



PUTUSAN
Nomor 37/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Kansen Surastio, berkedudukan di beralamat di Komplek Multa Indah Blok C Nomor 35, Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. SANTRI AZHAR SINAGA, S.H,dkk beralamat di Law Office SANTRI SINAGA & ASSOCIATES Advocate & Legal Consultant, beralamat di Jalan Titi Papan No. 7D Sei Sekambing D, Kota Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. Arga Citra Kharisma**, bertempat tinggal di dahulu diketahui berkedudukan dan beralamat kantor di Jalan Bangka No- 47-49, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, dan sekarang berkedudukan dan beralamat kantor di Jalan Timor Centre Point Park Blok H-II, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan , sebagai **Tergugat-I**;
2. **Tuan Handoko**, bertempat tinggal di APT Taman Rasuna T 10.08-A, Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, dan beralamat kantor di Jalan Timor Centre Point Park Blok H-II, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, sebagai **Tergugat-II**;
3. **Tuan H. Sutan Lubis**, bertempat tinggal di Jalan Timor Centre Point Park Blok H-II, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, sebagai **Tergugat-III**;
4. **Tuan Diansono Alianto**, bertempat tinggal di Istana Krakatau Resto Jalan Jalan Timor Blok H No. 8-9-10 Centre Point, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, sebagai **Turut Tergugat-I**;
5. **Ny. Erika Tandy**, bertempat tinggal di terakhir diketahui beralamat kantor

Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Istana Krakatau Resto Jalan Jalan Timor Blok H No.
8-9-10 Centre Point, Kecamatan Medan Timur, Kota
Medan, sebagai **Turut Tergugat-II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 Januari 2018 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal tahun 2014 Turut Tergugat I dan II ada menawarkan 1 (satu) unit apartemen yang terletak dan berlokasi di Centre Point Medan yang sebelumnya sudah dibeli terlebih dahulu oleh Turut Tergugat I dan II dengan cara cicilan dari Tergugat I s.d. Tergugat III, namun Turut Tergugat I dan II ingin mengalihkannya (*take over*) kepada Penggugat;
2. Bahwa setelah terjadi kesepakatan, selanjutnya pada tanggal 28 Maret 2014 Penggugat mengirim uang melalui transfer Bank ke rekening Turut Tergugat I sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 03 April 2014 Penggugat juga mentransfer uang ke rekening Turut Tergugat I sebesar Rp.2.908.700.000,- (dua miliar sembilan ratus delapan juta tujuh ratus ribu rupiah);
3. Bahwa sebagai bukti transfer tersebut, pada tanggal 03 April 2014 Turut Tergugat II memberikan Kwitansi Tanda Terima kepada Penggugat yang menyatakan telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp.3.058.700.000,- (tiga miliar lima puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) untuk pembayaran "*Pelunasan down payment 30 % (tiga puluh persen) dan cicilan bulanan sebanyak 12 (dua belas) kali atas pembelian satu unit Apartment Centrum No. Adm. 1202, Luasnya 183 m² di Komplek Centre Point, Jalan Jawa Medan*";
4. Bahwa selain memberikan uang kepada Turut Tergugat I dan II, pada tanggal 03 April 2017 Penggugat mentransfer uang muka sebesar Rp.62.360.000,- (enam puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) ke rekening Tergugat I;

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



5. Bahwa setelah itu, pada tanggal 07 April 2014 Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mempertemukan Penggugat dengan Tergugat I, dan selanjutnya Penggugat dan Tergugat I yang diwakilkan oleh Tergugat II melakukan perikatan sebagaimana tercantum di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Nomor: 122/PPJB/MCP/VI/2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II selaku Direktur Utama;
6. Bahwa pembayaran pembelian 1 (satu) unit apartemen tersebut dilakukan dengan cara cicilan sebanyak 24 kali dengan biaya angsuran per bulan sebesar Rp. 90.941.667,- (sembilan puluh juta sembilan ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah), namun Penggugat hanya melanjutkan pembayaran cicilan dari angsuran ke-13 (tiga belas) sampai dengan angsuran ke-24 (dua puluh empat) atau dengan kata lain hanya tinggal membayar sebanyak 12 (dua belas) kali angsuran lagi;
7. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen tersebut telah dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen tersebut berlaku SAH dan MENGIKAT sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Tergugat I, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan :
“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;
8. Bahwa pada Pasal 9 angka 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan tegas menyatakan :
*“Unit Apartemen akan diserahkan oleh Pihak Penjual (ic. Tergugat I, II, dan III) kepada Pihak Pembeli (ic. Penggugat) selambat-lambatnya pada tanggal **31 Desember 2014** dengan ketentuan Pihak Pembeli (ic. Penggugat) telah melaksanakan kewajiban pembayarannya sebagaimana dimaksud dalam Lampiran II PPJB ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh harga pengikatan dan biaya-biaya lainnya sesuai ketentuan dalam PPJB ini”;*
9. Bahwa namun dari Januari 2015 sampai dengan Januari 2017, Tergugat I, II, dan III belum dapat menyelesaikan pembagunan apartemen tersebut dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum juga melakukan serah terima kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I, II dan III telah bertentangan dengan Pasal 9 angka 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Nomor: 122/PPJB/MCP/VI/2013 tanggal 07 April 2014;

10. Bahwa Penggugat telah berulang kali bertanya kepada Tergugat I, II dan III perihal keterlambatan serah terima tersebut, dan Tergugat I, II dan III meminta waktu kepada Penggugat dalam menyelesaikan pembangunan apartemen tersebut dan berjanji akan melaksanakan serah terima unit apartemen kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 30 Oktober 2017, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Surat PT. ARGA CITRA KHARISMA (ic. Tergugat I) Nomor : 32/ACKH/IV/2017 tanggal 19 April 2017, perihal Surat Pernyataan Penyelesaian Unit Apartemen, yang ditandatangani oleh Tergugat III selaku Direktur;

11. Bahwa pada angka 4 Surat PT. ARGA CITRA KHARISMA (ic. Tergugat I) Nomor : 32/ACKH/IV/2017 tanggal 19 April 2017 telah dengan tegas menyatakan :

"Bahwa apabila pihak kami (ic. Tergugat I, II dan III) belum dapat melaksanakan ketentuan dalam angka 3 (tiga) diatas, maka Pihak kami (ic. Tergugat I, II dan III) segera mengembalikan dana yang telah Bapak/Ibu (ic. Penggugat) bayarkan terkait pembelian unit tersebut sejumlah Rp.2.663.291.673,- (dua miliar enam ratus enam puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah) dengan metode cash/transfer tanpa syarat apapun pada 01 November 2017";

12. Bahwa yang diakui telah diterima oleh Tergugat I, II dan III tidak sesuai dengan jumlah uang yang Penggugat telah berikan kepada Turut Tergugat I dan II yakni Rp.3.058.700.000,- (tiga miliar lima puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah), sehingga Penggugat khawatir selisih uang tersebut telah dinikmati oleh Turut Tergugat I dan II dengan tidak menyerahkannya kepada Tergugat I, II dan III sebagai biaya pembelian unit apartemen tersebut;

13. Bahwa selain itu uang yang diakui telah diterima oleh Tergugat I, II dan III seharusnya ditambah dengan denda sebesar 3 % (tiga persen) dan bunga sebesar 8 % (delapan persen) per tahun (vide. Pasal 9 angka 2 dan 4 PPJB Nomor: 122/PPJB/MCP/VI/2013 tanggal 07 April 2014), sehingga jumlah yang harus dikembalikan Tergugat I, II dan III kepada Penggugat adalah sebagai berikut :

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- | | |
|--|---------------------|
| 13.1. Uang angsuran yang telah dibayar | Rp.2.663.291.673,- |
| 13.2. Denda 3 % x Rp.2.663.291.673,- | Rp.79.898.750,19,- |
| 13.3. Bunga sebesar 8% x 3 x Rp. 2.663.291.673,- | Rp.639.190.001,52,- |

Total keseluruhan yang wajib dikembalikan Tergugat I, II dan III kepada Penggugat adalah sebesar **Rp.3.382.380.424,71,-** (*tiga miliar tiga ratus delapan puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu empat ratus dua puluh empat koma tujuh puluh satu rupiah*);

14. Bahwa namun sampai dengan tanggal 01 November 2017, Tergugat I, II dan III tidak dapat melaksanakan PPJB dan Surat Pernyataan tanggal 19 April 2017, maka Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut diatas telah melakukan Somasi kepada Tergugat I karena telah ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya;

