



PUTUSAN

Nomor : 485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

- 1. Tuan ANDIKA SEFATIA MENDROFA**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3603230809820002, beralamat di The Icon, Cluster Eternity Blok L7 No. 3, BSD City, RT. 006/RW. 009, Kelurahan Sampora, Kecamatan Cisauk, Tangerang, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I ;**
- 2. Nyonya THERESIA YULIA ADRIANI**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3603234607850003, beralamat di The Icon, Cluster Eternity Blok L7 No. 3, BSD City, RT. 006/RW. 009, Kelurahan Sampora, Kecamatan Cisauk, Tangerang, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II ;**
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama M. Kenny Rizki Daeng Macallo, SH., Turangga Harlin, SH., LLM, dan Steven Suprantio, SH., MHum., Para Advokat dari Kantor Hukum Macalloharlin Advocates berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang masing-masing tertanggal 12 Juni 2018, untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai**PARA PENGGUGAT ;**

M E L A W A N :

- 1. PT. PROSPEK DUTA SUKSES**, suatu perseroan terbatas yang diketahui beralamat di Jl. Pangeran Antasari No. 45, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut

Hal. 1 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai

TERGUGAT I ;

2. **PT. COWELL DEVELOPMENT Tbk.**, suatu perseroan terbatas yang diketahui beralamat di Cowell Tower (dahulu dikenal dengan nama Graha Atrium), Lantai 3 dan Lantai 6, Jl. Senen Raya No. 135, Kel. Senen, Kec. Senen, Jakarta Pusat 10410, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan di persidangan ;

Setelah mendengar para pihak berperkara di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Juni 2018, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara No. 485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 26 Juni 2018, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat-Tergugat dengan uraian sebagai berikut :

A. LATAR BELAKANG PERKARA.

A.1. KEDUDUKAN HUKUM PARA PENGGUGAT.

1. Para Penggugat adalah masyarakat pada umumnya yang berkeinginan memiliki unit apartemen sebagai sarana hunian ataupun sebagai suatu bentuk investasi.

A.2. KEDUDUKAN HUKUM PARA TERGUGAT.

2. Tergugat I adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang properti. Tergugat I adalah anak perusahaan dari Tergugat II. Hal ini dapat dilihat

Hal. 2 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



dalam laman resmi Tergugat II sebagai berikut.

PT PROSPEK DUTA SUKSES PT Prospek Duta Sukses is a subsidiary of PT Cowell Development Tbk, an Indonesia-based property developer (COWL:JKT) with a successful track record, whose roots date back to 1982.	COWELL DEVELOPMENT 45 Antasari is managed by Cowell, a professional property management and development company with a 30-year history of developing, managing and marketing real estate and commercial buildings in Jakarta and Kalimantan.
---	--

3. Tergugat II adalah suatu perusahaan terbuka yang bergerak dalam bidang jasa, pembangunan dan perdagangan terutama jasa pengelolaan gedung, pembangunan dan pengembangan perumahan, dan perdagangan real estat.
4. Sejak tahun 2014, Para Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah memasarkan proyek properti berupa apartemen yang terletak di Jl. Pangeran Antasari No. 45, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, di bawah nama "Apartemen 45 Antasari". Hal ini dapat dilihat dalam laman resmi Tergugat II sebagai berikut :



5. Laman resmi Tergugat II tersebut juga menunjukkan bahwa Tergugat II adalah pengembang utama dari proyek Apartemen 45 Antasari.

Hal. 3 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



A.3. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT.

6. Sekitar tahun 2014, Para Tergugat mulai melakukan pemasaran dan promosi proyek Apartemen 45 Antasari secara besar-besaran. Kegiatan pemasaran dan promosi tersebut dilakukan melalui/dengan cara penyebaran brosur dan penyelenggaraan *marketing event* di Hotel Mulia pada tanggal 14 November 2014. Masyarakat seperti Para Penggugat tentunya merupakan salah satu target dari kegiatan pemasaran dan promosi proyek Apartemen 45 Antasari yang dilakukan oleh Para Tergugat.

7. Dalam melakukan kegiatan pemasaran dan promosi proyek Apartemen 45 Antasari, Para Tergugat senantiasa “membawa-bawa” dan menjual nama besar Tergugat II yang merupakan perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia. Hal tersebut dilakukan tentunya agar masyarakat menjadi lebih percaya terhadap prospek pengembangan proyek Apartemen 45 Antasari ke depannya. Bahkan di dalam brosur dan surat-surat pesanan unit proyek Apartemen 45 Antasari juga termuat nama dan logo perusahaan Tergugat II.

8. Dengan menaruh kepercayaan serta harapan yang besar pada Para Tergugat, terutama Tergugat II selaku perusahaan pengembang properti terkemuka di Indonesia, Para Penggugat sebagai masyarakat kemudian memesan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari sebagaimana ternyata dalam dokumen-dokumen sebagai berikut :

(1) Surat Pesanan Unit No. 14111541537 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat I (unit apartemen no. B1820) ;

(2) Surat Pesanan Unit No. 14111596525 tertanggal 14 November 2014 atas

Hal. 4 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat I (unit apartemen no. B2106) ; dan

(3) Surat Pesanan Unit No. 14111540534 tertanggal 14 November 2014 atas

nama Penggugat II (unit apartemen no. B1819).

(Catatan : Ketiga surat pesanan unit atas nama Para Penggugat sebagaimana dimaksud di atas selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari").

9. Namun demikian, belakangan diketahui bahwa pengembangan dan pemasaran proyek Apartemen 45 Antasari sarat dengan pelanggaran berbagai aturan hukum yang berlaku, sehingga Para Penggugat selaku para pemesan jelas menjadi dirugikan.

B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT.

B.1. PERBUATAN MELAWAN HUKUM KE-1 : PARA TERGUGAT TELAH MEMASARKAN DAN MENJUAL UNIT-UNIT APARTEMEN PADA PROYEK APARTEMEN 45 ANTASARI KEPADA PARA PENGGUGAT TANPA MEMILIKI DOKUMEN-DOKUMEN YANG DIHARUSKAN OLEH PERATURAN YANG BERLAKU.

B.1.1. PARA TERGUGAT TELAH MELANGGAR PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 88 TAHUN 2008 TENTANG PELUNCURAN (LAUNCHING) DALAM RANGKA PEMASARAN PROPERTY

10. Mohon perhatian Majelis Hakim yang mulia bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran Property ("Pergub 88/2008"), terdapat beberapa persyaratan administrasi perizinan yang harus dimiliki oleh pengembang SEBELUM MELAKUKAN LAUNCHING pemasaran properti.

Hal. 5 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berikut Para Penggugat kutip selengkapnya isi Pasal 1 ayat (1) Pergub 88/2008.

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

lain :

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

11. Faktanya, ketika Para Tergugat mulai memasarkan dan menjual unit-unit Apartemen 45 Antasari kepada masyarakat luas (termasuk kepada Para Penggugat) pada sekitar tahun 2014, antara lain melalui acara peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari yang diselenggarakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta, Para Tergugat tidak mempunyai dokumen-dokumen perizinan sebagaimana diharuskan oleh Pasal 1 ayat (1) Pergub 88/2008, yaitu antara lain :

Hal. 6 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Rekomendasi Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta tentang Kajian Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas,
- (2) Ketetapan Rencana Kota (KRK),
- (3) Rencana Tata Letak Bangunan (RTL),
- (4) bukti pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan
- (5) kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL.

