Nomor 7

Halaman 18 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



tertanggal 21 Oktober 1999. Dengan demikian, kami mohon Yth. Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas pembelian Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall dan memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menandatangani sendiri Akta Jual Beli;

- 3.30 Bahwa atas dasar perbuatan Tergugat yang merugikan Penggugat dengan memasukkan Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall sebagai bagian dalam Ketentuan Umum Perjanjian Perdamaian serta agar hal ini tidak terjadi kembali di kemudian hari dan Penggugat mempunyai kepastian hukum atas kepemilikan Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38, maka kami mohon Yth. Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat menyerahkan Sertipikat milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik atas Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall;
- 3.31 Bahwa Turut Tergugat IV mempunyai kewenangan dan dapat mengawasi Tergugat memenuhi kewajibannya dalam melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 529/Pangkalanjati berupa bagian bersama menjadi Hak Milik Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Unit 37 Lantai I dan 38 Lantai I. Sehingga kami memohon Yth. Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk membantu pemenuhan kepentingan Penggugat di dalam proses Pemecahan dan Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 529/Pangkalanjati berupa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bukan Hunian melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Depok;
- 3.32 Bahwa untuk menghindari Tergugat lalai melakukan kewajibannya dalam melaksanakan isi putusan ini di kemudian hari dan untuk menjamin pelaksanaan isi putusan ini dijalankan sesuai dengan ketentuan, maka sudah selayaknya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat, sejumlah Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap 1 (satu) hari keterlambatan memenuhi isi putusan gugatan ini, terhitung setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3.33 Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasari atas alat bukti yang sah secara hukum dan fakta-fakta hukum yang sebenarnya sesuai pasal 108 HIR, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat diterima seluruhnya, dan dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bin voorraad*), meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.34 Bahwa terhadap seluruh biaya perkara yang timbul dalam proses perkara ini agar dibebankan kepada Tergugat;

3. PETITUM

Berdasarkan hal-hal, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang telah kami kemukakan diatas, Penggugat memohon kepada Yth. Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kota Depok berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *aquo*;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, serta pihak Tukar Menukar yang telah memenuhi kewajibannya dan harus dilindungi oleh Undang-undang;
4. Menyatakan sah terhadap bukti pembayaran berupa kwitansi pelunasan pembayaran Cessie dengan total Rp550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
5. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall;
6. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan bahwa klausula dalam putusan atas Perdamaian (Homologasi) klausula 2.7. Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tidak mengikat pada Para Penggugat;
8. Menyatakan bahwa klausula dalam putusan Perdamaian klausula 2.7. Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. merupakan klausula yang bertentangan dengan Hukum;
9. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas pembelian Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall dan memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menandatangani sendiri Akta Jual Beli;
10. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik Lantai I Unit 37 dan Lantai I Unit 38 dalam Cinere Mall;
11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk membantu pemenuhan kepentingan Penggugat di dalam proses Pemecahan dan Balik Nama

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 529/Pangkalanjati berupa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bukan Hunian melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok;

12. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari kepada Penggugat jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
13. Menyatakan menurut hukum bahwa keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum;
14. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat III hadir kuasanya, sedangkan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 13 Oktober 2021, relaas panggilan sidang tanggal 22 Oktober 2021, relaas panggilan sidang tanggal 15 November 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Turut Tergugat II juga tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 8 September 2021, relaas panggilan sidang tanggal 23 September 2021, relaas panggilan sidang tanggal 11 Oktober 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Turut Tergugat IV juga tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 31 Agustus 2021, relaas panggilan sidang tanggal 27 September 2021, relaas panggilan sidang tanggal 8 Oktober 2021 telah dipanggil dengan patut, relaas panggilan sidang tanggal 5 November 2021 telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Turut Tergugat V tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 9 September 2021, relaas panggilan sidang tanggal 21 September 2021, panggilan sidang

Halaman 21 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk

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

secara umum melalui media masa koran tanggal 5 Oktober 2021, dan panggilan sidang secara umum melalui media masa koran tanggal 8 November 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Turut Tergugat VI juga tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 10 September 2021, relaas panggilan sidang tanggal 22 September 2021, panggilan sidang secara umum melalui media masa koran tanggal 5 Oktober 2021 dan panggilan sidang secara umum melalui media masa koran tanggal 8 November 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR, Hakim wajib mendamaikan Para Pihak yang berperkara. Berpedoman kepada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan dan apabila Para Pihak tidak bisa menentukan Mediator maka Pengadilan dalam hal ini Majelis Hakim dapat menunjuk seorang Hakim Mediator untuk mendamaikan Para Pihak berperkara dan atas permintaan Para Pihak yang berperkara Majelis Hakim telah menunjuk Zainul Hakim Zainuddin, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tanggal 25 Februari 2022, upaya perdamaian tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan jawabannya tanggal 24 Maret 2022, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

A. Keadaan Hukum Tergugat dan/Atau Hubungan Hukum Para Penggugat dengan Tergugat

Bahwa Tergugat telah dimohonkan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) oleh Turut Tergugat III sebagaimana dalam surat permohonannya yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 02 September 2021 dengan register perkara Nomor : 259/PDT.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst;

Halaman 22 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap permohonan tersebut di atas, Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 22 September 2020 telah memutuskan Tergugat berada dalam keadaan PKPU Sementara (PKPUS);

Bahwa dalam keadaan PKPU Sementara (PKPUS) tersebut Tergugat mengajukan Proposal Perdamaian, dan pada tanggal 02 November 2020 dilakukan rapat pemungutan suara untuk menentukan apakah proposal rencana perdamaian yang diajukan oleh Tergugat disetujui atau tidak oleh Para Kreditur;

