



PUTUSAN
Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Bib

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nina Herlina, Tempat / Tanggal Lahir Tasikmalaya, 08 Januari 1968, NIK 3278084801680003 beralamat di Jalan Tamansari Babakan Domba No. 29, RT 002 / RW 001 Kelurahan Sambongjaya Kecamatan Mangkubumi Kota Tasikmalaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADI RADOT SAMUEL, S.H., WANG TAO BICTON MANULLANG, S.H., BUDIMAN BINSAR SEPTIADI PUTRA, S.H, Advokat pada kantor Advokat & Konsultan Hukum di **DIJOU LAW OFFICE** beralamat di The Habibie Center, Jalan Kemang Selatan No. 98, RT.11/RW.4 Kelurahan Cilandak Timur Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 0121/SK LIT/DLO/IV/2022 pada tanggal 21 April 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan :

PT. Multi Karya Utama Abadi, yang beralamat di Gedung Multikarya Land Jalan Lodya No. 46, Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

Yayasan Pendidikan Telkom (YPT), yang beralamat Jalan Cisarung No. 2, Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I;**

PT. Bhakti Unggul Teknovasi, yang beralamat di Jalan Radio Palasari Road No. 3, Citeureup, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, yang sebelumnya bernama **PT. Citra Sukapura Mega** selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**



Notaris Kristia Dewi, S.H., yang beralamat di Jalan Galunggung
Nomor 27, Kota Bandung, selanjutnya disebut
sebagai **Turut Tergugat III**;

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 10 Mei
2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale
Bandung pada tanggal 11 Mei 2022 dalam Register Nomor 99/Pdt.G/2022/PN
Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, PENGUGAT melakukan pemesanan atas Apartemen Bandung
Technoplex Living kepada TERGUGAT dengan tipe Alyssum Tower
Ebony unit 0260 kepada TERGUGAT dengan Luas 24,1 M² (*dua puluh
empat koma satu meter persegi*) seharga Rp. 235.577.500,- (*dua ratus
tiga puluh lima juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah*)
ditambah PPN senilai Rp. 23,557.750,- (*dua puluh tiga juta lima ratus
lima puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*) sehingga total
keseluruhan harga adalah sebesar Rp. 259.135.250,- (*dua ratus lima
puluh sembilan juta seratus tiga puluh lima ribu dua ratus lima puluh
rupiah*) vide Surat Pemesanan No 2015-00322/002/ESA tertanggal 15
Oktober 2015;
2. Bahwa, setelah melakukan pemesanan apartemen kepada TERGUGAT,
PENGUGAT telah melakukan pembayaran *booking fee* sebesar Rp.
5.000.000,- (*lima juta rupiah*) berdasarkan kwitansi pembayaran
tertanggal 17 Oktober 2015 dan pembayaran di muka sebesar yaitu Rp.
72.740.575.00,- (*tujuh puluh dua juta tujuh ratus empat puluh ribu lima
ratus tujuh puluh lima rupiah*) kepada TERGUGAT berdasarkan kwitansi
pembayaran nomor 2015-05751/002 tertanggal 26 November 2015,
dengan ketentuan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 4.686.029,10
(*empat juta enam ratus delapan puluh enam ribu dua puluh Sembilan
koma sepuluh rupiah*) sebanyak 48x (*empat puluh delapan kali*);
3. Bahwa, pemesanan atas unit apartemen tersebut dituangkan dalam Akta
Perjanjian Nomor 43 antara PENGUGAT dan TERGUGAT tertanggal

Halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb



26 November 2015 dihadapan Notaris Kristia Dewi, S.H. *in casu* TURUT TERGUGAT III dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi yaitu Tn. Sugani dan Ny. Lilis Lisnarti;

4. Bahwa, berdasarkan Akta Perjanjian tersebut diatas, disebutkan TERGUGAT merupakan Pihak Pertama/Pemilik dan PENGGUGAT merupakan Pihak Kedua/Pemakai;
5. Bahwa, berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian tersebut diatas, PENGGUGAT diberikan hak pemakaian unit selama 30 (tiga puluh) tahun;
6. Bahwa, berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 43 tersebut diatas objek perjanjian merupakan Unit Apartemen Bandung Technoplex Living:
Tower : Ebony;
Tipe : Alyssum;
Lantai : 02 (dua);
Unit : 0260;
Luas : + 24,1 M² (*dua puluh empat koma satu meter persegi*);
Yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan Nomor 1521/Desa Lengkong, seluas 6.266 M² (*enam ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi*), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 30 Desember 2009, Nomor 00180/2009 dan Hak Guna Bangunan nomor 1379/Desa Lengkong, seluas 368 M² (*tiga ratus enam puluh delapan meter persegi*) tertanggal 24 September 2008, nomor 00144/2008 yang keduanya terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojongsoang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Jalan Telekomunikasi Terusan Buahbatu yang tertulis dan tercatat atas nama Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi (YPT) *in casu* TURUT TERGUGAT I;
7. Bahwa, berdasarkan Pasal 4 Akta Perjanjian, harga dan tata cara pembayaran yang disepakati adalah sesuai dengan Surat Pemesanan No 2015-00322/002/ESA tertanggal 19 Oktober 2015;
8. Bahwa, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran sesuai dengan Surat Pemesanan No 2015-00322/002/ESA tertanggal 19 Oktober 2015 kepada TERGUGAT yaitu dengan melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 4.686.029,10 (*empat juta enam ratus delapan puluh enam ribu dua puluh Sembilan koma sepuluh rupiah*) sebanyak 48 (*empat puluh delapan*) kali dengan rekap kwitansi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran angsuran per tanggal 30 Desember 2015 hingga 09 September 2019;

9. Bahwa, akibat keterlambatan Serah Terima Unit Apartemen Bandung Technoplex Living tersebut, berdasarkan Surat Kompensasi Keterlambatan Serah Terima Unit No. 0633 A/Kons-ST/III/2020, TERGUGAT menyampaikan permohonan maaf atas belum dapat dilakukan serah terima unit kepada PENGGUGAT sehingga TERGUGAT melalui surat tersebut memberikan kompensasi tahap ke dua dengan total nilai sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang dicicil sebanyak 6x (enam kali);
10. Bahwa, berdasarkan bukti setor tunai Bank BNI tertanggal 09 September 2019 dan bukti Kwitansi Nomor 26 November 2019, PENGGUGAT telah melakukan percepatan pembayaran pelunasan atas Unit Apartemen Bandung Technoplex Living berdasarkan Poin 6 diatas serta pelunasan biaya Notaris;
11. Bahwa, PENGGUGAT telah melakukan seluruh kewajiban pembayaran atas unit apartemen kepada TERGUGAT berdasarkan Surat Keterangan Lunas No: 0283/Finance-Kons/XI/19 tertanggal 04 November 2019;
12. Bahwa, berdasarkan Pasal 6.2 Akta Perjanjian, unit apartemen tersebut akan diserahkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT paling lambat pada 31 Juli 2019 atau dalam jangka waktu 14 (*empat belas*) hari sejak diterimanya surat pemberitahuan unit apartemen Bandung Technoplex Living telah siap untuk diserahkan kepada PENGGUGAT;
13. Bahwa, hingga pada tanggal 31 Juli 2019, TERGUGAT tidak pernah melakukan serah terima unit apartemen Bandung Technoplex Living maupun menyerahkan surat pemberitahuan unit apartemen Bandung Technoplex Living telah siap untuk diserahkan kepada PENGGUGAT;
14. Bahwa, atas keterlambatan serah terima unit tersebut, berdasarkan Pasal 6.3 Akta Perjanjian tersebut diatas, atas keterlambatan penyerahan unit apartemen, TERGUGAT akan dikenakan denda 1%o (satu permil) per objek per hari dalam tenggang waktu paling lambat 6 (enam) bulan setelah masa tenggang tersebut ditambah dengan pengembalian uang berdasarkan harga dalam surat pemesanan tersebut sebesar 100% (*seratus persen*);
15. Bahwa, hingga saat ini PENGGUGAT tidak pernah menerima serah terima unit apartemen Bandung Technoplex Living dan TERGUGAT

Halaman 4 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb

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)



tidak pernah memberikan kejelasan mengenai penyelesaian pelaksanaan Akta Perjanjian;

16. Bahwa, memperhatikan Pasal 1243 KUHPerdata :

Pasal 1243 KUH PERDATA:

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"

Maka atas kelalaian ini, menunjukan bahwa TERGUGAT telah ingkar janji dan/ Wanprestasi dalam menyelesaikan kewajibannya kepada PENGGUGAT;

Bahwa, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas total kerugian yang timbul dari PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:

a. Harga Apartemen	:	Rp. 235.577.500,-
b. Denda 1% (satu permil) per hari per 6 bulan	:	Rp. 42.403.950,-
Total	:	_____+
	:	Rp. 277.981.450,-

17. Bahwa, agar Gugatan Wanprestasi ini tidak kabur (*illusoir*), maka kami memohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bale Bandung *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan atas aset milik TERGUGAT yang setara dan/atau senilai dengan total kerugian PENGGUGAT;

18. Bahwa, PENGGUGAT mempunyai sangkaan bahwa TERGUGAT akan lalai menjalankan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bale Bandung *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya, jika TERGUGAT lalai dalam menjalankan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap;

19. Bahwa, oleh karena Gugatan PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti serta alasan-alasan yang kuat, maka beralasan untuk



menetapkan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, *verzet*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voerrad*);

Berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah PENGUGAT uraikan diatas, PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bale Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum bahwa Akta Perjanjian Nomor 43 antara PENGUGAT dan TERGUGAT tertanggal 26 November 2015 adalah sah menurut hukum serta mengikat bagi PARA PIHAK;
3. Menyatakan, Perbuatan TERGUGAT yang tidak pernah melaksanakan serah terima unit apartemen Bandung Technoplex Living dan tidak pernah memberikan kejelasan mengenai penyelesaian pelaksanaan Akta Perjanjian kepada PENGUGAT merupakan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*);
4. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan Secara Tunai dan Seketika, berupa uang pembelian unit apartemen PENGUGAT dengan rincian:
 - a. Harga Apartemen yang telah : Rp. 235.577.500,-
dibayarkan kepada TERGUGAT
 - b. Denda 1%o (satu permil) per hari : Rp. 42.403.950,-
per 6 bulan

+

Total

: Rp. 277.981.450,-

sampai Kerugian biaya tersebut dibayar lunas kepada PENGUGAT hingga Gugatan ini memiliki Keputusan yang berkekuatan Hukum Tetap (*inkrach van gewijsde*);

5. Menyatakan sah dan berharga, sita jaminan yang diletakan dalam perkara ini yaitu berupa aset milik TERGUGAT yang setara dan/atau senilai dengan total kerugian PENGUGAT;
6. Menghukum TERGUGAT menurut hukum, untuk membayar uang paksa atau *dwangsom* sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya,



jika TERGUGAT lalai dalam menjalankan isi putusan yang berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

7. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, *verzet*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voerrad*);
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul atas perkara *aquo* ini;

Atau

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bale Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex – aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Penggugat** menghadap kuasanya kemuka persidangan yang bernama ADI RADOT SAMUEL, S.H., WANG TAO BICTON MANULLANG, S.H. dan BUDIMAN BINSAR SEPTIADI PUTRA, S.H, Advokat pada kantor Advokat & Konsultan Hukum di **DIJOU LAW OFFICE** beralamat di The Habibie Center, Jalan Kemang Selatan No. 98, RT.11/RW.4 Kelurahan Cilandak Timur Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 0121/SK LIT/DLO/IV/2022 pada tanggal 21 April 2022, telah dicatat dalam daftar yang disediakan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung dibawah Nomor W11.U6-495 HT.04.10.Tahun 2022 tanggal 11 Mei 2022, untuk **Tergugat** menghadap kuasanya kemuka persidangan yang bernama Adi Kurniawan, S.H., BS. Reza Patryanto Yunus, S.H., Jailani Muhtadhy, S.HI. dan Muhammad Akbar Mappiar Menga, S.H., Advokat dan atau Penasihat Hukum dan atau Konsultan Hukum pada kantor Bonafide Advocatus Advocates & Counsellors at Law yang beralamat di Aldiro Work Space A.17-18 Duri Kepa Kebon Jeruk Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : 009/SK/MKUA-BONAFIDE/V/2022 pada tanggal 24 Mei 2022, telah dicatat dalam daftar yang disediakan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung dibawah Nomor W11.U6-552 HT.04.10.Tahun 2022 tanggal 30 Mei 2022, selanjutnya kedudukan atau alamat Kuasa Tergugat telah berpindah ke SCBD, Treasury Tower, 6th Floor, Unit F District 8, Jalan Jenderal Sudirman, Kav 52-53 RT. 005 / RW. 003 Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12190, untuk **Turut Tergugat I** menghadap kuasanya kemuka persidangan yang bernama DR. I Nyoman Wisnu Wardana, S.T.,LL.M, Mochamad Budiman Hermansyah, S.E., Novi Chandra Darmawan, S.E.,M.M., dan Devita Laila Andriani, S.H., masing-masing sebagai VP Legal & Internal Audit, Analyst Business Development, Senior



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advisor of BEPM dan Staff Legal & Risk Management Yayasan Pendidikan Telkom (YPT), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 0222/00/LIA-HK01/YPT/2022/RHS pada tanggal 3 Juni 2022, telah dicatat dalam daftar yang disediakan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung dibawah Nomor W11.U6-584 HT.04.10.Tahun 2022 tanggal 6 Juni 2022, untuk **Turut Tergugat II** menghadap kuasanya kemuka persidangan yang bernama Ardi Soetrisno Putro sebagai General Manager Operation pada PT. Bhahti Unggul Teknovasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 297/00/SDM-22/BUT/2022 pada tanggal 20 Mei 2022, telah dicatat dalam daftar yang disediakan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung dibawah Nomor W11.U6-648 HT.04.10.Tahun 2022 tanggal 20 Juni 2022, selanjutnya untuk **Turut Tergugat II** menghadap kuasanya kemuka persidangan yang bernama Ardi Soetrisno Putro dan Reza Zaenudin, S.H., masing-masing sebagai General Manager Operation dan Legal Staff pada PT. Bhahti Unggul Teknovasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 505/00/SDM-22/BUT/2022 pada tanggal 29 Juli 2022, telah dicatat dalam daftar yang disediakan untuk itu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung dibawah Nomor W11.U6-854 HT.04.10.Tahun 2022 tanggal 2 Agustus 2022, sedangkan **Turut Tergugat III** tidak datang dan tidak menunjuk wakilnya yang sah untuk menghadap ke persidangan, walaupun telah dipanggil secara patut dan tidak terdapat alasan atas ketidakhadirannya sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Turut Tergugat III tidak sungguh-sungguh untuk membela dan mempertahankan kepentingannya sehingga pemeriksaan dalam perkara aquo dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Sdr. Kusman, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Mediator pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagaimana tercantum dalam penetapannya Nomor 99/Pdt.G/2022/PN.Blb, tertanggal 1 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menerima laporan dari mediator bahwa Mediasi tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 8 Agustus 2022 dan tanggal 15 Agustus 2022, akan tetapi tidak menemui kesepakatan atau perdamaian (gagal);

Halaman 8 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb



Menimbang, bahwa pemeriksaan terhadap perkara a quo dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, tidak ada perubahan, perbaikan dan atau penambahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawabannya sebagaimana tertera dalam suratnya tertanggal 12 September 2022 pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tertanggal 10 Mei 2022 yang terdaftar dalam register Perkara Perdata No. 99/Pdt.G/2022/PN.Blb kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;

A. GUGATAN PENGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL).

KETIDAKJELASAN DAN TIDAK KONSISTENNYA PENGUGAT DALAM MENYEBUTKAN NAMA PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TURUT TERGUGAT I

1. Bahwa Penggugat tidak secara jelas dan tidak konsisten dalam menyebutkan nama pihak yang ditarik oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat I dalam Gugatan a quo;
2. Bahwa Penggugat pada angka 2 halaman 2 yang pada pokoknya menarik pihak Yayasan Pendidikan Telkom (YPT) sebagai Turut Tergugat I dalam perkara a quo, kemudian Penggugat pada angka 6 halaman 4 menyebutkan pihak Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi (YPT) sebagai Turut Tergugat I juga, sehingga menyebabkan ketidakjelasan pihak siapa sebenarnya yang dijadikan oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat I dalam Gugatan a quo, pihak Yayasan Pendidikan Telkom (YPT) atau pihak Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi (YPT). Hal tersebut berkonsekuensi pada tidak jelasnya (*obscuur libel*) Gugatan a quo;
3. Bahwa **Mardani** dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah*" yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, 2010, halaman 86 menjelaskan:
"Sistematika berikut adalah pencantuman nama lengkap serta alamat yang terang dari para pihak. Hal ini merupakan satu faktor esensial syarat formal suatu gugatan";



KETIDAKJELASAN PERIHAL PELETAKAN SITA JAMINAN

(CONSERVATOIR BESLAG)

4. Bahwa Penggugat pada **angka 18 halaman 6** Gugatan *a quo* yang pada pokoknya memohonkan untuk meletakkan sita jaminan terhadap aset milik Tergugat yang setara dan/atau senilai dengan dengan total kerugian yang diderita oleh Penggugat;
5. Bahwa sementara Penggugat dalam Gugatan *a quo* **tidak merincikan** secara jelas perihal aset milik Tergugat yang dimaksudkan setara dan/atau senilai kerugian yang diderita oleh Penggugat. Hal tersebut berkonsekuensi pada **tidak jelas dan/atau kaburnya Gugatan a quo** sehingga tidak memenuhi syarat formil gugatan dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Bahwa **M.Yahya Harahap** dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" cetakan ke 9 halaman 448 menjelaskan:
"yang dimaksud obscur libel, 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);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas konstruksi hukum dan formulasi Gugatan yang diuraikan oleh Penggugat tidak terang (*onduidelijk*), kabur, dan tidak saling mendukung. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil Gugatan haruslah jelas, terang, dan tegas. Sehingga oleh karenanya **Gugatan Penggugat sudah sepatutnya dan berdasar hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet OntVankelijke Verklaard).**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi, mohon dianggap termasuk dalam Pokok Perkara yang secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan yang lainnya serta mohon dijadikan juga sebagai pertimbangan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dan membantah seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat merupakan suatu Badan Hukum dengan bentuk Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia,



berkedudukan di Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, sesuai akta Pendirian Nomor 01 tertanggal 01 Oktober 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Kistia Dewi, S.H., yang telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-60549.AH.01.01.Tahun 2013 tertanggal 22 November 2013, berikut segala perubahannya dan terakhir yaitu Akta Pertanyaan Keputusan Rapat Para Pemegang Saham "PT Multi Karya Utama Abadi" Nomor: 19 tertanggal 19 Januari 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Dhani Ramadhan, S.H., M.M., M.Kn., dan perubahan tersebut telah tercatat di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Nomor: AHU-AH.01.03-0095192 tertanggal 15 Februari 2021;