Fakta tersebut antara lain didasarkan pada kenyataan bahwa brosur-brosur proyek Apartemen 45 Antasari yang Para Tergugat sebarkan sama sekali tidak memuat informasi tentang kelima dokumen perizinan di atas.

Begitu pula dalam acara peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari yang diselenggarakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta, Para Tergugat tidak memberikan informasi apapun mengenai kelima dokumen perizinan sebagaimana dimaksud di atas dan bahkan juga informasi mengenai bukti kepemilikan tanah serta Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) terkait proyek Apartemen 45 Antasari. Padahal, berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Pergub 88/2008, informasi mengenai :

- (1) bukti kepemilikan tanah/Sertifikat Hak Atas Tanah,
- (2) Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT),
- (3) Ketetapan Rencana Kota (KRK),
- (4) Rencana Tata Letak Bangunan (RTL),
- (5) bukti pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan
- (6) kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL

harus dimuat di dalam brosur-brosur peluncuran (*launching*) dalam rangka pemasaran proyek properti.

Pasal 2 ayat (2) Pergub 88/2008

Hal. 7 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



“(2) Informasi dalam peluncuran (launching) sekurang-kurangnya harus memuat:

- a. Bukti Kepemilikan Tanah atau Sertifikat Kepemilikan Tanah ;
- b. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) ;
- c. Ketetapan Rencana Kota (KRK) dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTL) ;
- d. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) dan kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL bila diperlukan sesuai ketentuan.”

12. Oleh karenanya, terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan Pergub 88/2008 dengan melakukan kegiatan pemasaran dan penjualan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari kepada masyarakat luas, termasuk kepada Para Penggugat TANPA TERLEBIH DAHULU memiliki dokumen-dokumen perizinan sebagaimana diharuskan oleh Pergub 88/2008.

B.1.2. PARA TERGUGAT TELAH MELANGGAR UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN (“UU RUMAH SUSUN”)

13. Mohon perhatian Majelis Hakim yang mulia bahwa selain Pergub 88/2008, UU Rumah Susun juga mengatur mengenai dokumen-dokumen administratif apa saja yang harus dimiliki oleh pelaku pembangunan apartemen seperti Para Tergugat SEBELUM PELAKU PEMBANGUNAN TERSEBUT DIPERBOLEHKAN UNTUK MEMASARKAN PROYEK APARTEMEN MEREKA KEPADA MASYARAKAT SELAKU KONSUMEN.

Berikut Para Penggugat kutip ketentuan-ketentuan terkait.

(1) Pasal 28 UU Rumah Susun

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

Hal. 8 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



- a. status hak atas tanah ; dan
- b. izin mendirikan bangunan (IMB).”

(2) Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun

“Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki :

- a. kepastian peruntukan ruang ;
- b. kepastian hak atas tanah ;
- c. kepastian status penguasaan rumah susun ;
- d. perizinan pembangunan rumah susun ; dan
- e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.”

(3) Penjelasan Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun

“Huruf a

Kepastian peruntukan ruang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah.

Huruf b

Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah.

Huruf c

Kepastian status kepemilikan antara SHM sarusun atau SKBG sarusun harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah daerah.

Huruf d

Izin pembangunan rumah susun ditunjukkan melalui IMB.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “jaminan atas pembangunan rumah susun” dapat berupa surat dukungan bank atau nonbank.”

Hal. 9 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Faktanya, ketika Para Tergugat mulai memasarkan dan menjual unit-unit Apartemen 45 Antasari kepada masyarakat luas (termasuk kepada Para Penggugat) pada sekitar tahun 2014, antara lain melalui acara peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari yang diselenggarakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta, Para Tergugat tidak mempunyai dokumen-dokumen administratif sebagaimana diharuskan oleh Pasal 28 jo. Pasal 42 ayat (2) jo. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun, yaitu :

- (1) surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah *in casu* Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ;
- (2) dokumen-dokumen tentang status penguasaan/kepemilikan rumah susun yang telah disahkan oleh pemerintah daerah *in casu* Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ;
- (3) izin mendirikan bangunan (IMB) ; dan
- (4) jaminan atas pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari (*in casu* surat dukungan bank atau non-bank).

Fakta tersebut antara lain didasarkan pada kenyataan bahwa brosur-brosur proyek Apartemen 45 Antasari yang Para Tergugat sebarakan sama sekali tidak memuat informasi tentang keempat dokumen administratif di atas. Begitu pula dalam acara peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari yang diselenggarakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta, Para Tergugat tidak memberikan informasi apapun mengenai keempat dokumen administratif sebagaimana dimaksud.

Bahkan setidaknya-tidaknya sampai bulan Oktober tahun 2016 (atau sekitar 2 tahun setelah Para Tergugat melakukan peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari), Para Tergugat masih juga belum memiliki izin

Hal. 10 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendirikan bangunan (IMB) untuk pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari.

15. Oleh karenanya, terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan UU Rumah Susun dengan melakukan kegiatan pemasaran dan penjualan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari kepada masyarakat luas, termasuk kepada Para Penggugat, TANPA TERLEBIH DAHULU memiliki dokumen-dokumen perizinan sebagaimana diharuskan oleh UU Rumah Susun.

16. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mulia membatalkan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari (termasuk segala dokumen-dokumen turunannya) yang dibuat oleh Para Tergugat tanpa adanya dokumen-dokumen sebagaimana diharuskan oleh Pergub 88/2008 dan UU Rumah Susun, serta bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Pergub 88/2008 dan UU Rumah Susun.

B.2. PERBUATAN MELAWAN HUKUM KE-2 : PARA TERGUGAT TIDAK PERNAH MEMBERIKAN INFORMASI YANG BENAR, JELAS DAN TRANSPARAN MENGENAI STATUS DOKUMEN-DOKUMEN PERIZINAN PROYEK APARTEMEN 45 ANTASARI KEPADA PARA PENGGUGAT.

17. Sebagaimana telah diuraikan dalam Bagian B.1, Para Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (2) Pergub 88/2008 dengan tidak memberikan informasi, baik dalam brosur-brosur proyek Apartemen 45 Antasari maupun dalam acara peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari yang diselenggarakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta, tentang dokumen-dokumen perizinan sebagai berikut terkait proyek Apartemen 45 Antasari :

Hal. 11 dari 107 hal. Putusan No.485/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

- (1) bukti kepemilikan tanah/Sertifikat Hak Atas Tanah atas nama Tergugat I/Tergugat II ;
- (2) Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) ;
- (3) Ketetapan Rencana Kota (KRK) ;
- (4) Rencana Tata Letak Bangunan (RTLBB) ;
- (5) bukti pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ; dan
- (6) kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL.

18. Mohon perhatian Majelis Hakim yang mulia bahwa selain melanggar Pasal 2 ayat (2) Pergub 88/2008, tindakan Para Tergugat tidak menginformasikan tentang dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada Para Penggugat JUGA MELANGGAR KETENTUAN-KETENTUAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (“UU Perlindungan Konsumen”), khususnya ketentuan yang mewajibkan pelaku usaha untuk memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur, termasuk memberikan informasi yang benar, jelas dan transparan mengenai kondisi barang yang menjadi objek transaksi.