Bahwa dalam rapat tersebut 93,61% kreditur Konkuren dan 100% Kreditur Separatis menyatakan menerima proposal rencana perdamaian yang diajukan Tergugat, yang kemudian Proposal rencana Perdamaian tersebut dihomologasi oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Nomor: 259/PDT.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. MENGABULKAN Permohonan Perdamaian dari Debitur PT. Mega Pasanggrahan Indah (Termohon PKPU) tersebut;
2. Menyatakan sah, perdamaian yang dilakukan antara Debitur PT. Mega Pasanggrahan Indah dengan Para Krediturnya, sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam Perjanjian Perdamaian pada tanggal 2 November 2020 tersebut;
3. Menghukum Debitur PT. Mega Pasanggrahan Indah dan Para Kreditur untuk tunduk dan mematuhi serta melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian tersebut;
4. Menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Perkara Nomor 259/Pdt/Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst demi hukum berakhir;
5. Membebaskan Debitur PT. Mega Pasanggrahan Indah untuk membayar biaya pengurusan dan imbalan jasa pengurus yang akan ditetapkan kemudian;
6. Menghukum Debitur PT. Mega Pasanggrahan Indah untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.477.000,-(tiga juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Bahwa dalam PKPU Sementara (PKPUS), Penggugat dan Pemilik atau Pembeli lainnya yang harus dibuatkan Akta Jual Beli, secara hukum berstatus sebagai Kreditur Konkuren baik yang mendaftarkan tagihan maupun tidak mendaftarkan tagihan sehubungan dengan proses PKPU Sementara (PKPUS), dan dalam proposal perdamaian disebut Kreditur AJB;

Halaman 23 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun rencana perdamaian yang dihomologasi, khusus untuk Kreditur Konkuren (Kreditur AJB) (putusan Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, hal 10-12) sebagai berikut:

A. Kreditur AJB	Pihak-pihak yang membeli properti-properti pada proyek-proyek Cinere Bellevue Suites, Cinere Bellevue Kios, Cinere Bellevue Commercial, Cinere One Residence, Cinere Riverside, dan Cinere Terrace Commercial ("Unit Siap AJB") baik yang mendaftarkan piutangnya maupun yang tidak mendaftarkan piutangnya;
B. Pelaksanaan AJB	<p>Sejak tanggal Homologasi Debitur wajib memulai proses pelaksanaan Akta Jual Beli ("AJB") dengan tiap-tiap Kreditur AJB yang telah memenuhi syarat dan menyelesaikan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") yang bersangkutan, dengan rincian proses sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Debitur menyusun daftar urutan Kreditur AJB untuk pelaksanaan AJB berdasarkan urutan waktu pelunasan Kreditur AJB ("Daftar Urutan");2) Penunjukan Notaris/PPAT<ol style="list-style-type: none">a. Debitur menunjuk Notaris/PPAT untuk keperluan pelaksanaan AJB.b. Dalam hal Kreditur AJB menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah ("KPR"), Kredit Kepemilikan Kios ("KPK") atau Kredit Pemilikan Apartemen ("KPA"), maka Notaris/PPAT yang ditunjuk adalah rekanan dari pemberi pembiayaan KPK/KPR/KPA yang terkait.3) Selambat-lambatnya tanggal 7 Desember 2020 Debitur mulai menerbitkan undangan untuk pelaksanaan AJB ("Undangan AJB") kepada masing-masing Kreditur AJB berdasarkan Daftar Urutan. Undangan tersebut akan mencantumkan ;<ol style="list-style-type: none">a. Nama Kreditur AJB yang terdaftarb. Kewajiban-kewajiban yang masih harus dipenuhi Kreditur AJB yang bersangkutanc. Dokumen-dokumen yang dibutuhkan

Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



	<p>d. Tempat, tanggal, dan waktu pelaksanaan AJB.</p> <p>Pelaksanaan AJB selambat-lambatnya 21 (dua puluh satu) hari kalender sejak tanggal penerbitan undangan AJB</p> <p>4) Pelaksanaan AJB diselesaikan selambat-lambatnya pada tanggal 7 Desember 2021</p> <p>Keterlambatan pelaksanaan AJB (yaitu melewati tanggal 7 Desember 2021) karena kelalaian Kreditur AJB, baik karena tidak menghadiri undangan pelaksanaan AJB, maupun karena belum memenuhi kewajibannya sebagaimana angka 3 huruf b di atas, tidak dapat dijadikan dasar untuk membatalkan Rencana Perdamaian ini.</p> <p>5) Bahwa untuk penerbitan Undangan AJB bagi para Kreditur AJB yang menggunakan fasilitas KPA, KPK, atau KPR, Debitur akan menunggu konfirmasi dari bank dan Notaris/PPAT rekanannya;</p>	
C. Pembentukan PPPSRS	Untuk Kreditur AJB terkait Cinere Bellevue Commercial, Cinere Bellevue kios, dan Cinere Bellevue Suites, Debitur akan memfasilitasi pembentukan perhimpunan penghuni pemilik rumah susun (PPPRS) definitif selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak jadwal terakhir penandatanganan AJB;	
D. Kewajiban Debitur	Dalam proses pelaksanaan AJB Debitur wajib memenuhi permintaan notaris untuk:	<ol style="list-style-type: none">1) Menyediakan sertifikat pecahan maupun dokumen-dokumen lain yang dibutuhkan.2) Memberikan persetujuan-persetujuan sebagaimana mungkin dibutuhkan.3) Melakukan pembayaran-pembayaran sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB");
E. Pengakhiran Kewajiban Debitur	Dengan dilaksanakannya AJB dan diserahkannya sertifikat unit-unit tersebut kepada Kreditur AJB yang terkait melalui Notaris/PPAT, maka kewajiban Debitur kepada Kreditur AJB yang bersangkutan berdasarkan	



Rencana Perdamaian dan PPJB dinyatakan berakhir;

B. DALAM EKSEPSI:

Bahwa sebelum menanggapi pokok perkara, terlebih dahulu Tergugat akan mengajukan Eksepsi terhadap gugatan Penggugat;