15. Bahwa atas Somasi Penggugat tersebut, pada tanggal 21 November 2017 Tergugat I melalui Tergugat III mengirimkan surat dengan Nomor : 067/ACKH/XI/2017 perihal Permohonan dan Tanggapan Atas Somasi yang pada pokoknya menerangkan tidak dapat mengembalikan seluruh uang tersebut sejumlah Rp.2.663.291.673,- (*dua miliar enam ratus enam puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah*) tanpa ada tambahan denda dan bunga, karena Tergugat I, II dan III hanya mampu mengembalikan kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) melalui rekening Penggugat;

16. Bahwa perbuatan Tergugat I, II dan III yang hanya mengembalikan uang Penggugat sejumlah Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) adalah suatu itikad yang tidak baik sebab dalam Surat PT. ARGA CITRA KHARISMA (ic. Tergugat I) Nomor : 32/ACKH/IV/2017 tanggal 19 April 2017, Tergugat I dengan tegas menyatakan :

“segera mengembalikan dana yang telah Bapak/Ibu (ic. Penggugat) bayarkan terkait pembelian unit tersebut sejumlah Rp.2.663.291.673,- (dua miliar enam ratus enam puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah) dengan metode cash/transfer tanpa syarat apapun” dan bukan dengan cara mencicil;

17. Bahwa oleh karena Penggugat mencurigai ada suatu niat yang tidak baik dari Tergugat I, II dan III, maka melalui kuasa hukumnya tersebut diatas Penggugat telah mengembalikan uang sejumlah Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) tersebut ke rekening Bank BCA Nomor : 800-517-3333 atas

Halaman 5 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



nama PT. ARGA CITRA KHARISMA (ic. Tergugat I), hal ini sebagaimana dimaksud dalam Surat Law Office Santri Sinaga & Associates Nomor : 041/LO-SS/XI/2017 tanggal 25 Nopember 2017, hal : Surat Tanggapan dan Somasi III (Ketiga);

18. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I, II dan III yang tidak mengembalikan seluruh uang Penggugat tersebut sesuai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan, maka telah patut menurut hukum menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan III sebagai *wanprestasi* (ingkar janji);

19. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II dan III tersebut, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga karenanya secara dan menurut hukum Penggugat berhak menuntut Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi, baik materiil maupun immaterial **vide Pasal 1243 KUH Perdata**, sebagaimana diuraikan dibawah ini:

19.1. Kerugian Materiil

- a. Cicilan Apartemen yang telah dibayar Rp.2.663.291.673,-
- b. Denda akibat keterlambatan menyerahkan unit apartemen sejak Tahun 2015 s.d. Tahun 2017 sebesar 3 % dari Rp. 2.663.291.673,- Rp. 79.898.750,19,-
- c. Bunga per tahun sebesar 8 % akibat keterlambatan menyerahkan unit apartemen selama 3 tahun dihitung mulai tahun 2015 s.d. 2017, dengan perhitungan $8\% \times 3 \times \text{Rp. } 2.663.291.673,-$
Rp.639.190.001,52,-
- d. Biaya selama proses perkara
Rp. 500.000.000,-

19.2. Kerugian Immateriil

Bahwa akibat perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II dan III tersebut, menyebabkan Penggugat tidak dapat menikmati, menempati, mengelola unit apartemen tersebut selama 3 (tiga) tahun yang seharusnya menjadi hak Penggugat, sehingga hal mana apabila dinilai dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang Penggugat derita akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III tersebut, adalah sebesar Rp.2.663.291.673,- + Rp.79.898.750,19,- + Rp.639.190.001,52,- + Rp.500.000.000,- + Rp.3.000.000.000,- = **Rp.6.882.380.424,71,- (enam miliar delapan ratus delapan puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu empat ratus dua puluh empat koma tujuh puluh satu rupiah);**

20. Bahwa dari jumlah seluruh kerugian sebesar Rp.6.882.380.424,71,- (enam miliar delapan ratus delapan puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu empat ratus dua puluh empat koma tujuh puluh satu rupiah) tersebut, menurut hukum Penggugat berhak pula untuk menuntut bunga sebesar 1% (satu persen) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai dengan dibayar secara tunai dan sekaligus lunas;

21. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat agar nantinya tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat I, II dan III serta dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung, Tergugat I, II dan III akan memindahtangankan/ mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari diri dari kewajibannya membayar ganti kerugian, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar kiranya berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta kekayaan (aset-aset) Tergugat I, II dan III, berupa :

Tanah dan bangunan yang teletak dan berlokasi di Jalan Timor Centre Point Park Blok H-II, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan.

22. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

23. Bahwa berdasarkan Pasal 19 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Nomor: 122/PPJB/MCP/VI/2013 tanggal 07 April 2014, Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan,

Halaman 7 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



maka oleh karena itu secara dan menurut **hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini .**

Berdasarkan segala uraian diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kiranya berkenan menetapkan suatu hari persidangan dan memanggil para pihak yang bersengketa untuk hadir pada hari persidangan yang ditentukan guna memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya berkenan pula memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan demi hukum, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Nomor: 122/PPJB/MCP/VI/2013 tanggal 07 April 2014 adalah SAH dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Tergugat I s.d. Tergugat III serta pihak-pihak lainnya;
3. Menyatakan demi hukum, bahwa Tergugat I s.d. Tergugat III telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I s.d. Tergugat III untuk membayar ganti kerugian uang kepada Penggugat, sebagaimana diuraikan dibawah ini:

4.1. Kerugian Materiil

- a. Cicilan Apartemen yang telah dibayar Rp.2.663.291.673,-
- b. Denda akibat keterlambatan menyerahkan unit apartemen sejak Tahun 2015 s.d. Tahun 2017 sebesar 3 % dari Rp. 2.663.291.673,- Rp. 79.898.750,19,-
- c. Bunga per tahun sebesar 8 % akibat keterlambatan menyerahkan unit apartemen selama 3 tahun terhitung mulai tahun 2015 s.d. 2017, dengan perhitungan $8\% \times 3 \times \text{Rp.}2.663.291.673,-$
Rp. 639.190.001,52,-
- d. Biaya selama proses perkara
Rp. 100.000.000,-

4.1. Kerugian Immateriil



akibat perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II dan III tersebut, menyebabkan Penggugat tidak dapat menikmati, menempati, mengelola unit apartemen tersebut selama 3 (tiga) tahun yang seharusnya menjadi hak Penggugat, sehingga hal mana apabila dinilai dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);

Sehingga total keseluruhan yang wajib dibayar Tergugat I, II dan III kepada Penggugat adalah sebesar **Rp.6.882.380.424,71,- (enam miliar delapan ratus delapan puluh dua juta tiga ratus delapan puluh ribu empat ratus dua puluh empat koma tujuh puluh satu rupiah)**;

5. Menghukum Tergugat I s.d. Tergugat III membayar bunga kepada Penggugat sebesar 1% (satu persen) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai dengan dibayar secara tunai dan sekaligus lunas;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dalam perkara ini, berupa **Tanah dan bangunan yang teletak dan berlokasi di Jalan Timor Centre Point Park Blok H-II, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan**;
7. Menghukum Tergugat I s.d. Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan/atau pihak lain yang mendapat hak maupun wewenang hukum dari padanya untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uit Voerbaar bij voorrad*) ;
9. Menghukum para Terlawan membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan C.q. Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (*naar gode justitie recht doen*)."