Pengaturan ini dapat ditemukan dalam Pasal 7 huruf b dan c UU Perlindungan Konsumen.

“Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya ;
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan ;
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif ;”

Hal. 12 dari 107 hal. Putusan No.485/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

19. Pelaksanaan atas kewajiban-kewajiban pelaku usaha sebagaimana diuraikan di atas di sisi lain merupakan hak dari konsumen yang secara tegas dijamin oleh Negara melalui Pasal 4 huruf c dan g UU Perlindungan Konsumen.

"Hak konsumen adalah :

c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa ;

...

g. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif ;"

20. Oleh karenanya jelas bahwa Para Tergugat telah melakukan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan UU Perlindungan Konsumen, khususnya Pasal 4 huruf c dan g jo. Pasal 7 huruf b dan c, dengan tidak menginformasikan tentang dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada Para Penggugat.

B.3. PERBUATAN MELAWAN HUKUM KE-3 : PARA TERGUGAT *IN CASU* TERGUGAT II TELAH MELANGGAR PRINSIP KETERBUKAAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI BIDANG PASAR MODAL.

21. Mohon perhatian Majelis Hakim yang mulia bahwa selain melanggar Pasal 2 ayat (2) Pergub 88/2008 dan Pasal 4 huruf c dan g jo. Pasal 7 huruf b dan c UU Perlindungan Konsumen, tindakan Para Tergugat (*in casu* Tergugat II selaku perusahaan terbuka dan merupakan pengembang utama proyek Apartemen 45 Antasari) tidak mengungkapkan informasi tentang dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada Para Penggugat juga melanggar peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, terutama ketentuan yang mewajibkan

Hal. 13 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap perusahaan terbuka untuk melaksanakan prinsip keterbukaan informasi.

22. Pelanggaran atas ketentuan keterbukaan informasi tersebut terbukti berdasarkan fakta-fakta sebagaimana Para Penggugat uraikan di bawah ini.

(1) Sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, Tergugat II adalah pengembang utama dalam proyek Apartemen 45 Antasari. Hal ini dapat dilihat antara lain dari fakta-fakta sebagai berikut :

- Dalam melakukan kegiatan pemasaran dan promosi proyek Apartemen 45 Antasari, Para Tergugat senantiasa “membawa-bawa” dan menjual nama besar Tergugat II. Di dalam brosur proyek Apartemen 45 Antasari Tergugat II juga secara tegas menyatakan bahwa Tergugat I merupakan anak perusahaan dari Tergugat II yang merupakan perusahaan pengembang properti terkemuka (lihat Bagian A.2 di atas).
- Dalam laman resminya Tergugat II secara tegas menyatakan bahwa “APARTEMEN 45 ANTASARI YANG DIKEMBANGKAN OLEH PT. COWELL DEVELOPMENT TBK di Jalan Pangeran Antasari, Jakarta Selatan, dapat respon positif.”
- Logo Tergugat II terpampang dengan besar dan jelas di setiap surat pesanan unit (SPU) Apartemen 45 Antasari. Sebaliknya, surat-surat pesanan unit (SPU) Apartemen 45 Antasari sama sekali tidak memuat logo Tergugat I.
- Brosur-brosur proyek Apartemen 45 Antasari juga tidak mencantumkan logo Tergugat I, melainkan logo Tergugat II.

(2) Dalam kapasitasnya selaku pengembang utama proyek Apartemen 45 Antasari, Tergugat II melalui suratnya No. 078/CD/CS-DFM/VII/2013

Hal. 14 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 26 Juli 2013 telah melaksanakan kewajiban keterbukaan informasi tahap awal, yaitu melaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) serta mengumumkan kepada masyarakat tentang adanya peristiwa atau fakta material, yaitu tentang investasi saham yang dilakukan oleh Tergugat II pada Tergugat I yang sedang melakukan pengembangan dan pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari bersama-sama dengan Tergugat II.

Pelaksanaan kewajiban keterbukaan informasi tersebut diharuskan bagi setiap perusahaan terbuka (emiten) sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal (“UU Pasar Modal”), dan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Nomor : KEP-86/PM/1996 tanggal 24 Januari 1996 tentang Keterbukaan Informasi Yang Harus Segera Diumumkan Kepada Publik yang dilampirkan dengan Peraturan Nomor X.K.1 sebagaimana telah digantikan dengan Peraturan OJK Nomor 31/POJK.04/ 2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik (“POJK 31/2015”).

Pasal 86 ayat (1) UU Pasar Modal

“Emiten yang Pernyataan Pendaftarannya telah menjadi efektif atau Perusahaan Publik wajib :

- a. *menyampaikan laporan secara berkala kepada Bapepam (sekarang OJK) dan mengumumkan laporan tersebut kepada masyarakat ; dan*
- b. *menyampaikan laporan kepada Bapepam dan mengumumkan kepada masyarakat tentang peristiwa material yang dapat mempengaruhi harga Efek selambat-lambatnya pada akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah terjadinya peristiwa tersebut.”*

Pasal 2 ayat (1) POJK 31/2015

Hal. 15 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Emiten atau Perusahaan Publik wajib menyampaikan Informasi atau Fakta Material kepada OJK dan melakukan pengumuman Informasi atau Fakta Material kepada masyarakat."

- (3) Namun faktanya, pada saat Para Tergugat mulai memasarkan dan menjual unit-unit Apartemen 45 Antasari kepada masyarakat luas (termasuk kepada Para Penggugat) pada sekitar tahun 2014 (dan bahkan hingga saat ini), TERGUGAT II TIDAK PERNAH MELAKSANAKAN KEWAJIBAN KETERBUKAAN INFORMASI lanjutan, terutama mengenai status dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari, hal mana sifatnya sangat material bagi masyarakat dalam menentukan keputusan-keputusan mereka terkait investasi pada Tergugat II maupun pada proyek Apartemen 45 Antasari yang dikembangkan oleh Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I. Pelanggaran atas pelaksanaan kewajiban keterbukaan informasi yang dilakukan oleh Para Tergugat *in casu* Tergugat II, khususnya informasi menyangkut dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari, tentunya telah merugikan Para Penggugat karena Para Penggugat telah mengambil keputusan tanpa tersedianya informasi tentang fakta-fakta material terkait proyek Apartemen 45 Antasari.
- (4) Selain itu, sebagai perusahaan terbuka yang memperdagangkan efeknya di Bursa Efek Indonesia, Tergugat II dilarang menyembunyikan fakta yang material guna menguntungkan atau menghindari kerugian untuk diri sendiri (*vide* Pasal 90 huruf (c) UU Pasar Modal), hal mana dilakukan oleh Tergugat II dengan cara tidak mengungkapkan informasi tentang status dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari.

Hal. 16 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 90 huruf (c) UU Pasar Modal

“Dalam kegiatan perdagangan Efek, setiap Pihak dilarang secara langsung atau tidak langsung :

...

c. membuat pernyataan tidak benar mengenai fakta yang material atau tidak mengungkapkan fakta yang material agar pernyataan yang dibuat tidak menyesatkan mengenai keadaan yang terjadi pada saat pernyataan dibuat dengan maksud untuk menguntungkan atau menghindarkan kerugian untuk diri sendiri atau Pihak lain atau dengan tujuan mempengaruhi Pihak lain untuk membeli atau menjual Efek.”