1. GUGATAN PREMATUR

Bahwa gugatan ataupun tuntutan Para Penggugat dalam petitumnya yang pada dasarnya menuntut untuk segera dilaksanakan balik nama sertifikat, secara hukum tidak atau belum dapat diajukan atau diperkarakan, dengan alasan sebagai berikut:

M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 457). menyatakan "gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini. Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

1. batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau
2. batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;

Bahwa berdasarkan pendapat di atas dan dihubungkan dengan posisi hukum Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam Poin A sebelumnya yaitu Tergugat berada dalam keadaan PKPU dan dalam keadaan tersebut Proposal Rencana Perdamaian yang diajukan Tergugat sebagai Debitur telah disetujui oleh Para Krediturnya sehingga terjadi homologasi, dan Rencana Perdamaian mengikat seluruh Kreditur termasuk Penggugat dengan Kualifikasi Kreditur Konkuren yang berstatus sebagai Kreditur AJB meskipun Penggugat tidak mendaftarkan tagihannya didalam proses PKPU Sementara (PKPUS) hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 286 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Dengan adanya Homologasi maka Proposal Rencana Perdamaian berubah menjadi Perjanjian Perdamaian, yang mana dalam perjanjian perdamaian tersebut diatur mengenai kapan dan bagaimana pelaksanaan AJB bagi Para Krediturnya yang dalam hal ini termasuk Penggugat yang mana hal ini merupakan salah satu tuntutan ataupun inti dari gugatan Penggugat;

Bahwa dalam Perjanjian Perdamaian tersebut secara jelas dan tegas disebutkan batas akhir kewajiban bagi Tergugat untuk melaksanakan AJB

Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Para Krediturnya termasuk Penggugat, yaitu sampai dengan tanggal 7 Desember 2021;

Bahwa dengan adanya perjanjian perdamaian yang telah disahkan oleh Majelis Hakim perkara Nomor: 259/PDT.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. dan belum lewat waktu tersebut telah cukup membuktikan bahwa gugatan *a quo* Penggugat yang diajukan pada tanggal 26 Agustus 2021 di Pengadilan Negeri Depok prematur sehingga sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

2. EKSEPSI PEREMTORIA karena gugatan tidak dapat diperkarakan disebabkan apa yang dituntut dalam gugatan tersebut tidak mengandung sengketa, serta tuntutan Para Penggugat telah diputus oleh pengadilan lain yang lebih khusus yaitu Pengadilan Niaga;

M. Yahyah Harahap, S.H. memberikan pendapatnya mengenai Eksepsi Peremtoria yaitu: "Eksepsi yang berisikan sangkalan, yang dapat menyingkirkan (*set aside*) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan;"

Dalam gugatan *a quo* sangat jelas bahwa apa yang digugat oleh Para Tergugat tidak dapat diperkarakan dan tidak mengandung sengketa, karena hubungan jual beli dan tukar-menukar sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993 Akta Nomor 1 tertanggal 9 Januari 1995, dan Akta Nomor 7 tertanggal 21 Oktober 1999 ("Akta-Akta") antara Penggugat dan Tergugat sampai dengan gugatan *a quo* didaftarkan, diakui keabsahannya oleh Para Pihak dan mengikat, Tergugat tidak pernah menyatakan akta-akta antara Penggugat dengan Tergugat tidak sah atau tidak diakui oleh Tergugat begitupun dengan pembayaran dan pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat, juga diakui bahwa benar telah dilaksanakan oleh Penggugat berdasarkan bukti transaksi yang ada;

Bahwa atas dasar Akta-akta dan pembayaran dan/atau pelunasan Penggugat tersebutlah Tergugat menyerahkan unit beserta kunci kepada Penggugat, dan atas dasar akta-akta tersebutlah Penggugat menguasai dan menikmati unit yang dibelinya sampai dengan saat ini sebagaimana pengakuan Para Tergugat dalam gugatannya pada poin 1.3 halaman 4, poin 3.3 halaman 9, sehingga keabsahan akta-akta *a quo* telah terpenuhi; Bahwa seharusnya secara hukum tuntutan Penggugat agar pembayaran-pembayaran yang dilakukan dianggap sah, diajukan kepada pengadilan Negeri dalam bentuk permohonan penetapan;

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu, terkait dengan tuntutan Penggugat untuk segera dilaksanakan AJB sangat tidak beralasan hukum untuk diajukan di Pengadilan Negeri Depok dengan alasan bahwa tuntutan tersebut telah diakomodir dalam perjanjian perdamaian sebagaimana dijelaskan pada bagian-bagian sebelumnya dalam eksepsi dan jawaban *a quo*, yang mana isi Perjanjian Perdamaian tersebut sedang dijalankan oleh Tergugat dan belum melampaui batas waktu yang disepakati;

Bahwa dengan adanya homologasi terhadap Proposal rencana perdamaian melalui Pengadilan Niaga Jakarta Pusat yang notabene adalah pengadilan khusus yang dilakukan berdasarkan atau tunduk pada UU Kepailitan, maka sebagaimana pengaturan mengenai perjanjian perdamaian dalam UU Kepailitan tersebut menyatakan bahwa apabila Debitur tidak melaksanakan atau wanprestasi terhadap perjanjian perdamaian maka yang harus dilakukan terlebih dahulu oleh Para Kreditur adalah mengajukan pembatalan perjanjian perdamaian, yang mana permohonan pembatalan perjanjian perdamaian hanya bisa diajukan kepada pengadilan Niaga terkait sebagaimana yang diatur dalam Pasal 291 jo. Pasal 170 jo. Pasal 171 UU Nomor 37 Tahun 2004 dan berdasarkan Pasal 291 ayat (2) UU 37 Tahun 2004;

Dengan demikian sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Isi Petitum yang tidak jelas dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa petitum gugatan *a quo* angka 7 dan angka 8 adalah petitum yang mengada-ada dan sang at tidak berdasar, karena dalam petitum tersebut menuntut agar Klausula dalam putusan atas Perdamaian (Homologasi) klausula 2.7 Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor: 259jPdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tidak mengikat pada Penggugat dan bertentangan hukum;