4. Bahwa Tergugat merupakan perusahaan yang bergerak di bidang properti yang mana saat ini Tergugat selaku pengembang **Apartemen Bandung Technoplex Living**. Saat ini Tergugat berkomitmen dalam hal penyelesaian pembangunan **Apartemen Bandung Technoplex Living** dengan sumber daya yang ada di tengah dampak bencana Nasional non alam penyebaran *Corona Virus Disease* (Covid-19) yang perlahan mulai membaik;
5. Bahwa perlu Tergugat sampaikan secara jelas dan tegas bahwa TERGUGAT TETAP OPTIMIS DAN MEMPUNYAI IKTIKAD BAIK UNTUK MEYELESAIKAN PEMBANGUNAN APARTEMEN **BANDUNG TECHNOPLEX LIVING** DAN MELAKUKAN SERAH TERIMA UNIT KEPADA PENGGUGAT;

TERGUGAT ADALAH PIHAK YANG BERIKTIKAD BAIK

6. Bahwa sebagai bentuk iktikad baik untuk tetap melaksanakan kewajibannya, Tergugat telah mengajukan permohonan dan negosiasi perihal nilai kompensasi atas keterlambatan serah terima unit apartemen Bandung Technoplex Living melalui surat Nomor: 0355Kons-ST/IX/2019;
7. Bahwa Penggugat telah menerima kompensasi atas keterlambatan serah terima unit Bandung Technoplex Living yang dipesan oleh Penggugat kepada Tergugat senilai Rp. 9.000.000 (*sembilan juta rupiah*) yang dibayarkan dalam 5x termin pembayaran dengan rincian Rp.1.800.000/bulan periode 15 Oktober 2019 sampai dengan 15 Februari 2019;
8. Bahwa dengan demikian maka terbukti Tergugat adalah pihak yang beriktikad baik dan terus berupaya untuk melaksanakan kewajibannya,



tidak hanya kepada Penggugat melainkan juga kepada konsumen lainnya;

9. Bahwa lebih lanjut lagi terkait pembayaran kompensasi atas penyerahan unit. Tergugat terus mengupayakan pembayaran kompensasi kepada konsumen dan/atau penyewa lainnya yang memiliki hak atas denda terkait keterlambatan serah terima unit Apartemen Bandung Technoplex Living;
10. Bahwa perlu Tergugat sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara *a quo*, jumlah konsumen yang telah membayar lunas biaya sewa selama 30 tahun atas unit Apartemen Bandung Technoplex Living adalah sebanyak 700 (*tujuh ratus*) konsumen penyewa dan pengajuan skema pembayaran yang Tergugat ajukan kepada Penggugat adalah bentuk iktikad baik serta upaya dari Tergugat untuk dapat memberikan hak kepada 700 (*tujuh ratus*) konsumen penyewa lainnya secara merata;
11. Bahwa Tergugat adalah pihak yang beriktikad baik, di mana Tergugat telah merampungkan pembangunan sampai dengan struktur bangunan 100% (*seratus persen*) yang membuktikan bahwa dana yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat telah secara nyata dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya;
12. Bahwa untuk menegaskan kembali Tergugat adalah pihak yang beriktikad baik dan bertanggung jawab, Tergugat melalui surat Nomor: 0633-A/Kons-ST/III/2022 telah memberikan penawaran kepada Penggugat terkait kelanjutan pemberian kompensasi atas keterlambatan serah terima unit, namun Penggugat tidak menerima penawaran Tergugat dan mengabaikan penawaran yang Tergugat tawarkan;
13. Bahwa pada tanggal 21 Maret 2022 Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan Surat Somasi I Nomor: 007/FLO/III/2022 yang pada pokoknya meminta Tergugat untuk segera melakukan serah terima unit Apartemen yang dipesan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam kurun waktu 2x24 jam terhitung sejak surat tersebut diterima oleh Tergugat;
14. Bahwa hal tersebut di atas sangatlah tidak masuk akal, karena Penggugat telah mengetahui situasi dan kondisi dari Tergugat yang sedang berupaya untuk melakukan penyelesaian pembangunan Apartemen Bandung Technoplex Living. Sudah sepatutnya Penggugat memahami bahwa tidak mungkin Tergugat melakukan proses serah terima unit dalam jangka waktu seperti yang dimintakan oleh Penggugat dalam Surat Somasi I;



**PANDEMI COVID-19 SEBAGAI FORCE MAJURE YANG MENJADI
KENDALA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN**

15. Bahwa pada tanggal 31 Maret 2020 dikeluarkanlah produk hukum oleh pemerintah berupa Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)*. Hal ini memberikan dampak yang signifikan terhadap keuangan Tergugat, sekalipun dalam kondisi yang demikian, pembangunan apartemen tetap dapat dijalankan, namun intensitas pembangunan tersebut menurun sebagai akibat dari kondisi perekonomian secara umum yang mengalami kemunduran, termasuk di dalamnya sektor konstruksi dan pembangunan;
16. Bahwa Perlu Tergugat sampaikan kembali kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara *a quo*, bahwa sumber pendanaan proyek pembangunan Apartemen Bandung Technoplex Living adalah:
- 1) Modal internal PT MKUA; dan
 - 2) Pembayaran angsuran dari para konsumen;
- Dengan terjadinya kendala pembayaran angsuran dari konsumen lainnya dan tidak dapat diperolehnya pendanaan dari pihak perbankan maupun lembaga pendanaan lainnya, dikarenakan terbatasnya dukungan yang dapat diberikan oleh para penyerta dalam proyek Apartemen Bandung Technoplex Living ini, tentunya menjadi kendala yang nyata bagi proses penyelesaian proyek;

TUNTUTAN SITA JAMINAN TIDAK MEMILIKI ALASAN YANG CUKUP

17. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada **angka 18 halaman 6** perihal permintaan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat terhadap aset Tergugat, dikarenakan Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan adanya dugaan yang beralasan di mana Tergugat akan menggelapkan objek yang akan dimohonkan sita jaminan sebagaimana yang dipersyaratkan;
18. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yang pada pokoknya menyatakan sita jaminan hanya dapat diletakkan apabila ditemukan dugaan yang beralasan bahwa dalam hal ini Tergugat akan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya dan bermaksud untuk menjauhkan barang tersebut dari Penggugat;
- Pasal 227 ayat (1) HIR berbunyi sebagai berikut :



“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan putusan pengadilan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, Ketua Pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya.”

19. Bahwa selain adanya dugaan yang beralasan tersebut, sita jaminan hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria yang telah diatur dalam Surat Edaran MARI (“SEMA”) No. 05 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 perihal sita jaminan yang berbunyi:

- a. *“Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekaligus jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R/261 R.Bg);”*
- b. *.....sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon;”*

Lampiran SEMA No. 05 Tahun 1975

“Pemeriksaan pendahuluan (conservatoir beslag) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat akan dihamburkan.”

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

- a. Sengketa dimaksud adalah sengketa utang piutang;
- b. Adanya persangkaan bahwa Tergugat akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan Penggugat; dan



- c. Perbuatan dalam huruf (b) tersebut di atas dilakukan oleh Tergugat sebelum putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*);
21. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka adalah hal yang patut apabila Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak tuntutan sita jaminan yang telah dinyatakan oleh Penggugat dalam Gugatannya;

**PERMINTAAN PUTUSAN SERTA MERTA OLEH PENGGUGAT
SEPATUTNYA DITOLAK**

22. Bahwa tidak berdasar sehingga Tergugat menolak dalil Penggugat pada **angka 20 halaman 6** dalam Gugatana *quo* yang pada pokoknya meminta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
23. Bahwa berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000, Hakim dilarang menjatuhkan putusan serta merta kecuali terhadap perkara-perkara yang disebutkan sebagai berikut :
- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
24. Bahwa diterangkan kembali dalam SEMA nomor 4 Tahun 2001 yang menegaskan bahwa agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) berhati-hati dan bersungguh-sungguh dengan berpedoman dan memperhatikan SEMA nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
25. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat



Pertama. Jadi dengan demikian jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa, pelaksanaan putusan serta merta tidak boleh dilaksanakan;

26. Bahwa dengan tidak adanya uang jaminan yang dibayarkan oleh Penggugat, maka sudah sepatutnya permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tidak dibenarkan untuk dilaksanakan serta berdasar hukum apabila dikesampingkan oleh Majelis Hakim perkara *a quo*. Telah jelas dan terang serta berkesesuaian dengan hukum tersebut di atas bahwa tuntutan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dalam Petitumnya sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas oleh Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan GugatanPenggugat tidak dapat diterima(*Niet Ontvankelijik Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan **TERGUGAT** adalah pihak yang beriktikad baik (*Good Faith*);
3. Menyatakan menolak Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan menolak Permohonan Putusan Serta Merta yang diajukan oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul atas Perkara *a quo*;