Tindakan Tergugat II yang tidak mengungkapkan informasi mengenai status dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari menunjukkan bahwa Tergugat II bermaksud untuk menguntungkan dirinya sekaligus menghindar dari kerugian terkait pengembangan proyek Apartemen 45 Antasari, dimana masyarakat (termasuk Para Penggugat) telah mengambil keputusan untuk memesan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari tanpa tersedianya informasi tentang fakta-fakta material terkait proyek tersebut.

23. Berdasarkan keempat fakta yang diuraikan dalam butir 22 di atas, jelas bahwa Para Tergugat *in casu* Tergugat II telah melakukan pelanggaran atas peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal, yaitu antara lain Pasal 86 ayat (1) UU Pasar Modal, Pasal 90 huruf (c) UU Pasar Modal, dan Pasal 2 ayat (1) POJK 31/2015, dengan tidak mengungkapkan informasi yang sejelas-jelasnya mengenai dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari kepada Para Penggugat ataupun kepada masyarakat

Hal. 17 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



luas.

B.4. PERBUATAN MELAWAN HUKUM KE-4 : PARA TERGUGAT TELAH MEMBUAT DAN MENCANTUMKAN BERBAGAI KLAUSUL BAKU YANG DILARANG (ILEGAL) DALAM SURAT-SURAT PESANAN UNIT APARTEMEN 45 ANTASARI.

B.4.1. SURAT-SURAT PESANAN UNIT APARTEMEN 45 ANTASARI MELANGGAR PASAL 18 AYAT (1) HURUF C UU PERLINDUNGAN KONSUMEN KARENA MEMBERIKAN HAK KEPADA PARA TERGUGAT UNTUK MENOLAK PENYERAHAN KEMBALI UANG YANG TELAH DIBAYARKAN OLEH PARA PENGGUGAT ATAS PEMESANAN UNIT-UNIT APARTEMEN PADA PROYEK APARTEMEN 45 ANTASARI

24. Mohon perhatian Majelis Hakim yang mulia bahwa di dalam Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari terdapat beberapa klausul baku yang memberikan hak kepada Para Tergugat untuk menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat selaku pemesan, yaitu :

(1) Butir 2 huruf a dari Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari.

“Apabila setelah melunasi uang tanda jadi (booking fee), Pemesan mengundurkan diri sebagai Pemesan, maka Pemesan dianggap batal karena kesalahan atau kelalaian dari Pemesan sendiri dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Penerima Pesanan (in casu Para Tergugat) menjadi hak sepenuhnya Penerima Pesanan (in casu Para Tergugat).”

(2) Butir 2 huruf c (i) dari Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari

Hal. 18 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Apabila keterlambatan pembayaran melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo maka Penerima Pesanan berhak untuk membatalkan secara sepihak pemesanan Unit Apartemen dan berlaku ketentuan sebagai berikut :

i. Apabila Pemesan telah membayar angsuran kurang dari atau sampai dengan 15% (lima belas persen) dari Harga Unit Apartemen, maka seluruh pembayaran tersebut akan menjadi hak dan milik Penerima Pesanan (in casu Para Tergugat) dan Pemesan (in casu Para Penggugat) tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut ;

25. Selain kedua klausul baku di atas, Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari juga memuat suatu klausul baku—*in casu* Butir 2 huruf c (ii)—yang mengatur bahwa :

(1) Dalam hal Para Tergugat memutuskan untuk membatalkan secara sepihak Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari, maka PARA TERGUGAT TIDAK AKAN MENGEMBALIKAN SELURUH UANG YANG TELAH DIBAYARKAN OLEH PARA PENGGUGAT SELAKU PEMESAN, kecuali Para Tergugat telah menerima pembayaran dari pemesan baru. Hal ini tentunya sangat merugikan Para Penggugat selaku konsumen karena bagaimana nasib Para Penggugat apabila Para Tergugat tidak juga menerima pembayaran dari pemesan baru, dimana Para Penggugat akan ditempatkan dalam situasi yang “terkatung-katung”.

(2) Bahkan setelah Para Tergugat menerima pembayaran dari pemesan baru, Para Tergugat tetap tidak akan mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat, KARENA PARA TERGUGAT AKAN MENGAMBIL SEBAGIAN UANG TERSEBUT UNTUK PARA

Hal. 19 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT SENDIRI.

Sebagai ilustrasi, salah satu unit apartemen yang dipasarkan/dijual oleh Para Tergugat memiliki harga jual Rp. 1.400.000.000. Berdasarkan Butir 2 huruf c (ii) dari Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari, apabila seorang pemesan telah membayar sebesar 20% dari harga jual unit apartemen tersebut, yaitu Rp. 280.000.000, maka ketika Para Tergugat memutuskan untuk membatalkan pemesanan unit apartemen secara sepihak, PARA TERGUGAT HANYA AKAN MENGEMBALIKAN UANG PEMESAN SEBESAR RP. 70.000.000 ATAU HANYA SEBESAR $\frac{1}{4}$ DARI TOTAL UANG YANG TELAH DISETOR OLEH PEMESAN YAITU RP. 280.000.000, dengan dasar bahwa Para Tergugat berhak memotong sebesar 15% dari total harga unit apartemen yang dijual, yaitu Rp. 1.400.000.000 x 15% = Rp. 210.000.000.

Dengan kata lain, hampir seluruh (yaitu $\frac{3}{4}$) uang yang telah dibayarkan oleh pemesan dimaksud akan menjadi hangus apabila terjadi pembatalan surat pesanan unit apartemen secara sepihak oleh Para Tergugat.

Artinya, Butir 2 huruf c (ii) dari Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari secara esensi juga memberikan hak kepada Para Tergugat untuk menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat atas pemesanan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari.

Berikut Para Penggugat kutip ketentuan Butir 2 huruf c (ii) dari Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari :

“Apabila keterlambatan pembayaran melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo maka Penerima Pesanan berhak untuk

Hal. 20 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan secara sepihak pemesanan Unit Apartemen dan berlaku ketentuan sebagai berikut :

- i. ...*
- ii. Apabila Pemesan telah membayar angsuran lebih dari 15% (lima belas persen) dari Harga Unit Apartemen, maka Pemesan dikenakan denda sebesar 15% (lima belas persen) dari seluruh Harga Unit Apartemen, kelebihannya (jika ada) akan dikembalikan kepada Pemesan (in casu Para Penggugat) yang pelaksanaannya akan dilakukan segera setelah Penerima Pesanan (in casu Para Tergugat) menerima pembayaran dari pemesan baru. Tanpa ada kewajiban dari Penerima Pesanan untuk membayar bunga dan/atau ganti rugi apapun kepada Pemesan."*

26. Tindakan Para Tergugat membuat dan mencantumkan ketiga klausul baku di atas dalam Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari jelas merupakan pelanggaran atas Pasal 18 ayat (1) huruf c UU Perlindungan Konsumen yang melarang pelaku usaha untuk mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen atau perjanjian apabila klausul tersebut memberikan hak kepada pelaku usaha untuk menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan atas barang/jasa yang dibeli oleh konsumen.