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir Kuasanya seperti diatas, Tergugat-I dan Tergugat-III diwakili Kuasanya 1. Mahmud Irsad Lubis, SH 2. Taufik Hidayat Lubis, SH 3. Reynold Hutabarat, SH 4. Hendra Fajarudi, SH pada Kantor Advokad Lubis & Rekan beralamat di Jalan Pangadegan Utara 1 Nomor 9 Rt.012 Rw. 06 Pancoran Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 30 Januari 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dedy Hermawan, SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Agustus 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

A. Jawaban Tergugat-I

I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa yang diajukan oleh Penggugat mengandung **error in persona** karena tidak jelas siapa subjek hukum yang digugat:
 - a. Bahwa berdasarkan ***Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 19 April April 1979 No. 1771 K/Sip/1975, "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan ditujukan terhadap Tergugat pribadi sedangkan gugatan itu mengenai tindakan-tindakannya dilakukan sebagai pejabat"***,-
 - b. Bahwa suatu gugatan terhadap badan hukum tidak dapat dibenarkan jika yang digugat itu adalah pribadi dari pimpinan badan hukum jika tindakan yang dilakukan oleh pimpinan tersebut bertindak atas nama badan hukum (**vide** putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 27 Februari 1974, No. 560/1973),-
 - c. Bahwa Tergugat II (**i.c** Tuan Handoko) digugat yang kapasitasnya sebagai pribadi dalam gugatan *a quosangatlah* tidak dapat dibenarkan, karena Tergugat II "secara pribadi" tidak memiliki hubungan hukum dengan perkara *a quo*,-
 - d. Bahwa ditariknya Tergugat II secara pribadi dalam gugatan *a quo* oleh Penggugat dikarenakan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 antara Penggugat dengan Tergugat I (diwakili oleh Tergugat II),-

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa kedudukan Tergugat II di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 tersebut adalah sebagai Direktur Utama PT. Arga Citra Kharisma (i.c Tergugat I). Dengan demikian apa yang dilakukan oleh Tergugat II termasuk kesepakatan dengan Penggugat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 adalah mewakili PT. Arga Citra Kharisma sebagai badan hukum suatu perseroan terbatas (bukan diri pribadi).-
- f. Bahwa dikarenakan apa yang dilakukan Tergugat II tersebut di atas adalah sebagai wakil yang sah dari Tergugat I maka Tergugat II secara pribadi tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, dan apa lagi saat sekarang ini Tergugat II tidak lagi menjabat sebagai Direktur Utama PT. Arga Citra Kharisma,-
- g. Bahwa dalil-dalil Tergugat I di atas juga sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1035.K/Sip/1973, tanggal 5 Maret 1975 yang pada amarnya dinyatakan bahwa gugatan Penggugat yang ditunjukkan kepada "Tergugat pribadi" tidak dapat diterima,-**
- h. Bahwa selain itu juga walaupun di dalam gugatan perkara a quo, Penggugat menggugat Tergugat II secara pribadi (bukan secara Direktur Utama (sekarang tidak) namun tetap saja dengan menarik Tergugat II sangatlah tidak benar. **Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan MA No. 047 K/Pdt/1988, tanggal 20 Januari 1993 yang di dalam amar putusannya menyebutkan bahwa seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan "subyek hukum" yang terlepas dari pengurusnya (direksi),-**
- i. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dikualifikasikan adalah **error in persona**(salah pihak yang digugat).-
- j. Bahwa selanjutnya lagi **error in personadi** dalam perkara a quo, Tuan Diansono Alianto (i.c Turut Tergugat I) dan Ny. Erika Tandy (i.c Turut Tergugat II) ditarik sebagai pihak yang kedudukannya adalah sebagai Turut Tergugat,-

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



- k. Bahwa yang menjadi permasalahan di dalam gugatan *a quo* adalah wanprestasinya Tergugat I yang mana wanprestasi tersebut didasarkan atas suatu perjanjian,-
 - l. Bahwa perjanjian mengikat bagi para pihak dan menjadi undang-undang yang membuatnya. Pihak yang tidak terikat di dalam perjanjian tersebut tidak memiliki hak dan kewajiban. Turut Tergugat I dan II bukanlah pihak yang mengikatkan diri di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013, dengan demikian apapun yang terjadi atas pelaksanaan atas perjanjian tersebut Turut Tergugat I dan II tidak ada hubungannya,-
 - m. Bahwa dalil Penggugat yang menyebutkan Tergugat I ataupun Tergugat II ataupun Tergugat III telah wanprestasi tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat I dan II,-
 - n. Bahwa Turut Tergugat I dan II secara *strict liability* tidak memiliki tanggung jawab apapun atas pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 tersebut,-
 - o. Bahwa walaupun Penggugat menarik Turut Tergugat I dan II menjadi pihak yang tidak memiliki kewajiban untuk membayar kerugian yang timbul atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 ini, namun tetap saja ditariknya Turut Tergugat I dan II adalah sangat tidak benar dan ***error in persona***,-
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah ***ne bis in idem***,-
- a. Bahwa gugatan atas perkara *a quo* sudah pernah diajukan dan sudah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap,-
 - b. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Medan dengan No. Register 767/Pdt.g/2017/PN.Mdn dengan menarik PT. Arga Citra Kharisma (i.c Tergugat I), Tuang Handokok (i.c Tergugat II) dan Tuan Sutan Lubis (i.c Tergugat III) adalah sebagai pihak di dalam perkara *a quo* dengan objek yang sama yaitu; belum diserahkannya 1 (satu) unit apartemen kepada Penggugat, Kansen Surastio, dan adanya beberapa pembayaran yang dilakukan oleh Kansen Surastio dan terdapat adanya selisih pembayaran,-
 - c. Bahwa di dalam perkara tersebut di atas, pokok dari substansi gugatan yang diajukan adalah sama dengan gugatan perkara *a quo*,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa atas perkara No. Register 767/Pdt.g/2017/PN.Mdn tersebut telah diputus dengan amarnya yang berbunyi “menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya”,-
 - e. Bahwa asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*,-
 - f. Bahwa atas perkara No. Register 767/Pdt.g/2017/PN.Mdn memiliki pihak yang sama, objek yang sama dan dalil/dasar gugatan yang sama dengan perkara No. 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel yang saat ini sedang disidangkan,-
 - g. Bahwa dengan demikian gugatan perkara *a quo* tidak dapat diperkarakan untuk kedua kalinya karena telah diputus,-
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **obscuur libel**,-
- a. Bahwa Penggugat menarik Tergugat I, II dan III menjadi pihak Tergugat secara sekaligus harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat,-
 - b. Bahwa sangat perlu dipahami, Perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya sedangkan pihak yang tidak ada di dalam perjanjian ataupun pihak ke-3 yang tidak mengikat diri dari perjanjian tersebut sama sekali tidak memiliki hak tanggung jawab atas perjanjian yang dibuat tersebut;
 - c. Bahwa Penggugat meminta di dalam Petitum gugatan perkara *a quo* agar Tergugat I, II dan III sebagai pihak yang berkewajiban untuk bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat, yang menjadi pertanyaan siapa yang membuat kerugian tersebut atas perjanjian yang dibuat oleh Penggugat?,-
 - d. Bahwa gugatan wanprestasi atas perkara *a quo* didasari adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 tersebut,-
 - e. Bahwa Tergugat II dan III bukanlah sebagai pihak yang ikut mengikatkan diri di dalam perjanjian tersebut,-
 - f. Bahwa apabila Penggugat meminta di dalam Petitumnya agar Tergugat II dan III bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat yang mana kerugian tersebut akibat adanya wanprestasi dengan dasar

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



- Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 tersebut, maka sangatlah tidak jelas dan kabur apabila pertanggungjawaban itu diarahkan kepada Tergugat II dan III,-
- g. Bahwa kekaburan gugatan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatan perkara *a quo* adalah dengan memisahkan antara Tergugat I sebagai pihak badan hukum dengan Tergugat II sebagai Direktur Utama (sekatang tidak lagi) dengan Tergugat III sebagai Direktur Utama (sekarang),-
 - h. Bahwa apabila di dalam gugatan *a quo* Penggugat baik di dalam Posita dan Petitumnya memisahkan kedudukan antara Tergugat I, II dan III yang mana pada prinsipnya adalah satu kesatuan (kecuali Tergugat II yang bukan lagi Direktur Utama), maka sangatlah tidak tepat karena Tergugat II dan Tergugat III harus bertanggung jawab secara pribadi,-
 - i. Bahwa selain itu kekaburan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* terkait dengan objek gugatan, apakah mengenai 1 unit apartemen atau mengenai sejumlah uang yang adanya selisih perhitungan yang kemudian belum diserahkan kepada Penggugat?,-
 - j. Bahwa pada Posita angka 8, Penggugat mendalilkan wanprestasinya Tergugat I, II dan III dikarenakan belum adanya penyerahan 1 unit apartemen sesuai dengan Pasal 9 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 yang mana dasar kewajiban penyerahan tersebut karena telah ada pembayaran sejumlah uang yang dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp. 3.058.700.000,- (tiga milyar lima puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah),-
 - k. Bahwa namun pada Posita angka 11, Penggugat mendalilkan wanprestasinya Tergugat I, II dan III dikarenakan belum adanya pengembalian sejumlah uang sebesar Rp. 2.63.291.673 (dua milyar enam puluh tiga juta dua ratus Sembilan puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah) kepada Penggugat yang dan kemudian dalil tersebut dikuatkan kembali oleh Penggugat pada Posita angka 13 angka 13.1 yang menerangkan terdapat adanya uang angsuran yang belum dibayar sebesar Rp. 2.63.291.673,-
 - l. Bahwa kekaburan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* juga terdapat pada dasar perhitungan kerugian yang dialami oleh Penggugat atas pembelian 1 unit apartemen sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013,-