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban dari Tergugat tersebut pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 19 September 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari pihak Penggugat tersebut pihak Tergugat, telah mengajukan Dupliknya tertanggal 3 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Nina Herlina NIK 3278084801680003, diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi Surat Pemesanan Nomor 2015-00322/002/ESA, tanggal 19 Oktober 2015, diberi tanda P – 2;
3. Fotokopi Rekap Kwitansi per Tahun tanggal 30 Desember 2015 sampai dengan tanggal 22 November 2016, diberi tanda P – 3;
4. Fotokopi Rekap Kwitansi per Tahun tanggal 19 Desember 2016 sampai dengan tanggal 17 November 2017, diberi tanda P – 4;
5. Fotokopi Rekap Kwitansi per Tahun tanggal 14 Desember 2017 sampai dengan tanggal 6 November 2018, diberi tanda P – 5;
6. Fotokopi Rekap Kwitansi per Tahun tanggal 10 Desember 2018 sampai dengan tanggal 9 September 2019, diberi tanda P – 6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Lunas No.0283/Finance-Kons/XI/219, tanggal 4 November 2019, diberi tanda P – 7;
8. Fotokopi Akta Perjanjian Hak Pakai Selama 30 (tiga puluh) tahun Nomor 43 antara Penggugat dan Tergugat tanggal 26 November 2015 dihadapan Notaris Kristia Dewi, SH.M.,Kn in casu, diberi tanda P – 8;
9. Fotocopy Surat Permohonan Negoisasi Keterlambatan Penyerahan Unit dengan Nomor Surat : 064-0355 A/SP/MKUA/V/2021, diberi tanda P – 9;

Menimbang, bahwa surat bukti P – 2 sampai dengan bukti P – 7 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, sedangkan surat bukti P – 1, bukti P – 8 dan bukti P – 9 telah dibubuhi materai cukup namun tidak ada aslinya;



Menimbang, bahwa selain bukti surat, untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang sebelumnya telah disumpah sesuai dengan agamanya (Islam) yaitu :

1. Saksi Apep Kusnandar, pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat karena belum adanya serah terima unit apartemen dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa apartemen tersebut adalah Apartemen Bandung Technoplex Living yang terletak di Kabupaten Bandung;
- Bahwa apartemen yang dibeli oleh Penggugat adalah Apartemen Bandung Technoplex Living tower Ebony lantai 2 Nomor 0260 dengan luas sekitar 24 M2;
- Bahwa saksi adalah mantan karyawan PT. Multi Karya Utama Abadi sejak bulan Agustus 2015 sampai dengan bulan Oktober 2019;
- Bahwa saksi sebagai marketing PT. Multi Karya Utama Abadi yang menawarkan Apartemen Bandung Technoplex Living kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) unit apartemen dari Tergugat pada tahun 2015;
- Bahwa Penggugat membeli apartemen tersebut karena akan dipergunakan oleh anak Penggugat yang kuliah di Universitas Telkom;
- Bahwa pembelian apartemen oleh Penggugat tersebut sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Sewa Pakai sebagaimana akta notaris (bukti P – 8);
- Bahwa hak pakai atas apartemen tersebut selama 30 (tiga puluh) tahun;
- Bahwa Penggugat membeli apartemen tersebut dengan cara mencicil setiap bulan sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa Penggugat telah membayar lunas pembelian apartemen tersebut pada tahun 2019;
- Bahwa akta pelunasan pembelian apartemen tersebut sudah diambil oleh Penggugat namun saksi tidak mengetahui kapan diambilnya;
- Bahwa harga apartemen tersebut sekitar Rp. 235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa booking fee pembelian apartemen tersebut adalah sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), uang muka yang telah dibayarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sekitar sebesar Rp 72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah) dan cicilan perbulannya sekitar Rp.. 4.700.000,00 (empat juta tujuh ratus ribu rupiah);

- Bahwa keterlambatan penyerahan apartemen dari Tergugat kepada Penggugat karena belum selesai pekerjaan pembangunan apartemen tersebut;
- Bahwa sebagai marketing saksi menjelaskan kepada konsumen mengenai spesifikasi apartemen yang akan dibeli, fasilitas yang didapatkan, tata cara pembayaran dan kapan penyerahan apartemen tersebut;
- Bahwa fasilitas yang seharusnya didapatkan dalam apartemen adalah tempat tidur 2 (dua) buah, meja, AC, kitchen set, lemari dan TV;
- Bahwa saksi juga menjelaskan kepada konsumen mengenai keterlambatan dalam serah terima apartemen apabila lebih dari 6 (enam) bulan berturut-turut maka harus dilakukan pengembalian dana kepada pembeli;
- Bahwa apartemen baru bisa diserahkan apabila seluruh apartemen lainnya telah selesai dikerjakan;
- Bahwa penyerahan apartemen kepada Penggugat seharusnya dilakukan paling lambat pada akhir bulan Juli 2019;
- Bahwa secara fisik bangunan Apartemen Bandung Technoplex Living telah berdiri namun belum selesai finishing seluruhnya serta masih belum tersedianya air dan listrik;
- Bahwa menurut saksi masih memerlukan waktu yang lama untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen Bandung Technoplex Living tersebut;
- Bahwa sekitar 700 unit Apartemen Bandung Technoplex Living yang sudah terjual namun tidak ada satu pun yang telah diserahkan kepada pembelinya;
- Bahwa belum terealisasinya penyerahan unit apartemen dari Tergugat kepada Penggugat dikarenakan masalah pada pengelolaan keuangan dan kemungkinan terjadi penyalahgunaan keuangan;
- Bahwa menurut saksi yang harus bertanggung jawab atas keterlambatan penyerahan apartemen tersebut adalah PT. Multi Karya Utama Abadi;

Halaman 19 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Bلب



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pihak PT. Multi Karya Utama Abadi tidak pernah memanggil pihak Penggugat atau pembeli lainnya untuk membicarakan atau membahas mengenai kelanjutan pembangunan apartemen tersebut;
 - Bahwa terhadap keterlambatan penyerahan apartemen sebagaimana surat perjanjian bahwa PT. Multi Karya Utama Abadi dikenakan finalty;
 - Bahwa keterlambatan penyerahan unit apartemen kepada Penggugat bukan disebabkan oleh adanya pandemi Covid – 19, karena seharusnya penyerahan apartemen tersebut pada bulan Juli 2019 dimana pada saat itu wabah Covid – 19 belum ada di Indonesia;
 - Bahwa seluruh uang pembelian apartemen dari Penggugat telah diterima PT. Multi Karya Utama Abadi;
 - Bahwa modal PT. Multi Karya Utama Abadi hanya dari konsumen;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui adanya investor lain untuk membantu PT. Multi Karya Utama Abadi;
 - Bahwa pemasaran penjualan apartemen tersebut sudah berhenti;
 - Bahwa Penggugat pernah menerima kompensasi dari Tergugat terkait keterlambatan serah terima unit apartemen;
 - Bahwa PT. Multi Karya Utama Abadi pernah memberikan kompensasi kepada beberapa konsumen sesuai dengan negosiasi yang telah disepakati antara konsumen dengan PT. Multi Karya Utama Abadi;
2. Saksi Rizky Fauzi Djaja PU, pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :
- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat karena belum adanya serah terima unit apartemen dari Tergugat kepada Penggugat;
 - Bahwa apartemen tersebut adalah Apartemen Bandung Technoplex Living yang terletak di Kabupaten Bandung;
 - Bahwa booking fee atas pembelian apartemen tersebut adalah sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), dan cicilan perbulannya sekitar Rp. 4.700.000,00 (empat juta tujuh ratus ribu rupiah);
 - Bahwa Penggugat telah melunasi pembelian Apartemen Bandung Technoplex Living pada tahun 2019;
 - Bahwa seharusnya apartemen diserahkan kepada Penggugat pada bulan Juli 2019 sebagaimana perjanjian sewa hak pakai selama 30 (tiga puluh) ahun;
 - Bahwa sebelumnya saksi adalah karyawan PT. Multi Karya Utama Abadi (Tergugat) sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2019;

Halaman 20 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb

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)

Halaman 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama bekerja di PT. Multi Karya Utama Abadi saksi sudah 3 (tiga) kali keluar masuk sebagai karyawan PT. Multi Karya Utama Abadi;
- Bahwa saksi di PT. Multi Karya Utama Abadi pernah bekerja sebagai marketing atau bagian pemasaran;
- Bahwa PT. Multi Karya Utama Abadi yang melakukan pembangunan Apartemen Bandung Technoplex sedangkan pemilik tanahnya adalah Yayasan Pendidikan Telkom (YPT) sedangkan PT. Bhakti Unggul yang sebelumnya bernama PT. Citra Sukapura Mega adalah yang bekerja sama untuk mencari penyewa terhadap apartemen tersebut;
- Bahwa unit Apartemen Bandung Technoplex Living telah terjual mencapai 70% dengan estimasi harga per unit Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan pembayaran uang muka 30%;
- Bahwa penjualan unit Apartemen Bandung Technoplex Living termasuk kategori penjualan yang terbaik di wilayah Bandung karena mempunyai nilai investasi yang tinggi juga strategis karena dekat dengan area pendidikan;
- Bahwa pembangunan apartemen secara struktur sudah selesai sekitar 75% namun belum dilakukan tahap akhir seperti pengecatan pemasangan pipa air, instalasi listrik dan sebagainya;
- Bahwa apabila ada konsumen yang telah membayar lunas pembelian apartemen sedangkan masih ada konsumen yang belum lunas dalam pembayaran atau masih tahap mencicil, terhadap apartemen tersebut tetap bisa dilakukan proses serah terima kepada konsumen;
- Bahwa keterlambatan pembangunan apartemen tersebut dikarenakan pengelolaan keuangan PT. Multi Karya Utama Abadi yang kurang baik;
- Bahwa mengenai pembayaran dan angsuran dari pihak pembeli berjalan lancar namun tidak ada itikad dari pengembang untuk memberikan informasi kepada pihak pembeli mengenai keterlambatan pembangunan apartemen tersebut;
- Bahwa pihak PT. Multi Karya Utama Abadi tidak pernah memanggil pihak Penggugat atau pembeli lainnya untuk membicarakan atau membahas mengenai kelanjutan pembangunan apartemen tersebut;
- Bahwa PT. Multi Karya Utama Abadi harus bertanggung jawab mengenai keterlibatan pengerahan apartemen kepada pembeli;
- Bahwa tidak ada investor untuk PT. Multi Karya Utama Abadi;