Pasal 18 ayat (1) huruf c UU Perlindungan Konsumen

"(1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen ;"*

27. Selanjutnya mohon perhatian Majelis Hakim yang mulia bahwa keberlakuan

Hal. 21 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 18 ayat (1) huruf c UU Perlindungan Konsumen juga telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung sebagai badan peradilan tertinggi di Indonesia, yaitu antara lain melalui Putusan No. 937 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 30 Mei 2013. Kaidah hukum yang dapat dicatat dari putusan Mahkamah Agung tersebut adalah :

- (1) Tindakan pelaku usaha mencantumkan klausul baku yang memberikan hak kepada pelaku usaha untuk menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan oleh konsumen merupakan suatu perbuatan melawan hukum.
- (2) Perjanjian yang memuat klausul baku tentang hak pelaku usaha untuk menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan oleh konsumen adalah batal demi hukum.

Berikut Para Penggugat kutip bagian yang relevan dari Putusan Mahkamah Agung No. 937 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 30 Mei 2013.

“Pengadilan Negeri/Judex Facti salah menerapkan hukum karena telah mengesampingkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) c UU No. Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang melarang dibuat atau dicantumkannya klausula baku, terutama tentang larangan pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan jasa, padahal klausula yang demikian sudah dicantumkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pemesanan Rumah, SEHINGGA PERJANJIAN TERSEBUT SEHARUSNYA DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM DAN TERMOHON KEBERATAN TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.”

28. Karenanya semakin terbukti bahwa Para Tergugat telah melanggar Pasal 18 ayat (1) huruf c UU Perlindungan Konsumen dengan membuat dan mencantumkan klausul baku yang memberikan hak kepada Para Tergugat

Hal. 22 dari 107 hal. Putusan No.485/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

untuk menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat melalui Tergugat I atas pemesanan unit-unit Apartemen 45 Antasari.

29. Selanjutnya, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 937 K/Pdt.Sus/2010, Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mulia membatalkan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari (termasuk segala dokumen-dokumen turunannya) karena surat-surat tersebut memuat klausul baku tentang pemberian hak kepada Para Tergugat selaku pelaku usaha untuk menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat atas pemesanan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari.

B.4.2. SURAT-SURAT PESANAN UNIT APARTEMEN 45 ANTASARI MELANGGAR PASAL 4 HURUF E, PASAL 18 AYAT (1) HURUF A, DAN PASAL 45 AYAT (1) UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN KARENA MENIADAKAN HAK-HAK PARA PENGGUGAT SELAKU KONSUMEN UNTUK MEMINTA PERTANGGUNGJAWABAN DAN MENUNTUT TERGUGAT II SELAKU PELAKU USAHA DAN MERUPAKAN PENGEMBANG UTAMA PROYEK APARTEMEN 45 ANTASARI

30. Melalui ketentuan-ketentuan di bawah ini, Negara telah menegaskan dan menjamin hak-hak konsumen untuk meminta pertanggungjawaban dan menuntut pelaku usaha.

- (1) Pasal 4 huruf e UU Perlindungan Konsumen

"Hak konsumen adalah : hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut ;"

- (2) Pasal 18 ayat (1) huruf a UU Perlindungan Konsumen

Hal. 23 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



“(1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha ;”

(3) Pasal 45 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen

“Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.”

31. Namun demikian, dalam perkara ini Para Tergugat justru dengan sengaja meniadakan atau menghilangkan hak-hak Para Penggugat untuk menuntut dan meminta pertanggungjawaban dari Tergugat II selaku pengembang utama proyek Apartemen 45 Antasari.

Dalam hal ini, Para Tergugat sejak awal menyadari dan dapat membayangkan bahwa tindakan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, yaitu memasarkan proyek Apartemen 45 Antasari tanpa memiliki dokumen-dokumen sebagaimana diharuskan oleh Pergub 88/2008 dan UU Rumah Susun dapat sewaktu-waktu terbongkar, sehingga Para Penggugat dapat mempermasalahkan proyek Apartemen 45 Antasari, termasuk mengajukan upaya hukum untuk melindungi hak-haknya.

Dengan pertimbangan tersebut, dan dalam rangka mengamankan kepentingan Para Tergugat, maka setelah berhasil meyakinkan Para Penggugat untuk memesan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari, Para Tergugat meminta Para Penggugat untuk menandatangani Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari yang salah satu klausul di

Hal. 24 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



dalamnya ternyata menyatakan pengalihan tanggung jawab Tergugat II selaku pengembang utama proyek Apartemen 45 Antasari, dan bahkan membebaskan Tergugat II dari segala tuntutan/gugatan yang dapat diajukan oleh Para Penggugat selaku pemesan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari ataupun oleh pihak ketiga.

Klausul tersebut dicantumkan ke dalam Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari melalui pembubuhan stempel pada bagian bawah surat yang isinya menyatakan sebagai berikut :

“PT. Cowell Development Tbk. (in casu Tergugat II) terbebas dari segala tuntutan dan kerugian berupa bentuk apapun dan dari siapapun juga baik ... dan/atau akan timbul sekarang ataupun dikemudian hari dari penggunaan bukti informasi ; selain dari ketentuan yang telah ditetapkan.”

32. Oleh karenanya jelas bahwa tindakan Para Tergugat membuat dan mencantumkan klausul baku di atas ke dalam Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari merupakan pelanggaran terhadap Pasal 4 huruf e, Pasal 18 ayat (1) huruf a, dan Pasal 45 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen.

B.4.3. SURAT-SURAT PESANAN UNIT APARTEMEN 45 ANTASARI MELANGGAR PASAL 2 UU PERLINDUNGAN KONSUMEN KARENA MEMUAT ATURAN-ATURAN TENTANG PEMBEBANAN DENDA KETERLAMBATAN YANG SANGAT TIMPANG ANTARA PARA PENGGUGAT SELAKU KONSUMEN DAN PARA TERGUGAT SELAKU PELAKU USAHA

33. Pasal 2 UU Perlindungan Konsumen pada pokoknya mengatur bahwa *perlindungan konsumen diselenggarakan berdasarkan asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.*

34. Nyatanya, Para Tergugat telah membuat dan mencantumkan klausul-klausul baku dalam Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari tentang *Hal. 25 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembebanan denda keterlambatan yang sangat timpang antara Para Penggugat selaku konsumen dan Para Tergugat selaku pelaku usaha. Berikut bentuk ketimpangan sebagaimana dimaksud.

	Para Penggugat	Para Tergugat
Jumlah besaran denda keterlambatan	15% DARI TOTAL HARGA UNIT APARTEMEN (lihat Butir 2 huruf c (ii) dari Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari).	1‰ (1 per mil) PER BULAN DAN MAKSIMAL 3% DARI JUMLAH YANG TELAH DIBAYARKAN PARA PENGGUGAT (lihat Butir 8 huruf d dari Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari).
Ilustrasi perbandingan denda	Dalam hal memesan membeli unit apartemen seharga Rp. 1.400.000.000 dan telah membayar sebesar Rp. 280.000.000 (20%), maka denda keterlambatan yang dapat dikenakan terhadap pemesan adalah : 15% dari harga unit apartemen, yaitu $15\% \times 1.400.000.000 = 210.000.000$	Dalam hal memesan membeli unit apartemen seharga Rp. 1.400.000.000 dan telah membayar sebesar Rp. 280.000.000 (20%), maka denda keterlambatan maksimal yang dapat dikenakan terhadap Para Tergugat adalah : 3% dari jumlah uang yang telah dibayar oleh pemesan, yaitu $3\% \times 280.000.000 = 8.400.000$

35. Dengan kata lain, dalam hal memesan membeli unit apartemen seharga Rp. 1.400.000.000 dan telah membayar sebesar Rp. 280.000.000 (20%), maka denda keterlambatan yang dapat dikenakan terhadap pemesan adalah 25x LEBIH BANYAK dibandingkan denda keterlambatan yang dapat dikenakan terhadap Para Tergugat selaku pelaku usaha.