- m. Bahwa pada Posita angka 3 di dalam gugatan Penggugat perkara *a quo*, Penggugat mendalilkan telah menerima kwitansi tanda terima dari Turut Tergugat II yang menyatakan telah menerima uang dari Penggugat sebesar sebesar Rp. 3.058.700.000,- (tiga milyar lima puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah),-
 - n. Bahwa kemudian dalil pada Posita angka 3 tersebut diperjelas kembali oleh Penggugat pada Posita angka 12 yang menerangkan bahwa "sejumlah uang sebesar Rp. 3.058.700.000,- (tiga milyar lima puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) tersebut tidak diakui oleh Tergugat I, II dan III di dalam surat PT. Arga Citra Kharisma Nomor 32/ACKH/IV/2017 tanggal 19 April 2017. Hal ini dikarenakan di dalam surat tersebut Tergugat I, II dan III akan mengembalikan uang milik Penggugat hanya sebesar Rp. 2.63.291.673 (dua milyar enam puluh tiga juta dua ratus Sembilan puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah),-
 - o. Bahwa di dalam Posita angka 12 tersebut pula, Penggugat juga menerangkan bahwa atas surat dari PT. Arga Citra Kharisma tersebut telah terjadi selisih jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat,-
 - p. Bahwa perbedaan jumlah uang yang telah disebutkan dalam angka 16, 17 di atas dapat dilihat dengan Posita angka 13 angka 13.1 yang menerangkan jumlah uang angsuran yang telah dibayar yaitu Rp. 2.63.291.673 (dua milyar enam puluh tiga juta dua ratus Sembilan puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah),-
 - p. Bahwa kemudian Penggugat menjadikan uang sebesar Rp. 2.63.291.673,- tersebut menjadi dalil kerugian yang dialami oleh Penggugat,
 - q. Bahwa adanya perbedaan sejumlah uang antara Rp. 3.058.700.000 (yang diakui oleh Penggugat sebagai uang yang telah ditransfer ke Turut Tergugat I) dengan sejumlah uang sebesar Rp. 2.63.291.673,- (yang diakui PT. Arga Citra Kharisma) menjadi kekaburan dan ketidakjelasan gugatan atas dasar penghitungan kerugian yang dialami oleh Penggugat,-
4. Bahwa Tergugat I juga mengajukan eksepsi hukum materil atas gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*terkait dengan ***exceptio peremptoria***,-



- a. Bahwa eksepsi *exceptio peremptoria* dimaksudkan agar dapat menyingkirkan gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan,-

II. Dalam pokok perkara

Bahwa semua yang telah dikemukakan di dalam Eksepsi di atas, *mutatis mutandis* telah termasuk dalam bagian ini oleh karenanya tidak diulangi lagi. Tergugat I pada prinsipnya menolak semua dalil Penggugat kecuali secara tegas diakui oleh Tergugat I.

1. Bahwa pada tanggal 11 November 2012, 1 unit apartemen Centre Point Type Centrum 1202 (Tipe B) seluas 183,03 Semigross telah dipesan atas nama Lie Gek Tong dengan membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh jura rupiah),
2. Bahwa harga jual yang disepakati pada saat itu adalah sebesar Rp. 3.118.000.000,- (tiga milyar seratus delapan belas juta rupiah) yang pembayarannya dibayar secara bertahap sebanyak 24 kali pembayaran,-
3. Lie Gek Tong telah melakukan pembayaran sebanyak 17 kali pembayaran dengan rincian;
 - a. 28 November 2012 dibayar sebesar Rp. 291.800.000,- sebagai bentuk DP 1,-
 - b. 30 November 2012 dibayar sebesar Rp. 20.000.000,- sebagai bentuk *booking deposit*,-
 - c. 26 Desember 2012 dibayar sebesar Rp. 311.800.000,- sebagai bentuk DP 2,-
 - d. 25 Januari 2013 dibayar sebesar Rp. 311.800.000,- sebagai bentuk DP 3,-Kemudian di mulai pada tanggal 26 Februari 2013, 26 Maret 2013, 6 Juni 2013, 4 Juli 2013, 15 Januari 2014, 15 Januari 2014, 5 Maret 2014, 6 Maret 2014, 1 April 2014, 1 April 2014, 1 April 2014 dan 1 April 2014 dilakukan pembayaran cicilan bertahap yang dimaksud sebesar Rp. 90.941.667,-
4. Bahwa kemudian pada tanggal 1 April 2014 telah terjadi pengalihan pembeli dari Lie Gek Tong kepada Kansen Surastio (**i.c** Penggugat),-
5. Bahwa sejak pengalihan tersebut Penggugat melakukan pembayaran lanjutan dan hingga saat ini pembayaran yang baru dibayarkan Penggugat sebanyak 7 kali pembayaran, tersisa 5 kali pembayaran lagi yang totalnya sebesar Rp. 454.708.327,-

Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa yang perlu diketahui sebelum pengalihan dari Lie Gek Tong terjadi, Penggugat datang kepada Turut Tergugat I dan II dengan dibawa oleh *agent/sales* yang menyatakan berminat akan membeli unit apartemen tersebut dengan harga yang telah disepakati antara Turut Tergugat II dengan Penggugat,-
7. Bahwa karena sebenarnya pembelian atas nama Lie Gek Tong tersebut telah diambil alih oleh Turut Tergugat II, maka pada saat penjualan kepada Penggugat, Turut Tergugat II menetapkan harga sebesar Rp. 3.058.700.000,-
8. Bahwa setelah pembayaran ke Turut Tergugat II dilaksanakan, maka pihak Tergugat I membuat dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli Nomor 122/PPJB/VI/2013 pada tanggal 7 April 2014 oleh dan antara Tergugat I dengan Penggugat,-
9. Bahwa perlu diperjelas, 1 Unit apartemen yang diperjanjikan tersebut sudah dalam tahap pembangunan akan tetapi pembangunan tersebut tidak dapat dilanjutkan dikarenakan adanya sengketa antara Tergugat I dengan beberapa pihak yang salah satunya adalah PT. Kereta Api sehingga dengan adanya sengketa pihak pemberi kebijakan tidak dapat mengeluarkan perizinan yang mengakibatkan pembangunan apartemen tidak dapat dilanjutkan,;
10. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* didasari dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013. Di dalam perjanjian tersebut khususnya Pasal 16 (*force majeure*) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan *force majeure* adalah suatu keadaan atau peristiwa yang meliputi akan tetapi tidak terbatas pada gempa bumi, kebakaran, tanah longsor, angin tautan, banjir besar, wabah penyakit, permogokan missal, pemberontakan atau tindakan militer lainnya, perang, huru hara, perubahan moneter dan atau pajak, serta kebijakan pemerintah yang dinyatakan dalam suatu ketetapan dan atau peraturan perundang-undangan yang mengakibatkan salah satu pihak dalam PJB ini tidak dapat melaksanakan kewajiban,-
11. Bahwa 1 unit perumahan sesuai yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 tersebut belum dapat diserahkan dikarenakan adanya hambatan dalam pembangunannya dikarenakan adanya *force majeure*,-

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa *force majeure* yang dimaksud adalah adanya sengketa antara Tergugat I (i.c PT. Arga Citra Kharisma) dengan pihak yang salah satunya adalah PT. Kereta Api Indonesia,-
13. Bahwa sengketa tersebut diawali pada tahun 2011 yang kemudian diputus dengan Putusan Nomor 314/Pdt.G/2011/PN.Mdn pada tanggal 12 September 2011 yang dalam putusannya tersebut mengabulkan gugatan PT. Arga Citra Kharisma. Berikut isi amarnya:
 - a. Mengabulkan gugatan Penggugat,-
 - b. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum,-
 - c. Menyatakan demi hukum ganti rugi yang diberikan oleh Penggugat kepada masyarakat yang menempati tanah sengketa adalah sah dan mengikat secara hukum,-
 - d. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang paling berhak atas tanah sengketa,-
 - e. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang paling berhak untuk mengajukan permohonan hak katas tanah sengketa kepada Turut Tergugat,-
 - f. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan yang baik,-
 - g. Menyatakan Penggugat dapat melanjutkan aktivitas pembangunan di atas tanah sengketa,-
 - h. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan segala perbuatan yang merintangki kegiatan pembangunan yang dilakukan Penggugat di atas tanah sengketa,-
 - i. Menyatakan permohonan HPL yang diajukan oleh Tergugat II tertanggal 15 Februari 2004 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 20/PKM/2004 tidak berkekuatan hukum,-
 - j. Menyatakan demi hukum segala alas hak yang dimiliki Tergugat I dan Tergugat II atas tanah sengketa tidak sah dan tidak berkekuatan hukum tetap,-
 - k. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun PK,-