Halaman 21 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb

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)

Halaman 21



- Bahwa telah terjadi perubahan terhadap klausul waktu atau jadwal penyerahan serah terima unit apartemen;
- Bahwa Penggugat pernah menerima kompensasi atas keterlambatan serah terima unit apartemen;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat, masing-masing akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 3273062807590003 atas nama Ir.Yansen Theniko, diberi tanda T – 1;
2. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Multi Karya Utama Abadi atas nama Tn Tedja Sena Widjaya, S E, yang dikeluarkan oleh Notaris Kristia Dewi, S.H., diberi tanda T – 2;
3. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-60549.AH.01.01 Tahun 2013 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tanggal 22 November 2013, diberi tanda T – 3;
4. Fotokopi Salinan II Akta Pernyataan Keputusan Rapat para pemegang saham PT. Multi Karya Utama Abadi Nomor : 19, tanggal 19 Januari 2021, diberi tanda T – 4;
5. Fotokopi Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Multi Karya Utama Abadi, tanggal 15 Februari 2021, diberi tanda T – 5;
6. Fotokopi Perjanjian Sewa (Hak Pakai selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living Nomor 43, tanggal 26 November 2015, Penghadap 1. Tn.Ir.Yansen Theniko qq PT. Multi Karya Utama Abadi, 2 Nyonya Herlina, diberi tanda T – 6;
7. Fotokopi Adendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun yang ditandatangani oleh Tn.Ir.Yansen Theniko dan Nyonya Nina Herlina tanggal 26 September 2019, diberi tanda T – 7;
8. Fotokopi Surat Nomor : 0355/Kons-ST/IX/2019 Perihal Kompensasi Keterlambatan Serah Terima Unit Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 26 September 2019, diberi tanda T – 8;
9. Fotokopi Lis Bukti Setoran Tunai Konvensasi Nina Herlina, diberi tanda T – 8A;
10. Fotokopi Surat Nomor : 06.33-A/Kons-ST/III/2020 Perihal Kompensasi Keterlambatan Serah Terima Unit, diberi tanda T – 9;
11. Fotokopi Project Progress Bandung Technoplex Living Apartemen, diberi tanda ,diberi tanda T – 10;



12. Fotokopi SOMASI Nomor : 007/FLO/III/2022, kepada Direktur PT. Multi Karya Utama Abadi, tanggal 21 Maret 2022, diberi tanda T – 11;

Menimbang, bahwa surat bukti T – 2, bukti T – 4, bukti T – 6, bukti T – 7, bukti T – 8, bukti T – 8a, dan bukti T – 11, tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, sedangkan surat bukti T – 1, bukti T – 3, bukti T – 5, bukti T – 9 dan bukti T – 10, bukti T – 4, telah dibubuhi materai cukup namun tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti, Tergugat tidak mengajukan saksi-saksinya di persidangan;

Menimbang bahwa untuk membantu dan melengkapi pemahaman fakta dalam persidangan ini yakni berupa keadaan dan kondisi serta gambaran obyek yang dipersengketakan dalam perkara ini, maka dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, berupa 1 (satu) unit apartemen Tower Ebony, type Alysium, unit 0260, dengan Hak Guna Pakai selama 30 Tahun di Apartemen Bandung Technoplex Living tersebut terletak di Desa Lengkong Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung Provinsi Jawa Barat dan pemeriksaan setempat tersebut dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 28 Oktober 2022, dimana hasil pemeriksaan tersebut termuat dalam Berita Acara Persidangan yang terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 28 November 2022 kemudian menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat, yang pada pokoknya sebagai berikut :



GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pihak Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapinya dalam repliknya;

Menimbang, bahwa karena ada eksepsi, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan dan hakikat dari eksepsi ialah suatu bantahan atau sanggahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof. DR. Sudikno Mertokusumo: 1985:94);

Menimbang sesuai dengan ketentuan pasal 136 HIR, oleh karena dari jawaban pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi/sanggahan bukan menyangkut ketidakwenangan Hakim, maka terhadap eksepsi/sanggahan yang Tergugat kemukakan tersebut Majelis Hakim memeriksa dan memutus bersamaan dengan gugatan pokok;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat dalam jawabannya, Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi pihak Tergugat sebagai berikut :

GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*EXCEPTIE OBSCUUR LIBEL*).

KETIDAKJELASAN DAN TIDAK KONSISTENNYA PENGGUGAT DALAM MENYEBUTKAN NAMA PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TURUT TERGUGAT I

1. Bahwa Penggugat tidak secara jelas dan tidak konsisten dalam menyebutkan nama pihak yang ditarik oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat I dalam Gugatan *a quo*;
2. Bahwa Penggugat pada angka 2 halaman 2 yang pada pokoknya menarik pihak Yayasan Pendidikan Telkom (YPT) sebagai Turut Tergugat I dalam perkara *a quo*, kemudian Penggugat pada angka 6 halaman 4 menyebutkan pihak Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi (YPT) sebagai Turut Tergugat I juga, sehingga menyebabkan ketidakjelasan pihak siapa sebenarnya yang dijadikan oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat I dalam Gugatan *a quo*, pihak Yayasan Pendidikan Telkom (YPT) atau pihak Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi (YPT). Hal tersebut berkonsekuensi pada tidak jelasnya (*obscuur libel*) Gugatan *a quo*;

Halaman 24 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb



3. Bahwa **Mardani** dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syari'ah*" yang diterbitkan oleh Sinar Grafika, 2010, halaman 86 menjelaskan:

"Sistematika berikut adalah pencantuman nama lengkap serta alamat yang terang dari para pihak. Hal ini merupakan satu faktor esensial syarat formal suatu gugatan";

KETIDAKJELASAN PERIHAL PELETAKAN SITA JAMINAN
(CONSERVATOIR BESLAG)

4. Bahwa Penggugat pada **angka 18 halaman 6** Gugatan *a quo* yang pada pokoknya memohonkan untuk meletakan sita jaminan terhadap aset milik Tergugat yang setara dan/atau senilai dengan dengan total kerugian yang diderita oleh Penggugat;
5. Bahwa sementara Penggugat dalam Gugatan *a quo* **tidak merincikan** secara jelas perihal aset milik Tergugat yang dimaksudkan setara dan/atau senilai kerugian yang diderita oleh Penggugat. Hal tersebut berkonsekuensi pada **tidak jelas dan/atau kaburnya Gugatan a quo** sehingga tidak memenuhi syarat formil gugatan dan sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;
6. Bahwa **M.Yahya Harahap** dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" cetakan ke 9 halaman 448 menjelaskan:
- "yang dimaksud obscur libel, 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 mengenai adanya penulisan Yayasan Pendidikan Telkom (YPT) sebagai Turut Tergugat I dalam perkara *a quo*, kemudian Penggugat pada angka 6 halaman 4 menyebutkan pihak Yayasan Pendidikan dan Latihan Manajemen dan Teknologi Telekomunikasi (YPT) hal tersebut diatas menurut Majelis Hakim tidaklah gugatan menjadi kabur atau tidak jelas karena sebagaimana yang telah dijadikan pihak oleh Penggugat sebagai pihak Turut Tergugat I dalam gugatannya adalah Yayasan Pendidikan Telkom (YPT), yang beralamat Jalan Cisanggarung No. 2, Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat, apabila ada "YPT" lain selain Yayasan Pendidikan Telkom (YPT) yang digugat atau dijadikan pihak oleh Penggugat hal tersebut sudah menyangkut pokok perkara, sedangkan mengenai perihal sita jaminan hal tersebut sudah