36. Ketimpangan antara kedua besaran denda keterlambatan sebagaimana termuat dalam klausul-klausul di atas menjadi bukti nyata adanya

Hal. 26 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketidakseimbangan posisi antara Para Penggugat selaku konsumen dan Para Tergugat selaku pelaku usaha dalam transaksi pemesanan/pembelian unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari. Karenanya terbukti bahwa Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari bertentangan dengan Pasal 2 UU Perlindungan Konsumen.

37. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan berbagai pelanggaran atas ketentuan-ketentuan UU Perlindungan Konsumen dengan membuat dan mencantumkan klausul-klausul baku yang dilarang oleh UU Perlindungan Konsumen (ilegal) dalam Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari.

B.5. PERBUATAN MELAWAN HUKUM KE-5 : PARA TERGUGAT TIDAK MEMBERIKAN INFORMASI YANG BENAR, JELAS DAN TRANSPARAN MENGENAI STATUS ATAU PROGRES PEMBANGUNAN PROYEK APARTEMEN 45 ANTASARI KEPADA PARA PENGGUGAT.

38. Berdasarkan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari yang dibuat pada tanggal 14 November 2014, Para Tergugat akan menyerahkan unit-unit apartemen kepada Para Penggugat selaku pemesan pada bulan Oktober tahun 2017. Dengan kata lain, proses pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari membutuhkan waktu sekitar 3 tahun.

39. Faktanya, oleh karena Para Tergugat tidak memiliki dokumen-dokumen sebagaimana diharuskan oleh Pergub 88/2008 dan UU Rumah Susun, antara lain izin mendirikan bangunan (IMB), Para Tergugat tidak dapat memulai pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari secara layak dan tepat waktu, apalagi secara optimal.

Fakta ini dapat dilihat dari kondisi di lapangan atau di lokasi proyek

Hal. 27 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

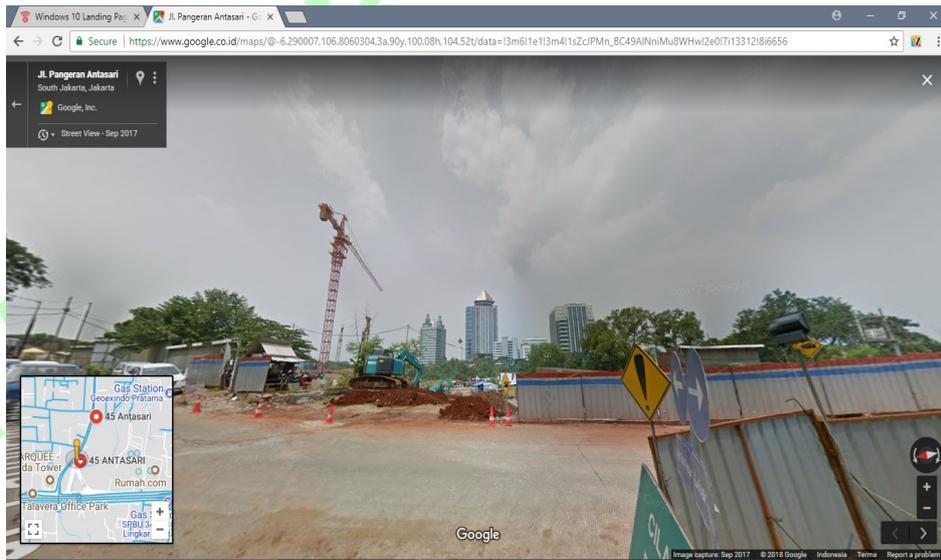


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen 45 Antasari, dimana sampai dengan bulan Agustus tahun 2016 (atau sekitar 2 tahun setelah Para Penggugat memesan unit-unit Apartemen 45 Antasari pada bulan November 2014 dan artinya hanya sekitar 1 tahun sebelum jadwal penyerahan serah terima unit pada bulan Oktober 2017) BELUM ADA PEMBANGUNAN YANG NYATA DI LOKASI PROYEK APARTEMEN 45 ANTASARI, DAN BAHKAN KONDISINYA MASIH BERUPA TANAH KOSONG.

Lebih jauh, sampai dengan bulan September 2017 (atau sekitar 1 bulan sebelum jadwal penyerahan serah terima unit yang menurut Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari akan dilakukan pada bulan Oktober 2017), kondisi lokasi proyek Apartemen 45 Antasari masih tetap berupa tanah kosong (mohon agar Majelis Hakim yang mulia melihat foto di bawah ini dengan seksama).



Gambar tersebut Para Penggugat unduh melalui *Google Maps* pada tanggal 22 Juni 2018 dengan tautan :

[https://www.google.co.id/maps/@-6.290007,106.8060304,3a,90y,100.08h,104.52t/data=!3m6!1e1!3m4!](https://www.google.co.id/maps/@-6.290007,106.8060304,3a,90y,100.08h,104.52t/data=!3m6!1e1!3m4!1sZiZiPMn_BC49AINniMu8WHwi2e0l7i13312i8i6656)

Hal. 28 dari 107 hal. Putusan No.485/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)



[1sZcJPMn_BC49AlNniMu8WHw!2e0!7i13312!8i6656](https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/1sZcJPMn_BC49AlNniMu8WHw!2e0!7i13312!8i6656)

40. Sehubungan dengan fakta tersebut di atas, Para Tergugat tidak pernah memberikan informasi yang benar, jelas dan transparan tentang progres pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari, SEHINGGA PARA PENGGUGAT SELAKU KONSUMEN TIDAK PERNAH BENAR-BENAR MENGETAHUI KAPAN PEMBANGUNAN PROYEK APARTEMEN 45 ANTASARI AKAN DIMULAI DAN AKAN SELESAI.

Padahal UU Perlindungan Konsumen secara tegas mewajibkan pelaku usaha untuk memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur, termasuk memberikan informasi yang benar, jelas dan transparan mengenai kondisi barang yang menjadi objek transaksi.

Pengaturan ini dapat ditemukan dalam Pasal 7 huruf b dan c UU Perlindungan Konsumen.

"Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. *beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya ;*
- b. *memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan ;*
- c. *memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif ;"*

41. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, pelaksanaan atas kewajiban-kewajiban pelaku usaha tersebut di sisi lain merupakan hak dari konsumen yang dijamin oleh Negara berdasarkan Pasal 4 huruf c dan g UU Perlindungan Konsumen.