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa kemudian pada tingkat banding dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 415/Pdt/2011/Pt.Mdn pada tanggal 12 Januari 2012 yang dalam putusannya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan,-
15. Bahwa selanjutnya pada tingkat kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1040 K/Pdt/2012 pada tanggal 5 November 2012 yang dalam amarnya kembali menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi Medan,-
16. Bahwa dengan demikian putusan atas perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*incracht*),-
17. Bahwa atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut pada tanggal 25 Juni 2013 melalui penetapan eksekusi No. 16/EKS/2013/314/Pdt.G/2011/PN/Mdn dilakukanlah eksekusi dari total lahan seluas 35.955 M2 yang hanya berhasil dieksekusi dan diserahkan kepada PT. Arga Citra Kharisma hanya seluas 31.255 M2. Sisanya seluar 3.700 M2 lagi belum dapat dikesekusi karena masih dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia,-
18. Bahwa akan tetapi hambatan yang diakibatkan *force majeure* tersebut ternyata tetap terjadi karena pada tahun 2015 tepatnya pada tanggal 21 April 2015 diputus melalui Putusan Mahkamah Agung RI (Peninjauan Kembali) No. 125 PK/Pdt/2014 bahwa gugatan yang sebelumnya dimenangkan oleh PT. Arga Citra Kharisma harus N.O (*Niet Ovankelijk Veklaard*) yang dikarenakan kurang pihak,-
19. Bahwa dikarenakan adanya putusan tersebut di atas, PT. Arga Citra Kharisma kembali mengajukan gugatan kepada PT. Kereta Api Indonesia yang salah satunya menjadi pihak. Hal ini dilakukan untuk memberikan kepastian hukum atas tanah di mana tepatnya dibangun 1 unit apartemen yang dimaksud,-
20. Bahwa atas gugatan yang baru kembali diajukan oleh PT. Arga Citra Kharisma tersebut, Pengadilan Negeri Medan mengeluarkan Putusan No. 453/Pdt.G/2015 pada tanggal 10 Mei 2016 yang amarnya putusanya menyebutkan:
 - l. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian,-
 - m. Menyatakan Tergugat I (PT. Kereta Api Indonesia) telah melakukan perbuatan melawan hukum,-

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel

Disclaimer

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



- n. Menyatakan Penggugat melaksanakan memiliki hak prioritas untuk memohon HGB atas 2 (dua) areal tanah terpekara yang terletak di Jalan Jawa/Jalan Madura seluar 13.578 M2 dan 22.377 M2,-
- o. Menyatakan sah demi hukum ganti rugi atas kedua areal tanah objek perkara yang diberikan Penggugat kepada Turut Tergugat II 1 s/d Turut Tergugat II 289 atau orang lain ataupun kuasanya untuk dan atas nama turut Tergugat II 1 s/d Turut Tergugat II 289 yang telah menguasai tanah atas 2 areal tanah terpekara yang terletak di Jalan Jawa/Jalan Madura,-
- p. Menyatakan surat Turut Tergugat No. 600.12.19 tanggal 2 November 2004 sah dan mengikat terhadap tanah terpekara,-
- q. Menyatakan surat Turut Tergugat No. 500.52 tanggal 14 Januari 2004 sah dan mengikat terhadap tanah perkara,-
- r. Menyatakan SPKT No. 20/PKM/2004 dan No. 21/PKM/2004 tanggal 25 Februari 2004 tidak berkekuatan hukum,-
- s. Menyatakan surat Turut Tergugat I No. 1264-320.0-DII tanggal 20 April 2007 adalah sah berkekuatan hukum,-
- t. Menyatakan seluruh surat-surat yang dimiliki Tergugat I dan Tergugat II bukan merupakan bukti hak kepemilikan atas tanah objek perkara,-
- u. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang memperoleh haknya dari pada mereka untuk mengosongkan tanah sengketa sepanjang yang dikuasai oleh Tergugat I yang belum dieksekusi seluas 3.700 M2 dan menyerahkan kepada Penggugat,-
- v. Menyatakan penetapan eksekusi dan Berita Acara pengosongan dan penyerahan adalah sah dan berkekuatan hukum tetap,-
- w. Menyatakan Penggugat berhak melanjutkan aktifitas pembangunan di atas kedua bidang tanah sampai adanya keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap,-
- x. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut II. 1 s/d Turut Tergugat II.289 untuk mematuhi putusan,-
- y. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya,-
- q. Bahwa akan tetapi atas putusan tersebut pihak lawan melakukan upaya banding (sama seperti perkara sebelumnya). Pada tingkat banding pun, Pengadilan Tinggi Medan melalui putusan No. 126/Pdt/2017/PT. Mdn tanggal 13 Juli 2017 kembali menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan sebelumnya,-

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



- r. Bahwa pihak lawan kembali melakukan upaya kasasi ke Mahkamah Agung yang hingga saat ini belum putus,-
- s. Bahwa berdasarkan penjelasan beberapa poin di atas dapat disimpulkan bahwa hambatan untuk membangun 1 unit apartemen milik Penggugat pada dasarnya dikarenakan adanya suatu keadaan yang tidak memungkinkan untuk dibangun karena adanya sengketa atas tanah di mana 1 unit apartemen tersebut dibangun,-
- t. Bahwa di dalam gugatan perkara *a quo*, Penggugat ada meminta agar diletakkannya sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak dan berlokasi di Jalan Timor Centre Point Park Blok H-II, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan,-
- u. Bahwa atas permohonan sita tersebut, Tergugat I tentu saja menolak karena permohonan tersebut tentu saja tidak berlaasan, hal ini dikarenakan Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa Tergugat akan memindahtangankan dan atau merusak objek perkara, sebab tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa tidak mungkin dimusnahkan dengan kuasanya sebagai subjek Hukum,-

B. Jawaban Tergugat III

I. Dalam Eksepsi

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III,-

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung **error in personak** karena tidak jelas siapa subjek hukum yang digugat,-
 - a. Bahwa Penggugat menggugat Tergugat III secara pribadi yang pada prinsipnya tidak memiliki hubungan hukum ataupun kepentingan hukum atas perkara *a quo*,-
 - b. Bahwa di dalam gugatan perkara *a quo*, Penggugat telah jelas dan terang meletakkan pribadi Tergugat III yang mana kedudukannya secara pribadi tersebut tidak memiliki kepentingan hukum ataupun hubungan hukum atas kesepakatan-kesepakatan yang dibuat Penggugat dengan Tergugat I baik secara tertulis ataupun lisan,-
 - c. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 419.K/Sip/1988, tanggal 22 Oktober 1992:

Halaman 21 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



Suatu Badan Hukum seperti PT yang mengadakan, membuat dan menanda tangani "perjanjian" dengan pihak subyek hukum lainnya (bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi) haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (PT) dan bukan ditujukan pada Direktur (Utama) Badan Hukum tersebut. Gugatan yang ditujukan Ir.S. untuk diri sendiri dan sebagai Direktur PT. Graha Gapura berarti seolah-olah memisahkan antara Direktur PT dengan PT. Graha Gapura itu sendiri, sehingga gugatan terhadap Tergugat Ir. S tersebut Obscur Libel dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Mengenai tidak digugatnya PT. Graha Gapura sebagai Tergugat, sedangkan Ir. S. telah tidak lagi menjabat Direktur tersebut, maka gugatan menjadi kabur maka seharusnya yang digugat adalah terhadap PT. Graha Gapura dan PT. Rencong Aceh dan bukan kepada Direkturnya.