Penegasan Regulasi terkait Perjanjian Perdamaian mengikat Para Kreditur termasuk Penggugat sebagai Kreditur Konkuren dalam proses PKPU diatur dalam Pasal 286 UU KPKPU, menyatakan:

"Perdamaian yang telah disahkan mengikat semua Kreditur, kecuali kreditur yang tidak menyetujui rencana perdamaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 281 ayat (2);"

Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk

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

Dengan demikian sangat jelas jika petitum yang dirumuskan oleh Penggugat tidak dapat dibenarkan, oleh karena itu sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

C. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan baik dalam bagian posisi hukum Tergugat maupun dalam eksepsi diatas, sepanjang ada kaitannya dengan Pokok Perkara, kiranya dipandang pula terurai kembali dalam bagian Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat membantah dan menyangkal secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa benar Penggugat adalah Konsumen Tergugat yang membeli Satuan Rumah Susun Unit 37 dan 38 Lantai 1 melalui Jual-Beli dan Tukar Menukar sebagaimana dimaksud dalam Akta-akta;
4. Bahwa benar antara Tergugat dan Penggugat telah dilakukan serah terima unit dan hingga saat ini penguasaan unit-unit/objek jual beli sudah beralih kepada Penggugat dan digunakan Penggugat sebagai tempat usaha;
5. Bahwa dalam menanggapi gugatan Penggugat dalam bagian pokok perkara, Tergugat memandang bahwa tidak perlu menanggapi poin per poin melainkan akan menanggapi secara sekaligus;
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 2.3. yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat sudah sering mendesak Tergugat untuk melakukan penandatanganan Akta Jual beli dan dan memberikan Sertipikat atas unit pada dasarnya adalah suatu ketidakcermatan dan kekeliruan dalam menyusun dan mendalilkan suatu permasalahan hukum. Mengapa demikian, karena merumuskan atau mendalilkan dalil-dalil yang pada dasarnya bukanlah suatu permasalahan hukum, bahkan secara prinsip tidak mengandung sengketa antara para pihak sehingga tidak dapat diperkarakan;
7. Perlu Tergugat tegaskan bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat sama sekali tidak pernah mengingkari adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, bahkan karena sahnya jual beli dan Tukar-Menukar antara Penggugat dengan Tergugat, maka Tergugat menyerahkan unit *a quo* kepada Penggugat sebagai tempat usaha, hal inipun diakui secara tegas oleh Para Penggugat dalam gugatan secara spesifik pada poin 1.1 halaman 3;

Halaman 29 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk

Disclaimer

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



Bahwa formulasi dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut lebih tepat diajukan apabila Tergugat tidak mengakui adanya jual beli dan Tukar-Menukar sebagaimana dimaksud dalam akta-akta pada perkara *a quo*, atau terdapat pihak yang mengklaim selaku pemilik objek jual beli, atau jika Tergugat selaku Penjual tidak lagi diketahui keberadaannya, sehingga untuk kepentingan penandatanganan AJB dan balik nama sertifikat diperlukan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

oleh karena itu dalil-dalil gugatan sangatlah tidak berdasar dan tidak ada sengketa didalamnya, sehingga sangat beralasan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan bahwa gugatan Para Penggugat ditolak;

8. Bahwa terkait pembuatan akta jual beli (AJB) yang didalilkan dalam gugatan perkara *a quo*, perlu Tergugat sampaikan bahwa dalam jual beli rumah susun terdapat beberapa hal yang menyebabkan belum dapatnya dilakukan AJB atas jual beli tersebut, diantaranya belum lunasnya akad jual beli (termasuk pajak jual beli), atau terkait pengurusan sertipikat yang belum selesai dan lain sebagainya;

Bahwa Pasal 44 Undang-undang nomor 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa:

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB);
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
 - a. Sertifikat laik fungsi; dan
 - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun;

Dari pasal di atas dapat disimpulkan bahwa AJB baru dapat dilakukan setelah SLF dan SHM sarusun diterbitkan, untuk penerbitan SHM sarusun itu sendiri haruslah melewati beberapa proses, diantaranya harus dilakukan pertelaan, kemudian akta pemisahan yang disetujui oleh kepala daerah, pemecahan sertifikat induk menjadi SHMSRS masing-masing unit atas nama pengembang, kemudian balik nama ke atas nama pemilik masing-masing;

Proses pengurusan sertipikat SHMSRS tidak hanya melibatkan pihak developer, tapi juga beberapa instansi pemerintahan yang mempunyai dasar hukum yang berbeda-beda. Pemerintah mengatur sangat ketat mengenai penerbitan SHMSRS ini, selain itu Pemerintah memiliki



perbedaan penafsiran dalam melakukan pertelaan yang berdampak pada lambatnya proses pertelaan;

Bahwa untuk saat ini, Tergugat telah melakukan upaya maksimal agar SHMSRS segera dapat dipecah sehingga dapat dilakukan penandatanganan akta jual beli. Tahapan pemecahan SHMSRS *a quo* sudah masuk kepada tahap Permohonan Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Badan Pertanahan Nasional Kota Depok; Oleh karena itu, Tergugat menegaskan bahwa tidak ada niat dari Tergugat untuk tidak segera melakukan penandatanganan AJB dan balik nama SHMSRS;

9. Bahwa terlepas dari apa yang Tergugat uraikan pada poin 7 dan 8 tersebut di atas, yang paling substansial dan menjadikan gugatan ini harus ditolak adalah bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian-bagian sebelumnya yaitu bahwa sebelum adanya gugatan *a quo*, telah ada perjanjian perdamaian yang dihomologasi oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Yang mana isi dalam perjanjian perdamaian tersebut adalah kewajiban bagi Tergugat untuk melaksanakan AJB sampai dengan batas waktu 7 Desember 2021, dan terhadap kewajiban tersebut saat ini Tergugat sedang menjalankan atau mengimplementasikannya secara bertahap sesuai dengan urutan waktu pelunasan, termasuk kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 286 UU KPKPU yang berbunyi:

“Perdamaian yang telah disahkan mengikat semua Kreditor, kecuali Kreditor yang tidak menyetujui rencana perdamaian sebagaimana dalam Pasal 281 ayat (2);”

Pengecualian yang dimaksud adalah terhadap kreditor yang tidak menyetujui rencana perdamaian terkait piutang yang melibatkan gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, sehingga diberikan kompensasi sebesar nilai terendah di antara nilai jaminan atau nilai aktual pinjaman yang secara langsung dijamin dengan hak agunan atas kebendaan;

Dengan demikian atas dasar perjanjian perdamaian tersebut, maka wajib hukumnya bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa dengan adanya gugatan *a quo* tidak menjamin terpenuhinya hak Penggugat, justru dengan gugatan ini akan mengganggu implementasi atau pelaksanaan kewajiban Tergugat yang diatur dalam Perjanjian Perdamaian yang telah disahkan dalam perkara Nomor: 259/Pdt.Sus-

Halaman 31 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri
Jakarta Pusat;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta yang berdasarkan hukum sebagaimana diuraikan diatas, dengan ini Tergugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar kiranya berkenan untuk mengadili dan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menetapkan biaya perkara sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat III mengajukan jawabannya tanggal 24 Maret 2022, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Keadaan Hukum Turut Tergugat III

- Bahwa Turut Tergugat III telah melakukan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sebagaimana dalam surat permohonannya yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat tertanggal 02 September 2021 dengan register perkara Nomor: 259/PDT.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst;
- Bahwa permohonan tersebut di atas, Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 22 September 2020 telah diputus dan Tergugat dalam Hal ini PT. Mega Pesanggrahan Indah Indah berada dalam keadaan PKPU Sementara;
- Bahwa amar putusan Majelis Hakim perkara Nomor: 259/PDT.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. adalah sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan Permohonan Perdamaian dari Debitur PT. Mega Pasanggrahan Indah (Termohon PKPU) tersebut;
2. Menyatakan sah, perdamaian yang dilakukan antara Debitur PT. Mega Pasanggrahan Indah dengan Para Krediturnya, sebagaimana yang telah

Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati bersama dalam Perjanjian Perdamaian pada tanggal 2 November 2020 tersebut;

3. Menghukum Debitur PT. Mega Pasanggrahan Indah dan Para Kreditur untuk tunduk dan mematuhi serta melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian tersebut;
4. Menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Perkara Nomor 259/Pdt/Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst demi hukum berakhir;
5. Membebaskan Debitur PT. Mega Pasanggrahan indah untuk membayar biaya pengurusan dan imbalan jasa pengurus yang akan ditetapkan kemudian;
6. Menghukum Debitur PT. Mega Pasanggrahan Indah untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.477.000,-(tiga juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

DALAM EKSEPSI:

GUGATAN PREMATUR

Bahwa Turut Tergugat III hingga pada saat perkara 188/Pdt.G/2021/PN. Dpk ini dibuat tertanggal 16 September 2021, yang seyogyanya Turut Tergugat III berkiblat kepada putusan Nomor : 259/PDT.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst dan masih menunggu itikad baik dari PT. Mega Pesanggrahan Indah untuk dapat melaksanakan Isi dari Perjanjian Perdamaian. Dimana Perjanjian Perdamaian tersebut secara jelas dan tegas disebutkan batas akhir kewajiban bagi Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya kepada Para Krediturnya yaitu sampai dengan tanggal 7 Desember 2021;

Bahwa dengan adanya perjanjian perdamaian yang belum lewat waktu tersebut membuktikan bahwa gugatan No. 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk prematur sehingga sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta yang berdasarkan hukum sebagaimana diuraikan diatas, dengan ini Turut Tergugat III mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar kiranya berkenan untuk mengadili dan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 33 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk

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

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III, Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 7 April 2022 dan atas Replik yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 7 April 2022 sedangkan Turut Tergugat III tidak mengajukan duplik;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Nomor 22 tanggal 29 November 1993 tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Unit 37) yang dibuat di hadapan Notaris Winnie Susanti Hadiprodjo, S.H., Notaris di Bogor, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Nomor 1 tanggal 9 Januari 1995 tentang Perjanjian Penyerahan (Cessie) Hak Membeli Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Unit yang dibuat di hadapan Notaris Esther Liliansari, S.H., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor di Cibinong, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Nomor 7 tanggal 21 Oktober 1999 tentang Tukar Menukar antara PT. Sarana Boga Pratama dengan PT. Mega Pasanggrahan Indah yang dibuat di hadapan Notaris Esther Liliansari, S.H., Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor di Cibinong, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta Nomor 231 tanggal 17 November 2008 tentang Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Sarana Boga Pratama yang dibuat di hadapan Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat dan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor AHU-03019.AH.01.02.Tahun 2009 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tanggal 14 Januari 2009, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi bukti pembayaran dari PT Dunkindo Lestari kepada Lachland S Harjani untuk pembelian Ruko Nomor 37 dalam Cinere Mall dengan total sejumlah Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 9 Januari 1995, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi bukti pembayaran Tn. Lachland S Harjani kepada Tergugat untuk pembelian Unit 37 dalam Cinere Mall tertanggal 27 April 1993, 15 Mei 1993, 22 Juni 1993, 21 Juli 1993, dan 1 November 1993, diberi tanda P-6;
Fotokopi Surat Konfirmasi Pembayaran dari Tuan Lachland S Harjani kepada Tergugat tanggal 22 April 1993, diberi tanda P-6a;