Halaman 25 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb



termasuk pokok perkara dan akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, dimana ekspesi-eksepsi dari Tergugat ditolak, maka terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat melakukan pemesanan 1 (satu) unit apartement di Bandung Technoplex Living, yang mana pengembangan dan pengelolaan apartement dimaksud dilakukan oleh developer yaitu Tergugat (PT MULTI KARYA UTAMA ABADI);
- Bahwa terhadap pemesanan tersebut dibuatkan Surat Pemesanan No. 2015-00322/002/ESA tertanggal 15 Oktober 2015 yaitu tipe Alyssum Tower Eboni unit 0260 dengan Luas 24,1 M² (*dua puluh empat koma satu meter persegi*) seharga Rp. 235.577.500,- (*dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah*) ditambah PPN senilai Rp. 23.557.750,- (*dua puluh tiga juta lima ratus lima puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*) sehingga total keseluruhan harga adalah sebesar Rp. 259.135.250,- (*dua ratus lima puluh sembilan juta seratus tiga puluh lima ribu dua ratus lima puluh rupiah*);
- Bahwa, setelah melakukan pemesanan apartemen kepada TERGUGAT, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran *booking fee* sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) berdasarkan kwitansi pembayaran tertanggal 17 Oktober 2015 dan pembayaran di muka sebesar yaitu Rp. 72.740.575.00,- (*tujuh puluh dua juta tujuh ratus empat puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah*) kepada TERGUGAT berdasarkan kwitansi pembayaran nomor 2015-05751/002 tertanggal 26 November 2015, dengan ketentuan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 4.686.029,10 (*empat juta enam ratus delapan puluh enam ribu dua puluh Sembilan koma sepuluh rupiah*) sebanyak 48x (*empat puluh delapan kali*);
- Bahwa pemesanan atas unit apartemen tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 43 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tertanggal 26 November 2015 dihadapan Notaris Kristia Dewi, S.H. *in casu* TURUT TERGUGAT III dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi yaitu Tn. Sugani dan Ny. Lilis Lisnarti;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, PENGGUGAT telah melakukan pembayaran sesuai dengan Surat Pemesanan No 2015-00322/002/ESA tertanggal 19 Oktober 2015 kepada TERGUGAT yaitu dengan melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 4.686.029,10 (*empat juta enam ratus delapan puluh enam ribu dua puluh Sembilan koma sepuluh rupiah*) sebanyak 48 (*empat puluh delapan*) kali dengan rekap kwitansi pembayaran angsuran per tanggal 30 Desember 2015 hingga 09 September 2019;
- Bahwa, akibat keterlambatan Serah Terima Unit Apartemen Bandung Technoplex Living tersebut, berdasarkan Surat Kompensasi Keterlambatan Serah Terima Unit No. 0633 A/Kons-ST/III/2020, TERGUGAT menyampaikan permohonan maaf atas belum dapat dilakukan serah terima unit kepada PENGGUGAT sehingga TERGUGAT melalui surat tersebut memberikan kompensasi tahap ke dua dengan total nilai sebesar Rp. 15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*) yang dicicil sebanyak 6x (*enam kali*);
- Bahwa, berdasarkan bukti setor tunai Bank BNI tertanggal 09 September 2019 dan bukti Kwitansi Nomor 26 November 2019, PENGGUGAT telah melakukan percepatan pembayaran pelunasan atas Unit Apartemen Bandung Technoplex Living berdasarkan Poin 6 diatas serta pelunasan biaya Notaris;
- Bahwa, PENGGUGAT telah melakukan seluruh kewajiban pembayaran atas unit apartemen kepada TERGUGAT berdasarkan Surat Keterangan Lunas No: 0283/Finance-Kons/XI/19 tertanggal 04 November 2019;
- Bahwa, berdasarkan Pasal 6.2 Akta Perjanjian, unit apartemen tersebut akan diserahkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT paling lambat pada 31 Juli 2019 atau dalam jangka waktu 14 (*empat belas*) hari sejak diterimanya surat pemberitahuan unit apartemen Bandung Technoplex Living telah siap untuk diserahkan kepada PENGGUGAT;
- Bahwa, hingga pada tanggal 31 Juli 2019, TERGUGAT tidak pernah melakukan serah terima unit apartemen Bandung Technoplex Living maupun menyerahkan surat pemberitahuan unit apartemen Bandung Technoplex Living telah siap untuk diserahkan kepada PENGGUGAT;
- Bahwa, atas keterlambatan serah terima unit tersebut, berdasarkan Pasal 6.3 Akta Perjanjian tersebut diatas, atas keterlambatan penyerahan unit apartemen, TERGUGAT akan dikenakan denda 1‰ (*satu permil*) per objek per hari dalam tenggang waktu paling lambat 6

Halaman 27 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb

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)

Halaman 27



(enam) bulan setelah masa tenggang tersebut ditambah dengan pengembalian uang berdasarkan harga dalam surat pemesanan tersebut sebesar 100% (*seratus persen*);

- Bahwa, hingga saat ini PENGUGAT tidak pernah menerima serah terima unit apartemen Bandung Technoplex Living dan TERGUGAT tidak pernah memberikan kejelasan mengenai penyelesaian pelaksanaan Akta Perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, Tergugat adalah pihak yang beriktikad baik dan bertanggung jawab, Tergugat melalui surat Nomor: 0633-A/Kons-ST/III/2022 telah memberikan penawaran kepada Penggugat terkait kelanjutan pemberian kompensasi atas keterlambatan serah terima unit, namun Penggugat tidak menerima penawaran Tergugat dan mengabaikan penawaran yang Tergugat tawarkan;

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

- Bahwa Penggugat telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit apartemen di Bandung Technoplex Living, yang mana pengembangan dan pengelohan apartemen dimaksud dilakukan oleh developer yaitu Tergugat (PT. MULTI KARYA UTAMA ABADI);
- Bahwa terhadap pemesanan apartemen tersebut dibuatkan Surat Pemesanan No. 2015-00322/002/ESA tertanggal 15 Oktober 2015 yaitu tipe Alyssum Tower Eboni unit 0260 dengan Luas 24,1 M² (*dua puluh empat koma satu meter persegi*) seharga Rp. 235.577.500,- (*dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah*) ditambah PPN senilai Rp. 23.557.750,- (*dua puluh tiga juta lima ratus lima puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*) sehingga total keseluruhan harga adalah sebesar Rp. 259.135.250,- (*dua ratus lima puluh sembilan juta seratus tiga puluh lima ribu dua ratus lima puluh rupiah*);
- Bahwa pemesanan atas unit apartemen tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 43 antara PENGUGAT dan TERGUGAT tertanggal 26 November 2015 dihadapan Notaris Kristia Dewi, S.H. *in casu* TURUT TERGUGAT III dengan disaksikan 2 (dua) orang saksi yaitu Tn. Sugani dan Ny. Lilis Lisnarti;



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

1. Apakah pihak Penggugat telah melakukan kewajibannya melakukan pembayaran pemesanan 1 (satu) unit apartemen?
2. Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi dikarenakan pihak Tergugat tidak melakukan penyerahan 1 (satu) unit apartemen kepada Penggugat?;

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 bukti P – 9 serta 2 (dua) orang saksi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T – 1 sampai dengan bukti T – 11;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak tersebut Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang ada relevannya dengan perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat di persidangan yang tidak dapat ditunjukan aslinya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya apabila bukti tersebut bersesuaian dan dikuatkan dengan keterangan para saksi dan alat bukti lainnya sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan sebagaimana ketentuan Yurisprudensi No. 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangan permasalahan pokok tersebut, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan apakah Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yaitu Perjanjian Sewa (Hak Pakai Selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 26 November 2015 Nomor 43 dihadapan Notaris Kristia Dewi, S.H. telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian?, sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti serta mencermati Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) Nomor : 43 tertanggal 26 November 2015 atas Unit 0260 sebagaimana bukti P – 8 / T – 6 diperoleh fakta sebagai berikut :

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian adalah Tuan Insinyur Yansen Theniko yang lahir di Bandung lahir pada tanggal 28-07-1959, Warganegara Indonesia, selaku Direktur dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Direksi Perseroan Terbatas PT. MULTI KARYA UTAMA ABADI berkedudukan di Bandung yang didirikan berdasarkan Akta tertanggal 01-10-2013 Nomor 01 yang dibuat dihadapan Krisna Dewi SH Notaris di Kota Bandung, yang anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI demikian berdasarkan Surat Keputusannya tertanggal 22-11-2013 Nomor: AHU-60549.AH.01.01.Tahun 2013, anggaran dasar mana telah mengalami beberapa kali perubahan ... dst, selaku pihak Pertama/Pemilik, dengan Nyonya Nina Herlina, lahir di Tasikmalaya, pada tanggal 08-01-1968, Warganegara Indonesia, selaku Pihak Kedua/Pemakai;
2. Pihak Kesatu selaku Pemilik Apartemen Bandung Technoplex Living telah sepakat dimana pihak kesatu selaku pemilik akan menyerahkan obyek perjanjian yaitu apartemen unit 0260, tipe Alyssum I tower Ebony luas \pm 24,1 m2 kepada pihak kedua selaku pemakai dengan nilai transaksi penggunaan Hak Pakai sebesar Rp. 235.577.500,00 (dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) kemudian setelah PPN adalah Rp. 259.135.250,00 (dua ratus lima puluh Sembilan juta seratus tiga puluh lima ribu dua ratus lima puluh rupiah), dengan ketentuan pihak kedua telah melunasi harga kewajiban tahun berjalan, denda-denda dan biaya-biaya lainnya (jika ada) secara penuh dan penyerahan akan dibuktikan dengan Berita Acara Penyerahan yang akan ditandatangani oleh para pihak paling lambat tanggal 31 Juli tahun 2019;
3. Jangka waktu pemakaian 30 (tiga puluh) tahun mulai tanggal sejak ditandatangani Berita Acara Serat Terima Unit Apartemen dengan mebeler lengkap jangka waktu diperpanjang selama 10 (sepuluh) tahun, adapun cara pembayaran pemakai telah melakukan pembayaran atas 1 (satu) unit apartemen sebagaimana dibuktikan dengan surat pemesanan;
4. Perjanjian tersebut dibuat pada hari Kamis tanggal 26-11-2015 dihadapan Kristia Dewi, S.H, selaku Notaris di Bandung dengan disaksikan oleh Tuan Sugani, S.H. dan Nyonya Lilis Lisnarti, S.E.;