- d. Bahwa berdasarkan yurisprudensi di atas dapat dipahami bahwa Direktur Utama tidak dapat digugat secara pribadi atas adanya perbuatan badan hukum baik yang mengadakan, membuat dan menandatangani perjanjian dengan pihak subjek hukum lainnya,-
 - e. Bahwa Tergugat III adalah Direktur Utama baru setelah Tergugat II tidak lagi menjabat sebagai Direktur Utama,-
 - f. Bahwa *error in persona* Penggugat dalam menarik Tergugat III sebagai pihak terjadi pula kepada Tergugat II sebagai pihak. Hal ini dikarenakan Tergugat II secara pribadi tidak dapat ditarik sebagai pihak atas adanya wanprestasi suatu badan hukum (jelas di dalam yurisprudensi pada huruf di atas),-
 - g. Bahwa dengan demikian, Tergugat III maupun Tergugat II yang menjadi pihak dalam perkara *a quo* sangatlah tidak dibenarkan dan menyalahi hukum acara perdata,-
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah ***ne bis in idem***,-
- a. Bahwa gugatan atas perkara *a quo* sudah pernah diajukan dan sudah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap,-
 - b. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Medan dengan No. Register 767/Pdt.g/2017/PN.Mdn dengan menarik PT. Arga Citra Kharisma (i.c Tergugat I), Tuang Handokok (i.c Tergugat II) dan Tuan Sutan Lubis (i.c Tergugat III) adalah sebagai pihak di dalam perkara *a quo* dengan objek yang sama yaitu; belum

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



diserahkannya 1 (satu) unit apartemen kepada Penggugat, Kansen Surastio, dan adanya beberapa pembayaran yang dilakukan oleh Kansen Surastio dan terdapat adanya selisih pembayaran,-

- c. Bahwa di dalam perkara tersebut di atas, pokok dari substansi gugatan yang diajukan adalah sama dengan gugatan perkara *a quo*,-
- d. Bahwa atas perkara No. Register 767/Pdt.g/2017/PN.Mdn tersebut telah diputus dengan amarnya yang berbunyi “menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya”,-
- e. Bahwa asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*,-
- f. Bahwa atas perkara No. Register 767/Pdt.g/2017/PN.Mdn memiliki pihak yang sama, objek yang sama dan dalil/dasar gugatan yang sama dengan perkara No. 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel yang saat ini sedang disidangkan,-
- g. Bahwa dengan demikian gugatan perkara *a quo* tidak dapat diperkarakan untuk kedua kalinya karena telah diputus,-

3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **obscuur libel**,-

- a. Bahwa Penggugat menarik Tergugat I, II dan III menjadi pihak Tergugat secara sekaligus harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat,-
- b. Bahwa sangat perlu dipahami, Perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya sedangkan pihak yang tidak ada di dalam perjanjian ataupun pihak ke-3 yang tidak mengikat diri dari perjanjian tersebut sama sekali tidak memiliki hak tanggung jawab atas perjanjian yang dibuat tersebut,-
- c. Bahwa Penggugat meminta di dalam Petitum gugatan perkara *a quo* agar Tergugat I, II dan III sebagai pihak yang berkewajiban untuk bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat, yang menjadi pertanyaan siapa yang membuat kerugian tersebut atas perjanjian yang dibuat oleh Penggugat?,-
- d. Bahwa gugatan wanprestasi atas perkara *a quo* didasari adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 tersebut,-
- e. Bahwa Tergugat I dan III bukanlah sebagai pihak yang ikut mengikatkan diri di dalam perjanjian tersebut,-

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



- f. Bahwa apabila Penggugat meminta di dalam Petitemnya agar Tergugat I dan III bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat yang mana kerugian tersebut akibat adanya wanprestasi dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 tersebut, maka sangatlah tidak jelas dan kabur apabila pertanggungjawaban itu diarahkan kepada Tergugat I dan III,-
- g. Bahwa kekaburan gugatan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatan perkara *a quo* adalah dengan memisahkan antara Tergugat I sebagai pihak badan hukum dengan Tergugat II sebagai Direktur Utama (sekatang tidak lagi) dengan Tergugat III sebagai Direktur Utama (sekarang),-
- h. Bahwa apabila di dalam gugatan *a quo* Penggugat baik di dalam Posita dan Petitemnya memisahkan kedudukan antara Tergugat I, II dan III yang mana pada prinsipnya adalah satu kesatuan (kecuali Tergugat II yang bukan lagi Direktur Utama), maka sangatlah tidak tepat karena Tergugat II dan Tergugat III harus bertanggung jawab secara pribadi,-
- i. Bahwa selain itu kekaburan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* terkait dengan objek gugatan, apakah mengenai 1 unit apartemen atau mengenai sejumlah uang yang adanya selisih perhitungan yang kemudian belum diserahkan kepada Penggugat?,-
- j. Bahwa pada Posita angka 8, Penggugat mendalilkan wanprestasinya Tergugat I, II dan III dikarenakan belum adanya penyerahan 1 unit apartemen sesuai dengan Pasal 9 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 yang mana dasar kewajiban penyerahan tersebut karena telah ada pembayaran sejumlah uang yang dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp. 3.058.700.000,- (tiga milyar lima puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah),-
- k. Bahwa namun pada Posita angka 11, Penggugat mendalilkan wanprestasinya Tergugat I, II dan III dikarenakan belum adanya pengembalian sejumlah uang sebesar Rp. 2.63.291.673 (dua milyar enam puluh tiga juta dua ratus Sembilan puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah) kepada Penggugat yang dan kemudian dalil tersebut dikuatkan kembali oleh Penggugat pada Posita angka 13 angka 13.1 yang menerangkan terdapat adanya uang angsuran yang belum dibayar sebesar Rp. 2.63.291.673,-
- l. Bahwa kekaburan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* juga terdapat pada dasar perhitungan kerugian yang dialami oleh Penggugat atas

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



pembelian 1 unit apartemen sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013,-

- m. Bahwa pada Posita angka 3 di dalam gugatan Penggugat perkara *a quo*, Penggugat mendalilkan telah menerima kwitansi tanda terima dari Turut Tergugat II yang menyatakan telah menerima uang dari Penggugat sebesar sebesar Rp. 3.058.700.000,- (tiga milyar lima puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah),-
- n. Bahwa kemudian dalil pada Posita angka 3 tersebut diperjelas kembali oleh Penggugat pada Posita angka 12 yang menerangkan bahwa "sejumlah uang sebesar Rp. 3.058.700.000,- (tiga milyar lima puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) tersebut tidak diakui oleh Tergugat I, II dan III di dalam surat PT. Arga Citra Kharisma Nomor 32/ACKH/IV/2017 tanggal 19 April 2017. Hal ini dikarenakan di dalam surat tersebut Tergugat I, II dan III akan mengembalikan uang milik Penggugat hanya sebesar Rp. 2.63.291.673 (dua milyar enam puluh tiga juta dua ratus Sembilan puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah),-
- o. Bahwa di dalam Posita angka angka 12 tersebut pula, Penggugat juga menerangkan bahwa atas surat dari PT. Arga Citra Kharisma tersebut telah terjadi selisih jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat,-
- p. Bahwa perbedaan jumlah uang yang telah disebutkan dalam angka 16, 17 di atas dapat dilihat dengan Posita angka 13 angka 13.1 yang menerangkan jumlah uang angsuran yang telah dibayar yaitu Rp. 2.63.291.673 (dua milyar enam puluh tiga juta dua ratus Sembilan puluh satu ribu enam ratus tujuh puluh tiga rupiah),-
- v. Bahwa kemudian Penggugat menjadikan uang sebesar Rp. 2.63.291.673,- tersebut menjadi dalil kerugian yang dialami oleh Penggugat,-
- q. Bahwa adanya perbedaan sejumlah uang antara Rp. 3.058.700.000 (yang diakui oleh Penggugat sebagai uang yang telah ditransfer ke Turut Tergugat I) dengan sejumlah uang sebesar Rp. 2.63.291.673,- (yang diakui PT. Arga Citra Kharisma) menjadi keaburan dan ketidakjelasan gugatan atas dasar penghitungan kerugian yang dialami oleh Penggugat,-

II. Dalam pokok perkara

Bahwa semua yang telah dikemukakan di dalam Eksepsi di atas, *mutatis mutandis* telah termasuk dalam bagian ini oleh karenanya tidak diulangi



lagi. Tergugat III pada prinsipnya menolak semua dalil Penggugat kecuali secara tegas diakui oleh Tergugat III.