Halaman 34 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Nomor 24/EXT/OPLW/IV/2021 perihal Somasi (Teguran) kepada Tergugat tanggal 19 April 2021, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Nomor 33/EXT/OPLW/IV/2021 perihal Somasi (Teguran) Terakhir kepada Tergugat tanggal 27 April 2021, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Nomor 206/DL/MC/VI/03 tanggal 6 Juni 2003 perihal Service Charge dan PBB, serta Tanggapan dari Tergugat atas Service Charge, PBB, dan Sertifikat tanggal 13 Juni 2003, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Bukti Pembayaran dan Invoice atas Tagihan Listrik dan Air serta Telkom untuk Lantai I Unit 37 - 38 dalam Cinere Mall bulan Juli 2021, September 2021, Oktober 2021, November 2021, Desember 2021, dan Januari 2022, Februari 2022, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 002a/STP-SW/IX/2017 tanggal 25 September 2017, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Keterangan No. 068/MPI-MC/Dir/VII/03 tanggal 25 Juli 2003., diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Berita Acara Mulai Kegiatan Nomor 08/MPI-MC/LG-In/IX/03 tanggal 29 September 2003, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Nomor 005/LC-DD/BS/IV-04 perihal Teguran untuk Merealisasikan Sertifikat Satuan Rumah Susun Bukan Hunian di Mall Cinere Unit 37 Lt. 1 dan Unit 38 Lt. 1 atas nama PT Dunkindo Lestari tanggal 14 April 2004, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat Nomor 011/MPI-MC/LGL/VIII/04 perihal Perkembangan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun PT. Dunkindo Lestari tanggal 4 Agustus 2004, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat Nomor 083/SP/ND/VI/2009 perihal Surat Peringatan II/ Somasi II tanggal 8 Juni 2009, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat Nomor MPI/MC/GM-4a/157/XII/20 perihal Penawaran Penukaran Unit tanggal 1 Desember 2020, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Surat Nomor 026/SOP-EXT/II/21 perihal Tanggapan Hasil Meeting tanggal 23 Februari 2021, diberi tanda P-19;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-6a, P-8, P-9, P-10, P-11, P-14, P-16, P-17, P-18 dan P-19 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu:

Halaman 35 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Akta Nomor 291 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT Mega Pasanggrahan Indah yang dibuat dihadapan Hulman Sipahutar, S.H., Notaris di Bogor, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor C2-2457HT.01.01TH84 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Mega Pasanggrahan Indah, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Akta Nomor 05 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT Mega Pasanggrahan Indah, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan HAM Nomor AHU-AH.01.03-0273973 tentang Perubahan Direksi dan Komisaris PT Mega Pasanggrahan Indah, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama L. Melani Lowas B Rimba, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Putusan Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Putusan Nomor 326 K/Pdt.Sus-Pailit/2021, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Putusan Nomor 38/Pdt.Sus-Pembatalan Perdamaian/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst, diberi tanda T-8;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu 1. Sifa Aurani, 2. Diah Mawarti, 3. Johannes julius laopati;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini baik Tergugat maupun Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat agar dikemudian hari tidak terjadi kekeliruan dalam pelaksanaan eksekusi, apabila kelak perkaranya telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 150 H.I.R serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 1994, maka untuk memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan, baik mengenai letak, luas dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) terhadap obyek sengketa pada hari Senin tanggal 20 Juni 2022 didapatkan fakta bahwa Obyek

Halaman 36 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk

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

Pemeriksaan Setempat yaitu berupa unit satuan rumah susun bukan hunian yang terletak di Lantai 1 Unit 37 dan Lantai 1 Unit 38 dalam Cinere Mall, Kota Depok, Unit tersebut saat ini disewakan kepada PT Dunkin Donut, sebelumnya Penggugat membeli Lantai I, Lantai II dan Lantai III Unit 37 selanjutnya Penggugat melakukan tukar menukar Lantai II dan Lantai III Unit 37 dengan Lantai 1 Unit 38 dalam Cinere Mall milik Tergugat dan terhadap letak objek yang dipersengketakan tersebut Penggugat dan Tergugat membenarkan letaknya;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat, telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 28 Juni 2022, sedangkan Turut Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi Mengenai:

1. Gugatan Premature;
2. Eksepsi Peremptoria;
3. Isi petitum yang tidak jelas dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III mengajukan eksepsi mengenai:

1. Gugatan Premature;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang sama mengenai Gugatan Prematur, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sekaligus;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III yang menyatakan gugatan Penggugat Prematur dikarenakan dalam Perjanjian Perdamaian yang telah disahkan oleh Majelis Hakim perkara Nomor 259/PDT.Sus- PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, secara jelas dan tegas disebutkan batas akhir kewajiban bagi Tergugat untuk melaksanakan AJB kepada Para Krediturnya termasuk Penggugat, yaitu sampai dengan tanggal 7 Desember 2021, dalam hal ini Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 25 Agustus 2021, oleh karenanya Perjanjian perdamaian tersebut belum lewat waktu