"Hak konsumen adalah :

- d. *hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan*

Hal. 29 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan barang dan/atau jasa ;

...

h. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif ;”

42. Oleh karena itu, tindakan Para Tergugat tidak menginformasikan status atau progres pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada Para Penggugat, termasuk informasi mengenai kapan pembangunan proyek tersebut akan benar-benar dimulai dan akan selesai, merupakan suatu bentuk pelanggaran yang nyata terhadap prinsip-prinsip perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 7 huruf b dan c jo. Pasal 4 huruf c dan g UU Perlindungan Konsumen.

43. Selanjutnya mohon perhatian Majelis Hakim yang mulia bahwa tindakan Para Tergugat tidak menginformasikan status atau progres pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada para pemesan Apartemen 45 Antasari TELAH DINYATAKAN TERBUKTI TERJADI DAN MERUPAKAN SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan No. 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 November 2017 (“Putusan PN Jakarta Selatan No. 92/2017”) dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

(1) Pertimbangan hukum Putusan PN Jakarta Selatan No. 92/2017 pada hal. 55, paragraf kedua :

“Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat sebagaimana dipertimbangkan diatas telah dengan nyata Para Tergugat tidak memberikan kejelasan atas penghentian pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari kepada Para Penggugat yang telah memesan 2

Hal. 30 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



(dua) Unit sedangkan Para Penggugat mempunyai hak untuk diberikan informasi terhadap perkembangan pembangunan Apartemen maka Para Tergugat telah dianggap melanggar haknya Para Penggugat yang sebagai perbuatan melawan hukum ;”

(2) Pertimbangan hukum Putusan PN Jakarta Selatan No. 92/2017 pada hal. 56, paragraf keempat :

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

44. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, terbukti bahwa Para Tergugat telah melakukan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan UU Perlindungan Konsumen dengan tidak menginformasikan status atau progres pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada Para Penggugat selaku pemesan, termasuk informasi mengenai kapan pembangunan proyek tersebut akan benar-benar dimulai dan akan selesai.

B.6. PERBUATAN MELAWAN HUKUM KE-6 : PARA TERGUGAT TELAH MENGEBIRI HAK ASASI PARA PENGGUGAT SELAKU WARGA NEGARA

Hal. 31 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDONESIA, YAITU HAK UNTUK MEMPEROLEH KEADILAN DENGAN MENGAJUKAN TUNTUTAN ATAU GUGATAN.

45. Sebagaimana telah diuraikan pada Bagian B.4.2, Para Tergugat telah membuat dan mempersiapkan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari dengan klausul baku yang menyatakan pengalihan tanggung jawab Tergugat II selaku pengembang utama proyek Apartemen 45 Antasari, dan bahkan membebaskan Tergugat II dari segala tuntutan/gugatan hukum yang dapat diajukan oleh Para Penggugat selaku pemesan unit-unit Apartemen 45 Antasari.

46. Mohon perhatian Majelis Hakim yang mulia bahwa pembuatan dan pencantuman klausul baku tersebut dalam Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari telah dilakukan oleh Para Tergugat semata-mata dalam rangka mengamankan kepentingan Tergugat II dengan cara meniadakan atau menghilangkan hak-hak Para Penggugat untuk menuntut atau menggugat Tergugat II selaku pengembang utama proyek Apartemen 45 Antasari.

Padahal hak untuk menuntut atau menggugat adalah hak asasi dari setiap Warga Negara Indonesia yang dijamin oleh Negara sebagaimana ditegaskan dalam Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (“UU HAM”). Berikut Para Penggugat kutip bagian yang relevan dari UU HAM.

“Bagian Keempat

Hak Memperoleh Keadilan

Pasal 17

“Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan

Hal. 32 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar.”

47. Dengan demikian, tindakan Para Tergugat membuat klausul baku yang meniadakan hak Para Penggugat untuk menuntut Tergugat II merupakan tindakan yang bertentangan dengan Pasal 17 UU HAM karena tindakan tersebut sama saja dengan mengebiri salah satu hak asasi Para Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia, yaitu hak untuk memperoleh keadilan.

C. PERBUATAN MELAWAN HUKUM KE-1 S/D KE-6 YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT MEMENUHI SELURUH UNSUR KETENTUAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 1365 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA.

48. Ketentuan tentang “perbuatan melawan hukum” (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUHPerduta”) sebagaimana dikutip berikut ini.

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

49. Semenjak adanya *Arrest Hoge Raad* tertanggal 31 Januari 1919 dalam perkara antara *Lindenbaum* dan *Cohen*, pengertian “perbuatan melawan hukum” sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta telah diperluas menjadi tidak hanya meliputi tindakan yang melanggar hukum tertulis, melainkan juga tindakan yang :

- (1) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku,
- (2) melanggar hak subyektif orang lain,
- (3) bertentangan dengan norma kesusilaan, atau

Hal. 33 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(4) bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama masyarakat atau terhadap harta orang lain.

50. Mahkamah Agung selaku badan peradilan tertinggi di Indonesia juga telah mengakui keberlakuan *Arrest Hoge Raad* dalam perkara antara *Lindenbaum* dan *Cohen*, yaitu antara lain melalui putusan-putusan sebagai berikut.

(1) Putusan Mahkamah Agung No. 3164 K/Pdt/2015 tanggal 15 Maret 2016 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 381/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Oktober 2014 yang pada pokoknya menyatakan :

“Bahwa untuk adanya perbuatan melawan hukum tidaklah harus selalu melanggar ketentuan perundang-undangan. Semenjak Arrest Hoge Raad (Putusan MA Belanda) tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum vs Cohen, melawan hukum tidak semata-mata melawan ketentuan perundang-undangan. Putusan ini diikuti dalam praktek dan dipakai sebagai acuan doktrin.”

(2) Putusan Mahkamah Agung No. 68 K/Pdt/2009 tanggal 28 Agustus 2009 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan melanggar norma kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat merupakan suatu perbuatan melawan hukum.

51. Mohon perhatian Majelis Hakim yang mulia bahwa berdasarkan uraian berikut ini, terbukti bahwa seluruh tindakan Para Tergugat sebagaimana dijelaskan pada Bagian B di atas memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

(1) Tindakan Para Tergugat memasarkan proyek Apartemen 45 Antasari tanpa memiliki dokumen-dokumen yang diwajibkan oleh Pergub 88/2008 dan UU Rumah Susun jelas merupakan tindakan yang melanggar

Hal. 34 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan tertulis *in casu* Pasal 1 ayat (1) Pergub 88/2008 dan Pasal 28 jo. Pasal 42 ayat (2) jo. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun (*vide* Bagian B.1 Gugatan).

(2) Tindakan Para Tergugat tidak menginformasikan tentang dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada Para Penggugat selaku para pemesan unit-unit Apartemen 45 Antasari juga merupakan tindakan yang melanggar peraturan tertulis *in casu* Pasal 2 ayat (2) Pergub 88/2008 dan Pasal 4 huruf c dan g jo. Pasal 7 huruf b dan c UU Perlindungan Konsumen (*vide* Bagian B.2 Gugatan).

(3) Tindakan Para Tergugat *in casu* Tergugat II tidak mengungkapkan informasi mengenai dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada Para Penggugat merupakan pelanggaran atas peraturan tertulis yang berlaku di bidang pasar modal, yaitu Pasal 86 ayat (1) dan Pasal 90 huruf (c) UU Pasar Modal, serta Pasal 2 ayat (1) POJK 31/2015 tentang pelaksanaan kewajiban keterbukaan informasi (*vide* Bagian B.3 Gugatan).