Halaman 30 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb

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)



Menimbang, bahwa dari uraian fakta tersebut dapatlah ditarik kesimpulan bahwa para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri, kemudian para pihak sudah dewasa atau cakap untuk melakukan pengikatan diri, kemudian yang menjadi pokok perjanjian jelas yaitu 1 (satu) unit apartemen unit 0260, tipe Alyssum I tower Ebony luas \pm 24,1 m² apartemen unit 0260, tipe Alyssum I tower Ebony luas \pm 24,1 dan perjanjian tersebut tidak dilarang oleh Undang Undang, dengan demikian Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) Nomor : 43 tertanggal 26 November 2015 atas Unit 0260 yang dibuat dihadapan Notaris Kristia Dewi, S.H. pada hari Kamis tanggal 26-11-2015 adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai permasalahan pertama yaitu apakah pihak Penggugat telah melakukan kewajibannya melakukan pembayaran sebagaimana telah disepakati, sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dimana untuk bukti pemesanan dan pembayaran angsuran serta pelunasan adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 2 berupa Surat Pemesanan Nomor 2015-00322/002/ESA, tanggal 19 Oktober 2015, disebutkan bahwa Penggugat telah setuju untuk memesan 1 (satu) unit Apartemen Sewa Kepemilikan 30 Tahun dari PT. Multi Karya Utama Abadi (Tergugat) Type unit : Alyssum, Tower Ebony, No. Unit : 0260, Luas SG : 24,1 M², harga Rp. 253.577.500,00 PPN Rp. 23.557,750,00, Total : Rp. 259.135.250,00 dengan Booking Rp. 5.000.000,00 DP 1 Rp. 72.740.575,00, selama 48 angsurang dengan angsuran perbulannya Rp. 4.686.029,00 1. Harga sudah termasuk : PPN, Penyediaan Jaringan Air, Furniture Standar + AC, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan biaya pemasangan instalasi telepon, listrik dan air, 2. Biaya-biaya lainnya yang menjadi beban Pemesan : biaya pertelaan, biaya pembuatan akta jual sewa dan balik nama, biaya pemeliharaan, biaya penggunaan dan kewajiban yang timbul (bila ada) sehubungan dengan ketentuan/peraturan dari pemerintah;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pemesanan antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian sewa apartemen sebagaimana bukti P – 8 / T – 6 yaitu Akta Perjanjian Hak Pakai Selama 30 (tiga puluh) tahun Nomor 43 antara Penggugat dan Tergugat tanggal 26 November 2015 dihadapan Notaris Kristia Dewi, SH.M.,Kn in casu; .



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 3 berupa Rekap Kwitansi per Tahun tanggal 30 Desember 2015 sampai dengan tanggal 22 November 2016, bukti P – 4 berupa Rekap Kwitansi per Tahun tanggal 19 Desember 2016 sampai dengan tanggal 17 November 2017, bukti P – 5 berupa Rekap Kwitansi per Tahun tanggal 14 Desember 2017 sampai dengan tanggal 6 November 2018 dan bukti P – 6 berupa Rekap Kwitansi per Tahun tanggal 10 Desember 2018 sampai dengan tanggal 9 September 2019 bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran pembelian apartemen kepada Tergugat sejak angsuran ke 1 sampai dengan angsuran ke 48 dimana tiap angsurannya adalah sejumlah Rp. 4.686.029,00 (empat juta enam ratus delapan puluh enam ribu dua puluh sembilan rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 7 berupa Surat Keterangan Lunas No.0283/Finance-Kons/XI/219, tanggal 4 November 2019, bahwa PT. Multi Karya Utama Abadi (Tergugat) menerangkan bahwa Nina Herlina (Penggugat) telah melakukan pembayaran seluruh kewajiban atas unit 0260 pada tanggal 9 September 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 9 berupa Surat Permohonan Negoisasi Keterlambatan Penyerahan Unit dengan Nomor Surat : 064-0355 A/SP/MKUA/V/2021, Penggugat telah menerima surat dari Tergugat sehubungan terjadinya keterlambatan penyerahan apartemen unit 0260 dari Tergugat;

Menimbang, bahwa Saksi Apep Kusnandar dan Saksi Rizky Fauzi Djaja PU di persidangan pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat telah membeli 1 (satu) unit apartemen Bandung Technoplex Living unit No. 0260 dimana Penggugat telah melunasi pembayarannya dan sampai batas waktu yang telah ditentukan Penggugat belum menerima penyerahan apartemen tersebut dari Tergugat;

Menimbang, bahwa Saksi Apep Kusnandar dan Saksi Rizky Fauzi Djaja PU di persidangan pada pokoknya menerangkan bahwa apartemen tersebut belum seluruhnya selesai dibangun dan pihak Tergugat tidak pernah memanggil pihak Penggugat atau pembeli lainnya untuk membicarakan atau membahas mengenai pembangunan apartemen tersebut;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat untuk membuktikan kedudukan Tergugat dan Ir Yansen Theniko telah mengajukan bukti T – 2 berupa Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Multi Karya Utama Abadi atas nama Tn Tedja Sena Widjaya, S E, yang dikeluarkan oleh Notaris Kristia Dewi, S.H., bukti T – 3 berupa Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AHU-60549.AH.01.01 Tahun 2013 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tanggal 22 November 2013, bukti T – 4 berupa Salinan II Akta Pernyataan Keputusan Rapat para pemegang saham PT. Multi Karya Utama Abadi Nomor : 19, tanggal 19 Januari 2021 dan bukti T – 5 berupa Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Multi Karya Utama Abadi, tanggal 15 Februari 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Tergugat dan Penggugat telah mengadakan perjanjian sewa hak pakai apartemen, Tergugat mengajukan bukti T – 6 berupa Perjanjian Sewa (Hak Pakai selama 30 Tahun) Apartemen Bandung Technoplex Living Nomor 43, tanggal 26 November 2015, Penghadap 1. Tn.Ir.Yansen Theniko qq PT. Multi Karya Utama Abadi, 2 Nyonya Herlina, yang sesuai dengan bukti P – 8;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T – 7 berupa Adendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun yang ditandatangani oleh Tn.Ir.Yansen Theniko dan Nyonya Nina Herlina tanggal 26 September 2019, bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk merubah isi Pasal 6.2.1 dalam Akta Perjanjian Hak Pakai menjadi :

“... dan serah terima unit Apartemen untuk TOWER EBONY dengan semua tipenya akan ditandatangani oleh Para Pihak dimulai dari akhir bulan Januari 2020 (dua ribu dua puluh) atau dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 6.1 diatas”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T – 8 berupa Surat Nomor : 0355/Kons-ST/IX/2019 Perihal Konpensasi Keterlambatan Serah Terima Unit Apartemen Bandung Technoplex Living tanggal 26 September 2019 dan bukti T – 8a berupa Lis Bukti Setoran Tunai Konvensasi Nina Herlina, bahwa Tergugat telah bersurat kepada Penggugat bahwa Tergugat terus mengupayakan secara maksimal penyelesaian unit Apartemen Bandung Technoplex Living sehingga dapat diserahkan pada akhir bulan Januari 2020 serta manajemen memberikan kompensasi atas keterlambatan serah terima dengan total nilai sebesar Rp. 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) masing-masing jadwal pembayarannya Rp.1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) setiap bulannya yaitu tanggal 15 Oktober 2019, tanggal 15 November 2019, tanggal 15 Desember 2019, tanggal 15 Januari 2020 dan tanggal 15 Februari 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 9 berupa Surat Nomor : 06.33-A/Kons-ST/III/2020 Perihal Konpensasi Keterlambatan Serah Terima Unit disebutkan bahwa Tergugat memberikan kompensasi tahap ke 2 kepada Penggugat sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) masing-masing

Halaman 33 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadwal pembayarannya Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya yaitu tanggal 15 April 2020, tanggal 15 Mei 2020, tanggal 15 Juni 2020, tanggal 15 Juli 2020, tanggal 15 Agustus 2020 dan tanggal 15 September 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T – 10 berupa Project Progress Bandung Technoplex Living Apartemen berisikan foto-foto mengenai pembangunan apartemen yang telah dilakukan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T – 11 berupa SOMASI Nomor : 007/FLO/III/2022, kepada Direktur PT. Multi Karya Utama Abadi , tanggal 21 Maret 2022 bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah melakukan Somasi kepada Tergugat agar Tergugat dapat menyelesaikan permasalahan ini dengan segera melakukan serah terima unit Alyssum dalam waktu 2 x 24 jam terhitung sejak tanggal surat ini diterima, sebelum masalah ini diproses melalui jalur hukum yang berlaku, baik secara pidana, perdata, maupun upaya-upaya hukum lainnya;

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 bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran atas pembelian 1 (satu) unit apartemen di Apartemen Bandung Technoplex Living yaitu unit 0260 yang pelunasannya dilakukan oleh pihak Penggugat atas seluruh kewajiban atas unit 0260 pada tanggal 9 September 2019, dengan demikian pihak Penggugat dapat membuktikan telah melaksanakan kewajibannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan kedua yaitu Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi dikarenakan pihak Tergugat tidak melakukan penyerahan 1 (satu) unit apartemen?;