Bahwa pada dasarnya Tergugat III tidak memiliki kepentingan hukum atas perkara *a quo*, karena secara hubungan hukum Tergugat III secara pribadi tidak ada tanggung jawab apa pun terhadap Penggugat I dan Tergugat I

Bahwa oleh karena itu, Tergugat III secara pribadi tidak ada akan menanggapi lebih lanjut mengenai pokok perkara,-

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan di atas, dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan III untuk seluruhnya,-
2. Menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya,-

B. Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya,-
2. Menolak permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat,-
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini,-

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat-I dan Tergugat-III tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 20 Agustus 2018 demikian juga Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 5 September 2018;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan surat-surat bukti dipersidangan yang telah diberi materai dan dicocokkan dengan aslinya antara lain:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Nomor: 122/PPJB/MCP/VI/2013, (bukti P-1);
2. Foto copy tanpa dengan asli Bukti Setoran Bank BCA (bukti P-2);
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, (bukti P-3);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy sesuai dengan aslinya Kuitansi Tanda Terima tanggal 3 April 2014 (bukti P-4);
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Transfer Dana, (bukti P-5);
6. Foto copy sesuai dengan aslinya Jadwal Pembayaran, (bukti P-6);
7. Foto copy sesuai dengan Official Receipt O/R No. OR0027/IV/14 tanggal 29 April 2014, (bukti P-7);
8. Foto copy sesuai dengan aslinya Official Receipt O/R No. OR0028/VI/14 tanggal 02 Juni 2014, (bukti P-8);
9. Foto copy sesuai dengan aslinya Official Receipt O/R No. OR0010/VIII/14 tanggal 25 Agustus 2014, (bukti P-9);
10. Foto copy sesuai dengan aslinya Official Receipt O/R No. OR0011/VIII/14 tanggal 25 Agustus 2014, (bukti P-10);
11. Foto copy sesuai dengan aslinya Official Receipt O/R No. OR0012/VIII/14 tanggal 25 Agustus 2014, (bukti P-11);
12. Foto copy sesuai dengan aslinya Official Receipt O/R No. ORCU0011/VII/14 tanggal 05 Januari 2015, (bukti P-12);
13. Foto copy sesuai dengan aslinya Official Receipt O/R No. ORCU0106/VIII/14 tanggal 05 Januari 2015, (bukti P-13);
14. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I Nomor: 32/ACKH/IV/2017 tanggal 19 April 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat III, (bukti P-14);
15. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tergugat I Nomor: 067/ACKH/XI/2017 tanggal 21 Nopember 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat III, (bukti P-15);
16. Foto copy sesuai dengan aslinya Formulir Multiguna Bank CIMB Niaga tanggal 23 Nopember 2017, (bukti P-16);
17. Foto copy sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 767/Pdt.G/2017/PN.Mdn, tanggal 16 Mei 2018, (bukti P-17);
18. Foto copy sesuai dengan aslinya Akte Banding Nomor: 93/2018 tanggal 28 Mei 2018 yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, (bukti P-18);
19. Foto copy sesuai dengan aslinya Tanda Terima Memori Banding Nomor: 767/Pdt.G/2017/PN. Mdn tanggal 16 Juli 2018 yang diterbitkan oleh Panitera Pengadilan negeri Medan Kelas I-A Khusus, (bukti P-19);

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti tersebut pihak Tergugat akan menanggapiya didalam kesimpulannya;

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan/jawabannya, Tergugat-I dan Tergugat-III mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yang telah diberi materai dan dicocokkan dengan aslinya antara lain:

1. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Kementerian Hukum dan HAM RI No. AHU-AH.01.03-0954125 tanggal 04 Agustus 2015, (bukti T1-1);
2. Foto copy sesuai dengan aslinya Putusan No. 314/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 12 September 2011, (bukti T1-2);
3. Foto copy sesuai dengan aslinya Putusan No. 415/Pdt/2011.PT. Mdn tanggal 12 Januari 2012, (bukti T1-3);
4. Foto copy sesuai dengan aslinya Putusan No. 1040 K/Pdt/2012 tanggal 15 November 2012, (bukti T1-4);
5. Foto copy sesuai dengan aslinya Putusan No. 125 PK/Pdt.2014 tanggal 21 April 2015, (bukti T1-5);
6. Foto copy sesuai dengan aslinya Putusan No. 453/Pdt.g/2015/PN. Mdn tanggal 10 Mei 2016, (bukti T1-6);
7. Foto copy sesuai dengan aslinya Putusan No. 126/Pdt..2017/PT. Mdn tanggal 13 Juli 2017, (bukti T1-7);
8. Foto copy sesuai dengan aslinya Putusan No. 767/Pdt.G/2017/PN.Mdn tanggal 28 Mei 2018, (bukti T1-8);
9. Foto copy sesuai dengan aslinya Relass pemeberitahuan pernyataan banding No. 767.Pdtg.G/2017.PN. Mdn, (bukti T1-9);
10. Foto copy sesuai dengan aslinya Relass pemeberitahuan pernyataan banding No. 767.Pdtg.G/2017.PN. Mdn, (bukti T1-10);
11. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat dari Pemerintah Kota Medan tanggal 14 Maret 2017, (bukti T1-11);
12. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat No. 640/6440 tanggal 3 September 2013, (bukti T1-12);
13. Foto copy sesuai dengan aslinya surat Nomor 640/3162 tertanggal 28 April 2014, (bukti T1-13);

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat-I dan Tergugat-III tidak mengajukan baik saksi-saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak masing-masing menyampaikan kesimpulannya masing-masing tertanggal 3 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan dianggap

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat-I maupun Tergugat-III telah mengajukan eksepsi antara lain tentang:

1. Bahwa gugatan Penggugat **error in persona** karena tidak jelas siapa subjek hukum yang digugat, oleh karena apa yang dilakukan Tergugat-II dan Tergugat-III tersebut di atas adalah sebagai wakil yang sah dari Tergugat-I (PT. Arga Citra Kharisma) maka Tergugat-II dan Tergugat-III secara pribadi tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, dan apa lagi saat sekarang ini Tergugat-II tidak lagi menjabat sebagai Direktur pada Tergugat-I (PT. Arga Citra Kharisma);
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah *ne bis in idem*, oleh karena Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Medan dengan No. Register 767/Pdt.g/2017/PN.Mdn dengan menarik PT. Arga Citra Kharisma (i.c Tergugat-I), Tuang Handoko (i.c Tergugat-II) dan Tuan Sutan Lubis (i.c Tergugat-III) adalah sebagai pihak di dalam perkara *a quo* dengan objek yang sama yaitu; belum diteruskannya 1 (satu) unit apartemen kepada Penggugat, Kansen Surastio, dan adanya beberapa pembayaran yang dilakukan oleh Kansen Surastio dan terdapat adanya selisih pembayaran,-;
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **obscuur libel**, oleh karena Penggugat menarik Tergugat I, II dan III menjadi pihak Tergugat secara sekaligus harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat, Perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya sedangkan pihak yang tidak ada di dalam perjanjian ataupun pihak ke-3 yang tidak mengikat diri dari perjanjian tersebut sama sekali tidak memiliki hak tanggung jawab atas perjanjian yang dibuat tersebut;
4. Bahwa Tergugat I juga mengajukan eksepsi hukum materil atas gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* terkait dengan **exceptio peremptoria**,

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



dimaksudkan agar dapat menyingkirkan gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati eksepsi yang diajukan Tergugat-I dan Tergugat-III ternyata eksepsi tersebut berkenaan dan bersangkut paut dengan pembuktian, maka eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-III akan dipertimbangkan dan diputus dalam pokok perkara oleh karenanya eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-III ini dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan Tergugat-Tergugat yang tidak menyerahkan 1 (satu) unit apartemen yang terletak dan berlokasi di Centre Point Medan berdasarkan perjanjian jual beli merupakan perbuatan ingkar janji;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-19;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa T1-1 sampai dengan T1-13;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara a quo, oleh karena Tergugat-1 dan Tergugat-III telah mengajukan hal-hal yang menjadi keberatannya, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberatan Tergugat-Tergugat mengenai formalitas gugatan Penggugat itu sendiri;

Menimbang bahwa keberatan Tergugat-Tergugat yang mempersoalkan tentang formalitas gugatan antara lain tentang:

1. Bahwa gugatan Penggugat **error in persona** karena tidak jelas siapa subjek hukum yang digugat, oleh karena apa yang dilakukan Tergugat-II dan Tergugat-III tersebut di atas adalah sebagai wakil yang sah dari Tergugat-I (PT. Arga Citra Kharisma) maka Tergugat-II dan Tergugat-III secara pribadi tidak dapat diminta pertanggung jawabannya