Halaman 37 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas Penggugat menanggapi dalam replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 25 Agustus 2021 setelah adanya putusan perkara Nomor 259/Pdt.Sus- PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 9 November 2020. Selama 27 tahun setelah Penggugat membayar lunas dan melakukan tukar menukar hingga akhirnya memiliki dan menempati Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall, Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan yang seharusnya dilakukan yaitu melaksanakan AJB atas Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall tersebut. Hingga secara diam-diam Tergugat telah melakukan proses PKPU hingga homologasi tanpa sepengetahuan Penggugat, dengan demikian, sebelum adanya PKPU, Tergugat memang sudah melakukan perbuatan melawan hukum dan pada saat ini Tergugat tidak bertanggung jawab dan bersembunyi dibalik PKPU yang sama sekali tidak mengikutsertakan Penggugat, sehingga Penggugat tidak mempunyai kesempatan untuk menyampaikan pendapatnya atas opsi-opsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kesatu dari Tergugat dan Turut Tergugat III tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat sudah memasuki pokok-pokok perkara, karenanya eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua dari Tergugat yang menyatakan eksepsi Peremptoria, apa yang digugat tidak dapat diperkarakan dan tidak mengandung sengketa, karena hubungan jual beli dan tukar-menukar sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 22 tanggal 29 November 1993, Akta Nomor 1 tanggal 9 Januari 1995, dan Akta Nomor 7 tanggal 21 Oktober 1999 ("Akta-Akta") antara Penggugat dan Tergugat sampai dengan gugatan a quo didaftarkan, diakui keabsahannya oleh Para Pihak dan mengikat, Tergugat tidak pernah menyatakan akta-akta antara Penggugat dengan Tergugat tidak sah atau tidak diakui oleh Tergugat begitupun dengan pembayaran dan pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat, juga diakui bahwa benar telah dilaksanakan oleh Penggugat berdasarkan bukti transaksi yang ada. Bahwa atas dasar Akta-akta dan pembayaran dan/atau pelunasan Penggugat tersebutlah Tergugat menyerahkan unit beserta kunci kepada Penggugat, dan atas dasar akta-akta tersebutlah Penggugat menguasai dan menikmati unit yang dibelinya sampai dengan saat ini, sehingga keabsahan akta-akta a quo telah terpenuhi;

Halaman 38 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat, Penggugat menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik telah melunasi seluruh pembayaran dan sejak saat itu Tergugat dengan sengaja tidak segera melakukan penandatanganan AJB. Padahal Penggugat sudah sering mendesak Tergugat untuk melakukan penandatanganan AJB dan memberikan Sertipikat Hak Milik atas Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall tersebut sebagai bentuk kepastian hukum. Hal tersebut menunjukkan adanya itikad tidak baik serta perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, selain itu Tergugat secara sepihak mengganti hak Penggugat untuk memiliki Akta Jual beli atas Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall dengan Unit-Unit Pengganti di Proyek Cinere Terrace Commercial yang ditentukan oleh Tergugat yang tidak diketahui lokasi dan kelayakannya untuk dipergunakan sebagai tempat usaha Penggugat. Tindakan Tergugat yang telah secara sengaja mengganti hak pelaksanaan AJB Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall milik Penggugat dengan Unit-unit lainnya tanpa kesepakatan dan sepengetahuan dari Penggugat, merupakan tindakan yang sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa di dalam posita eksepsi Tergugat membenarkan adanya jual beli dan tukar-menukar sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 22 tertanggal 29 November 1993 Akta Nomor 1 tanggal 9 Januari 1995, dan Akta Nomor 7 tanggal 21 Oktober 1999 ("Akta-Akta") antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi Tergugat belum melaksanakan penandatanganan AJB dan memberikan Sertipikat Hak Milik atas Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall tersebut, dan secara sepihak mengganti hak Penggugat untuk memiliki Akta Jual beli atas Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall dengan Unit-Unit Pengganti di Proyek Cinere Terrace Commercial yang tidak diketahui lokasi dan kelayakannya untuk dipergunakan sebagai tempat usaha Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terdapat kerugian yang diderita oleh Penggugat, sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih jauh karena hal tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara dan akan dipertimbangkan kemudian dalam pokok perkara, dengan demikian terhadap eksepsi kedua Tergugat akan dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ketiga dari Tergugat tentang eksepsi Isi petitum yang tidak jelas dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana Tergugat mendalilkan bahwa petitum gugatan a quo angka 7 dan angka 8 adalah petitum yang mengada-ada dan sangat tidak berdasar, karena dalam petitum tersebut menuntut agar Klausula dalam putusan

Halaman 39 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Perdamaian (Homologasi) klausula 2.7 Homologasi Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst tidak mengikat pada Penggugat dan bertentangan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat, Penggugat menanggapi di dalam Repliknya yang mendalilkan bahwa berdasarkan buku "Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Edisi Kedua)" oleh M. Yahya Harahap, S.H., Jakarta, Sinar Grafika, 2019, hal. 66, yang dimaksud dengan petitum adalah berisi tuntutan atau permintaan kepada Pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak Penggugat atau hukuman kepada Tergugat. Sejalan dengan hal tersebut, dalam Gugatan aquo telah dijelaskan bahwa Penggugat bukan merupakan kreditur konkuren dikarenakan Penggugat tidak pernah mendaftarkan piutangnya dan juga tidak pernah didaftarkan oleh Turut Tergugat I dalam daftar piutang kepada pengurus sebagaimana diatur dalam Pasal 270 sampai dengan Pasal 272 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang telah membayar lunas Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall mempunyai hak untuk meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia di dalam petitum agar Penggugat dapat dikeluarkan atau dinyatakan tidak termasuk dari Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. (actio pauliana) atas dasar hak milik Penggugat yaitu Lantai I Unit 37 dan 38 dalam Cinere Mall;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ketiga dari Tergugat dan replik dari Penggugat, Majelis Hakim berpendapat apakah benar terjadi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat, dan terhadap jual beli tersebut telah sah atau tidak perlu dilakukan pembuktian dalam pokok perkara, sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih jauh karena hal tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara dan akan dipertimbangkan kemudian dalam pokok perkara, dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat akan dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pengugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum Tergugat, dalam hal ini Tergugat tidak segera melakukan penandatanganan AJB dan memberikan Sertipikat Hak Milik atas Lantai I Unit 37 dan 38 yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat selama lebih dari 25 tahun;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