Menimbang bahwa, seseorang dikatakan wanprestasi jika (1) tidak melakukan apa yang diperjanjikan; (2) melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; (3) melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya; atau (4) melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian (Pasal 1248 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa (Hak pakai selama 30 tahun) Apartement Bandung Technoplex Living No. 43 untuk unit No. 0260 (bukti P – 8 / T – 6) penyerahan unit Apartemen Bandung Technoplex Living paling lambat tanggal 31 Juli 2019, serta dihubungkan dengan Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 28 Oktober 2022 di lokasi apartement No. 0260, walaupun telah terisi mebelirnya namun belum bisa ditempati karena tidak ada jaringan listrik dan

Halaman 34 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb



air unit sehingga unit 0260 tersebut belum siap pakai atau belum layak huni, artinya hingga sampai saat ini unit apartemen Bandung Technoplex Living unit No. 0260 belum diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa di persidangan tidak ada bukti yang membuktikan bahwa Tergugat pernah memberikan kejelasan mengenai penyelesaian pelaksanaan akta perjanjian kepada Penggugat sehingga tidak diketahui dengan pasti kapan unit apartemen Bandung Technoplex Living unit No. 0260 diserahkan kepada Penggugat, bukti pemberian kompensasi bukan merupakan bukti mengenai kejelasan penyelesaian pelaksanaan akta perjanjian kepada Penggugat, pemberian kompensasi yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat bukan merupakan suatu prestasi didalam pemenuhan kewajiban dari Tergugat untuk segera menyerahkan unit Apartemen Bandung Technoplex Living unit No. 0260 sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan;

Mneimbang, bahwa meskipun telah ada Adendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun sebagaimana bukti T – 7 yaitu adanya perubahan mengenai batas akhir penyerahan apartemen yaitu pada akhir bulan Januari 2020 namun tetap belum juga adanya penyerahan apartemen tersebut dari Tergugat kepada Penggugat sampai dengan saat ini;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dihubungkan dengan pemenuhan kewajiban dari Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan permasalahan pertama, selanjutnya dihubungkan pula dengan ketentuan Pasal 1248 KUHPerdara tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, dengan demikian terhadap petitum ke - 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan lainnya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya bahwa bahwa Akta Perjanjian Nomor 43 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 26 November 2015 adalah sah menurut hukum sehingga mengikat bagi Para Pihak, dengan demikian petitum ke – 2 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke - 4 akan dipertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana doktrin dalam lapangan hukum perdata dimana akibat hukum yang timbul bila seseorang ingkar janji yaitu:

1. Debitur diharuskan membayar ganti rugi;



Dasar hukumnya adalah Pasal 1243 KUHPerdara, berbunyi :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

2. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan;

Dasar hukumnya Pasal 1266 KUHPerdara, berbunyi:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”

3. Kreditur dapat meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi;

Dasar hukumnya Pasal 1267 KUHPerdara, berbunyi:

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat telah dinyatakan wanprestasi atau ingkar janji, kemudian pihak Penggugat meminta kepada Pihak Tergugat untuk mengembalikan secara tunai dan seketika, berupa uang pembelian unit apartemen Penggugat sejumlah Rp. 235.577.500,00 (dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan denda 1% (satu permil) per hari per 6 bulan yaitu sejumlah sehingga total keseluruhan sejumlah Rp. 277.981.450,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu empat ratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 6.3 Akta Perjanjian Sewa (Hak pakai selama 30 tahun) Apartemen Bandung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Technoplex Living No. 43 untuk unit No. 0260 tanggal 26 November 2015 disebutkan Apabila pihak pertama belum melakukan serah terima masa tenggang waktu tersebut, sebagaimana tercantum dalam ayat 6.2 huruf a tersebut diatas maka untuk tiap-tiap keterlambatan penyerahan fisik dimaaksud pihak pertama dikenakan denda sebesar 1%o (satu permil) per objek per hari keterlambatan dari uang yang sudah diterima pihak pertama dalam tenggang waktu paling lambat 6 (enam) bulan, setelah masa tenggang tersebut ditambah dengan mengembalikan uang berdasarkan harga dalam surat pemesanan tersebut sebesar 100% (seatus persen);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 6 ayat 6.2 huruf a Akta Perjanjian Sewa (Hak pakai selama 30 tahun) Apartement Bandung Technoplex Living No. 43 untuk unit No. 0260 tanggal 26 November 2015 disebutkan Serah terima unit apartemen Bandung technoplex Living dari Pihak pertama kepada pihak kedua akan dibuktikan dengan Berita Acara Penyerahan yang akan ditandatangani oleh para pihak paling lambat pada bulan Juli tahun 2019 (dua ribu sembilan belas) atau dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya surat pemberitahuan dimaksud dalam ayat 6.1 diatas (penyerahan);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 6 ayat 6.1 Akta Perjanjian Sewa (Hak pakai selama 30 tahun) Apartement Bandung Technoplex Living No. 43 untuk unit No. 0260 tanggal 26 November 2015 disebutkan penyerahan unit Apartemen Bandung Technoplex Living Pemilik akan memberitahukan secara tertulis kepada Pemakai bahwa unit Apartemen Bandung Technoplex Living telah siap untuk diserahkan kepada pemakai dengan ketentuan bahwa Pemakai telah melunasi harga kewajiban, denda-denda dan biaya-biaya lainnya;

Mneimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan sebelumnya bahwa Penggugat telah melunasi seluruh angsuran pembayaran Apartemen Bandung Technoplex Living No. unit 0260 pada tanggal 9 September 2019 yaitu sejumlah Rp. 235.577.500,00 (dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Mneimbang, bahwa sejak tanggal 31 Juli 2019 sampai dengan sekarang Tergugat belum menyerahkan Apartemen Bandung Technoplex Living No. unit 0260 tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sudah membayar lunas pembelian Apartemen Bandung Technoplex Living No. unit 0260 tersebut

Halaman 37 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb

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)



maka sebagaimana tercantum dalam ayat 6.2 huruf a tersebut diatas maka untuk tiap-tiap keterlambatan penyerahan fisik dimaaksud pihak pertama (Tergugat) dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) per objek per hari keterlambatan dari uang yang sudah diterima pihak pertama (Tergugat) dalam tenggang waktu paling lambat 6 (enam) bulan, setelah masa tenggang tersebut ditambah dengan mengembalikan uang berdasarkan harga dalam surat pemesanan tersebut sebesar 100% (seatus persen);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Tergugat harus mengembalikan uang berdasarkan harga pemesanan yaitu Rp. 235.577.500,00 (dua ratus tiga puluh lima juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) serta denda sebesar Rp. 42.403.950,00 (empat puluh dua juta sembilan ratus lima puluh rupiah) sehingga total uang yang harus dikembalikan Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp. 277.981.450,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu empat ratus lima puluh rupiah), sampai kerugian biaya tersebut dibayar lunas kepada Penggugat hingga gugatan ini memiliki keputusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dengan demikian cukup beralasan apabila petitum ke - 4 untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke - 5 tentang sita jaminan, Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena dalam perkara *aquo* tidak melakukan sita jaminan, maka terhadap petitum ke - 5 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke - 6 tentang dwangsom, Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena Tergugat dihukum untuk mengembalikan harga pembelian apartemen dan denda maka untuk dwangsom harus dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum ke - 6 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke - 7 Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena sebagaimana untuk dapat melaksanakan putusan agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR dan pasal 54 Rv, maupun menurut SEMA No : 3 Tahun 2000 Tentang Putusan serta merta (*uitvorbaar bij vorraad*) dan Provisional, SEMA No : 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan serta merta (*uitvorbaar Bij Vorraad*) dan provisional, oleh karena sebagaimana syarat dimaksud belum pernah dipenuhi oleh Penggugat sampai dengan putusan ini dijatuhkan, dengan demikian petitum ke - 7 dinyatakan ditolak;



Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan ada yang ditolak maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1267 KUH Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum bahwa Akta Perjanjian Nomor 43 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 26 November 2015 adalah sah menurut hukum serta mengikat bagi para pihak;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak pernah melaksanakan serah terima unit apartemen Bandung Technoplex Living dan tidak pernah memberikan kejelasan mengenai penyelesaian pelaksanaan Akta Perjanjian kepada Penggugat merupakan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan secara tunai dan seketika, berupa uang pembelian unit apartemen Penggugat dengan rincian :
 - a. Harga Apartemen yang telah : Rp. 235.577.500,00
dibayarkan kepada Tergugat
 - b. Denda 1‰ (satu permil) per hari : Rp. 42.403.950,00
per 6 bulan

+
T o t a l : Rp. 277.981.450,00

(dua ratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu empat ratus lima puluh rupiah)

sampai kerugian biaya tersebut dibayar lunas kepada Penggugat hingga gugatan ini memiliki Keputusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.835.000,00 (dua juta delapan ratus tiga puluh lima ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Rabu tanggal 14 Desember 2022 oleh kami, Ujang Irfan Hadiana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Maju Purba, S.H. dan Dame P. Pandiangan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 99/Pdt.G/2022/PN Blb tanggal 11 Mei 2022, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 21 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Wati Susilowati, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Maju Purba, S.H.

Ujang Irfan Hadiana, S.H.

Dame P. Pandiangan, S.H.

Panitera Pengganti,

Wati Susilowati, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp.	1.600.000,00
4. Biaya PNBP	: Rp.	70.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	990.000,00
6. Biaya Sumpah	: Rp.	50.000,00
7. Biaya Redaksi	: Rp.	10.000,00
8. Biaya Materai	: Rp.	10.000,00 +
Jumlah		Rp. 2.835.000,00

(dua juta delapan ratus tiga puluh lima 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)