2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **ne bis in idem**, oleh karena Penggugat sebelumnya telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Medan dengan No. Register 767/Pdt.g/2017/PN.Mdn dengan menarik PT. Arga Citra Kharisma (i.c Tergugat-I), Tuang Handoko (i.c Tergugat-II) dan Tuan Sutan Lubis (i.c Tergugat-III);
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **obscuur libel**, oleh karena Penggugat menarik Tergugat I, II dan III menjadi pihak Tergugat secara sekaligus harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Penggugat;
4. Bahwa Tergugat I juga mengajukan eksepsi hukum materil atas gugatan Penggugat dalam perkara a quo terkait dengan **exceptio peremptoria**, dimaksudkan agar dapat menyingkirkan gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan;

Menimbang, bahwa untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberatan Tergugat-Tergugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan keberatan Tergugat-I dan Tergugat-III atas formalitas gugatan Penggugat pada poin 1 ternyata identik dengan point 3, yang menyatakan bahwa Penggugat salah mendudukan Tergugat-II dan Tergugat-III sebagai pihak terhadap jual beli 1 (satu) unit apartemen oleh karena oleh karena jual beli apartemen tersebut dilakukan oleh Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat-I sebagai pihak penjual, sedangkan Tergugat-I dan Tergugat-III sebagai yang mewakili dari PT. Arga Citra Kharisma (Tergugat-I), sehingga akan menjadi dampak secara pribadi terhadap Tergugat-II maupun Tergugat-III;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 (Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit Apartemen Nomor 122/PPJB/MCP/VI/2013 tanggal 7 April 2013) ditanda tangani oleh Tuan Handoko (Tergugat-II)/ dengan jabatan Direktur Utama pada PT. Arga Citra Kharisma sebagai Penjual dengan Tuan Kansen Surastio (Penggugat) sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberatan dari Tergugat-I dan Tergugat-III adanya (exceptio Error in Persona) dan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (exceptio) tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Direktur PT. Arga Citra Kharisma Tuan Handoko /Tergugat-II dan Tuan H. Sutan Lubis/Tergugat-III dalam perkara a quo didudukan sebagai pihak Tergugat. Bahwa dalam hukum positif yang berlaku di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, dibedakan secara jelas dan tegas antara fungsi, wewenang dan tanggungjawab Perseroan menurut Pasal 1 UU No.40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ialah sebagai berikut : "Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direktur dan Dewan Komisaris";

Bahwa agar semakin terang benderang, berikut kami kutip pernyataan M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Perseroan Terbatas yang berbunyi: Jika demikian halnya, Perseroan terbatas sebagai Badan Hukum adalah mahluk hukum (a creatur of the law), yang memiliki hal-hal berikut : mempunyai kekuasaan yang diatur secara tegas (expres Power) seperti untuk memiliki kekayaan, menggugat dan digugat atas nama Perseroan;

Bahwa hal tersebut pula secara tegas dapat dilihat didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu Putusan MA No.047 K/Pdt/1988 tanggal 20 Januari 1993. Dalam Putusannya telah tersimpul sebuah kaidah hukum, Seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan, karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan "Subjek Hukum" yang terlepas dari pengurusnya (Direksi). Oleh karena itu, Perseroan "memikul tanggung jawab" (aansprakelijkheid liability) atas segala tindak atau perbuatan yang dilakukannya, maka sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa didalam Repliknya Penggugat menolak eksepsi Tergugat karena Penggugat telah tepat mengajukan gugatan ditujukan kepada para Tergugat dengan alasan bahwa didalam perjanjian Tergugat-I diwakili oleh Tergugat-II sehingga yang mengetahui adanya perjanjian tersebut adalah Penggugat dengan Tergugat-II sebab Tergugat-I hanyalah Badan Hukum yang setiap perbuatan hukumnya diwakili oleh pengurusnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan bantahan Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan ketentuan yang tertuang didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit Apartemen (vide bukti P-1) yang bertindak sebagai Penjualnya adalah PT Arga Citra Kharisma;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (5) dan Pasal 98 UU No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan terbatas bahwa direksi diberikan kewenangan untuk bertindak untuk dan atas nama Perseroan baik didalam maupun diluar Pengadilan;

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara a quo kewenangan Direksi sebagaimana ketentuan tersebut bertindak sebagai mewakili Perseroan "PT.Arga Citra Kharisma" sehingga tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan "PT.. Arga Citra Kharisma." karena yang memikul tanggungjawab atas segala tindakan dan perbuatan yang dilakukan dengan Penggugat adalah PT. Arga Citra Kharisma, oleh karena berdasarkan bukti P-1 telah dengan jelas disebutkan bahwa Tergugat-II (dalam hal ini sebagai Direktur Utama yang sekarang digantikan kedudukannya oleh Tergugat-III) dinyatakan bahwa "*untuk melakukan tindakan hukum dalam surat ini telah mendapat persetujuan dari Komisaris Utama dan mendapat persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham perseroan (RUPS)*";

Menimbang, bahwa lain hal diatas bahwa PT. Arga Citra Kharisma berdasarkan bukti T1-1 (Pemberitahuan perubahan data Perseroan PT. Arga Citra Kharisma Nomor AHU-AH.01.03-0954125 tanggal 4 Agustus 2015) dan (Akta Notaris Nomor 01 tanggal 3 Agustus 2015 yaitu Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Arga Citra Kharisma yang telah merubah susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris dimana Tergugat-II/ Tuan Handoko telah digantikan oleh Tergugat-III/ Tuan H. Sutan Lubis);

Menimbang, bahwa oleh karena PT. Arga Citra Kharisma adalah subjek Hukum tersendiri, maka terdapat beberapa tanggungjawab sebagai Badan Hukum yang terpisah dan berbeda dari pemegang saham dan pengurus PT. Arga Citra Kharisma, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang bertanggungjawab atas perjanjian jual beli (vide bukti P-1) antara Penggugat dengan Tergugat-II (Tuan Handoko) dan Tergugat-III (Tuan H Sutan Lubis) yang bertindak untuk dan atas nama PT. Arga Citra Kharisma Adalah PT. Arga Citra Kharisma (Tergugat-I), lagi pula didalam bukti P-1 sudah sangat jelas didalam perjanjiannya yang Tergugat-II mewakili dari Tergugat-I (PT. Arga Citra Kharisma), sehingga sebagai pihak Tergugat hanyalah Tergugat-I hal ini sesuai dengan asas dalam Pasal 1340 KUHPperdata "Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya (contract Party);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dihubungkan dengan petitum gugatan Penggugat (1) Menyatakan demi hukum, bahwa Tergugat I s.d. Tergugat III telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat, (2) Menghukum Tergugat I s.d. Tergugat III untuk membayar ganti kerugian uang kepada Penggugat" maka hal ini akan membawa konsekwensi

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel

Disclaimer

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



secara pribadi baik kepada Tergugat-II maupun kepada Tergugat-III terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat-I (PT. Arga Citra Kharisma) dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal dan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-III yang menyatakan gugatan Penggugat keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (exemptio error in persona), memiliki alasan hukum yang cukup dan karenanya haruslah diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat (exemptio error in persona) diterima dan terhadap eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur serta tidak jelas (obscuur libel) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa walaupun ada beberapa keberatan yang diajukan pihak Tergugat-I dan Tergugat-III terhadap formalitas gugatan namun salah satu syarat gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas dan kabur (**obscuur libel**) maka keberatan tentang formalitas gugatan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel), maka terhadap gugatan Penggugat dalam pokok perkara a quo tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Memperhatikan Ketentuan Hukum Acara Perdata/ HIR, Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.643.000,- (tiga juta enam ratus empat puluh tiga ribu rupiah);

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 11 Oktober 2018, oleh kami, **Haruno Patriadi, SH.MH**, sebagai Hakim Ketua, **Akhmad Rosidin., SH.MH.** dan **Arlandi Triyogo, SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Juli 2018, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 17 Oktober 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu **Subarkah, SH.MH**, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat-I dan Tergugat-III, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat-II maupun Para Turut-Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Akhmad Rosidin, SH.MH.

Haruno Patriadi, SH.MH.

Arlandi Triyogo, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Subarkah, SH.MH.

Perincian biaya perkara:

1. Biaya pendaftaran Rp. 30.000,-

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2018/PN.Jkt-Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya proses	Rp. 75.000,-
3. Panggilan	Rp.3.497.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp. 30.000,-
5. Materai	Rp. 6.000,-
6. Redaksi	Rp. 5.000,-
Jumlah	Rp.3.643.000,-

(tiga juta enam ratus empat puluh tiga ribu rupiah);