Halaman 40 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat merupakan pembeli Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Unit 37 Lantai I, II, dan III dalam Cinere Mall dengan Tergugat berdasarkan Akta Nomor 22 tanggal 29 November 1993 tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat melakukan Tukar Menukar Unit 37 Lantai II dan III dalam Cinere Mall dengan Unit 38 Lantai I dalam Cinere Mall milik Tergugat yang dituangkan dalam Akta Nomor 7 tanggal 21 Oktober 1999;
3. Bahwa Penggugat telah melunasi seluruh pembayaran dan telah dilakukan serah terima Unit dan hingga saat ini penguasaan Unit/Obyek jual beli dan tukar menukar sudah beralih dan digunakan oleh Penggugat, akan tetapi hingga saat ini Tergugat tidak melakukan penandatanganan AJB dan/atau menyerahkan Sertipikat Hak Milik atas Unit 37 dan 38 Lantai I dalam Cinere Mall;
4. Bahwa selanjutnya terhadap Unit/Obyek jual beli dan tukar menukar berupa Unit 37 dan Unit 38 Lantai I tersebut masuk ke dalam perkara PKPU yang diajukan oleh Turut Tergugat III kepada Tergugat dan terhadap gugatan PKPU telah ada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register Perkara Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanpa diketahui dan diberitahukan kepada Penggugat dan Penggugat bukan kreditor konkuren yang terdaftar dalam PKPU. Dalam hal ini Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atas penggantian Lantai I Unit 37 dan Unit 38 dalam Cinere Mall terhadap unit lain;

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

1. Apakah benar Penggugat adalah pihak yang berhak atas obyek sengketa?
2. Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang permasalahan hukum di atas yang merupakan pokok perkara a quo, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan apakah surat gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil suatu gugatan. Syarat-syarat formil pengajuan surat gugatan, yaitu:

1. Ditujukan kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan kompetensi relative;
2. Diberi tanggal;
3. Ditandatangani Penggugat atau kuasanya;
4. Identitas Para Pihak;
5. Fundamentum Petendie;
6. Petitum Gugatan;

Halaman 41 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika Halaman 66, bahwa “Petitum harus sejalan dengan dalil gugatan, dengan demikian petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (*obscur libel*)”;

Menimbang, bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika halaman 448, bahwa yang dimaksud dengan *obscur libels* adalah “surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*)”;

Menimbang, bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika Halaman 108, bahwa “Penggabungan gugatan bertitik tolak pada prinsip, perkara yang digabungkan tunduk pada hukum acara yang sama. Tidak dibenarkan menggabungkan beberapa gugatan yang tunduk kepada hukum acara yang berbeda. Meskipun antara gugatan terdapat hubungan erat, faktor ini harus disingkirkan apabila masing-masing gugatan tunduk kepada ketentuan hukum acara yang berbeda”. Penerapan yang demikian ditegaskan dalam Putusan MA Nomor 677 K/Sip 1972;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati surat gugatan dari Penggugat, Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan gugatannya tersebut dengan menyatukan antara Perbuatan Melawan Hukum, dengan Kepailitan, oleh karena itu majelis Hakim berpendapat Perbuatan Melawan Hukum dan Kepailitan tunduk pada hukum acara yang berbeda sehingga apa yang Penggugat dalilkan dalam gugatan Penggugat menyebabkan dalil gugatan tidak terang dan tidak jelas atau tidak tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil / fakta tersebut di atas, adanya penggabungan beberapa gugatan yang tunduk kepada hukum acara yang berbeda, maka menurut Majelis Hakim, gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) dan karenanya secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Halaman 42 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk

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 selain itu di dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat, telah menarik Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai pihak dalam gugatan, dimana Hakim tersebut dalam perkara PKPU ditunjuk sebagai Hakim Pengawas PKPU dalam Perkara Nomor 259/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN. Niaga.Jkt.Pst, atas nama Kadarisman Alriskandar, S.H., M.H. dalam perkara ini disebut sebagai Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 4 Tahun 2002 tentang Pejabat Pengadilan yang melaksanakan tugas yustisial tidak dapat diperiksa, baik sebagai saksi, atau tersangka kecuali yang ditentukan oleh Undang-undang:

1. Pejabat pengadilan tidak perlu memenuhi panggilan tersebut apabila menyangkut perkara yang sudah diputus maupun yang masih dalam proses pemeriksaan;
2. Pejabat pengadilan dapat memenuhi panggilan/undangan tersebut apabila diminta untuk membahas rancangan peraturan perundang-undangan atau memberikan pertimbangan hukum sebagai sumbangan pemikiran;

Menimbang, bahwa selain Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) tersebut di atas juga telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 9 Tahun 1976;

Menimbang, bahwa oleh karena telah ada aturan hukum yang jelas bahwa Hakim yang melaksanakan tugas karena jabatannya tidak dapat ditarik dalam suatu perkara, maka dengan demikian terhadap gugatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan materi pokok perkara maupun bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang selengkapnya tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk

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

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah
Rp7.640.000,00 (tujuh juta enam ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Negeri Depok, pada hari Kamis, tanggal 30 Juni 2022, oleh kami, Ultry
Meilizayeni, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nartilona, S.H., M.H., dan
Ahmad Adib, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk
berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor
188/Pdt.G/2021/PN Dpk, tanggal 2 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Kamis,
tanggal 6 Juli 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh
Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Syafrudin, S.H.,
Panitera Pengganti serta Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat tanpa
dihadiri Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV,
Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nartilona, S.H., M.H.

Hj. Ultry Meilizayeni, S.H., M.H.

Ahmad Adib, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Syafrudin, S.H.

Perincian biaya:

- | | | |
|-------------------------|----|---------------|
| 1. Biaya pendaftaran | Rp | 30.000,00; |
| 2. Biaya proses perkara | Rp | 75.000,00; |
| 3. Penggandaan | Rp | 35.000,00; |
| 4. Biaya panggilan | Rp | 5.890.000,00; |
| 5. PNBP | Rp | 90.000,00; |
| 6. Pemeriksaan Setempat | Rp | 1.500.000,00; |
| 7. Biaya Materai | Rp | 10.000,00; |
| 8. Biaya Redaksi | Rp | 10.000,00; |

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 188/Pdt.G/2021/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah Rp7.640.000,00;
(tujuh juta enam ratus empat puluh ribu rupiah).

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)