(4) Tindakan Para Tergugat membuat dan mencantumkan klausul-klausul baku yang dilarang (ilegal) dalam Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari adalah tindakan yang nyata-nyata melanggar UU Perlindungan Konsumen, khususnya :

- Pasal 18 ayat (1) huruf c,
- Pasal 4 huruf e jo. Pasal 18 ayat (1) huruf a jo. Pasal 45 ayat (1), dan
- Pasal 2 (*vide* Bagian B.4 Gugatan).

Klausul-klausul baku tersebut memuat ketentuan-ketentuan yang sangat merugikan Para Penggugat, yaitu antara lain :

Hal. 35 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- memberikan hak kepada Para Tergugat untuk menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat atas pemesanan unit-unit Apartemen 45 Antasari ;
 - menyatakan pengalihan tanggung jawab Tergugat II selaku pelaku usaha serta meniadakan hak Para Penggugat untuk menuntut atau menggugat Tergugat II ;
 - memuat aturan-aturan tentang pembebanan denda keterlambatan yang sangat timpang antara Para Penggugat selaku konsumen dan Para Tergugat selaku pelaku usaha.
- (5) Tindakan Para Tergugat tidak menginformasikan status atau progres pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada Para Penggugat, termasuk informasi mengenai kapan pembangunan proyek tersebut akan benar-benar dimulai dan akan selesai merupakan suatu bentuk pelanggaran atas peraturan tertulis, yaitu Pasal 7 huruf b dan c jo. Pasal 4 huruf c dan g UU Perlindungan Konsumen (*vide* Bagian B.5 Gugatan).
- (6) Tindakan Para Tergugat membuat klausul baku dalam Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari yang meniadakan hak Para Penggugat untuk menuntut atau menggugat Tergugat II selaku pengembang utama proyek Apartemen 45 Antasari merupakan tindakan yang bertentangan dengan Pasal 17 UU HAM karena tindakan tersebut sama saja dengan mengebiri salah satu hak asasi Para Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia, yaitu hak untuk memperoleh keadilan (*vide* Bagian B.6 Gugatan).
- D. OLEH KARENA PEMASARAN PROYEK APARTEMEN 45 ANTASARI DAN PEMBUATAN SURAT-SURAT PESANAN UNIT APARTEMEN 45 ANTASARI

Hal. 36 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MELANGGAR UNDANG-UNDANG, MAKA SURAT-SURAT PESANAN TERSEBUT, TERMASUK DOKUMEN-DOKUMEN TURUNANNYA, MENJADI BATAL DEMI HUKUM.

52. Berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1337 KUHPerdata, perjanjian yang melanggar undang-undang, kesusilaan dan/atau ketertiban umum merupakan perjanjian dengan sebab yang terlarang, SEHINGGA TIDAK MEMENUHI SYARAT SAHNYA PERJANJIAN, khususnya Pasal 1320 KUHPerdata paragraf ke-4.

(1) Pasal 1320 KUHPerdata

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu ;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang."*

(2) Pasal 1337 KUHPerdata

"Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum."

53. Selanjutnya, Pasal 1335 KUHPerdata mengatur bahwa : *"Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan."*

Mahkamah Agung sebagai badan peradilan tertinggi di Indonesia telah berulang kali menegaskan penerapan Pasal 1320 jo. Pasal 1337 dan 1335 KUHPerdata, antara lain dalam putusan-putusan sebagai berikut :

(1) Putusan Mahkamah Agung No. 1572 K/Pdt/2015 tanggal 23 Oktober 2015 yang pada pokoknya menyatakan :

Hal. 37 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"... hal ini membuktikan bahwa perjanjian yang dibuat para pihak bertentangan dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) Undang Undang Nomor 24 Tahun 2009 sehingga dengan demikian perjanjian/Loan Agreement a quo merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang terlarang, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1335 juncto Pasal 1337 KUHPerdara perjanjian tersebut batal demi hukum ;".

- (2) Putusan Mahkamah Agung No. 758 K/Pdt.Sus-KPPU/2015 tanggal 27 Januari 2016 jo. Putusan No. 02/PDT.SUS/2015/PN.SPG tanggal 8 September 2015 yang pada pokoknya menyatakan :

"... menurut majelis hakim oleh karena isi perjanjian kerjasama yang dibuat oleh Pemohon Keberatan tersebut dibuat berdasarkan sebab yang terlarang yang bertentangan dengan Undang-undang dan ketertiban umum, maka perjanjian kerja sama tersebut adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat obyektif sahnya suatu perjanjian sesuai pasal 1320 KUHPerdara yaitu suatu sebab yang halal, seperti yang dimaksud dalam pasal 1335 KUHPerdara."

- (3) Putusan Mahkamah Agung No. 1043 K/Pdt/2016 tanggal 3 Agustus 2016 yang pada pokoknya menyatakan :

"...Dengan demikian jual beli objek sengketa tidak memenuhi syarat sahnya suatu jual beli sebagaimana ditentukan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sehingga jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum."

54. Fakta membuktikan bahwa pemasaran proyek Apartemen 45 Antasari serta pembuatan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari melanggar atau bertentangan dengan :

- (1) Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 ayat (2) Pergub 88/2008 ;

Hal. 38 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Pasal 28 jo. Pasal 42 ayat (2) jo. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun ;

(3) Pasal 4 huruf c dan g jo. Pasal 7 huruf b dan c UU Perlindungan Konsumen ;

(4) Pasal 86 ayat (1) jo. Pasal 90 huruf (c) UU Pasar Modal jo. Pasal 2 ayat (1) POJK 31/2015 ;

(5) Pasal 18 ayat (1) huruf c UU Perlindungan Konsumen ;

(6) Pasal 4 huruf e jo. Pasal 18 ayat (1) huruf a jo. Pasal 45 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen ;

(7) Pasal 2 UU Perlindungan Konsumen ; dan

(8) Pasal 17 UU HAM

(lihat uraian pada Bagian B.1 s.d. B.6 yang kemudian diringkas dalam butir 51).

55. Dengan demikian, Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari merupakan perjanjian-perjanjian yang cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat karena pembuatan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari melanggar atau bertentangan dengan berbagai undang-undang. Untuk itu, sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang mulia untuk membatalkan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari, termasuk segala dokumen-dokumen turunannya.

E. PARA PENGGUGAT TELAH MENDERITA KERUGIAN, BAIK MATERIEL MAUPUN IMATERIEL, AKIBAT PERBUATAN-PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT.

56. Akibat berbagai perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diuraikan pada Bagian B dan C di atas, Para Penggugat telah menderita kerugian sebagai berikut.

Hal. 39 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

E.1. KERUGIAN MATERIEL.

57. Para Penggugat telah mengalami kerugian nyata berupa uang yang telah dibayar kepada Para Tergugat selama bertahun-tahun sehubungan dengan pemesanan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari yang ternyata sarat dengan berbagai pelanggaran aturan hukum. Berikut kami sampaikan detail kerugian materiel dari Para Penggugat.

(1) Penggugat I

Total kerugian materiel Penggugat I adalah sebesar Rp. 836.055.974 dengan perincian sebagai berikut :

(1.a) Kerugian sebesar Rp. 423.548.196 atas pemesanan unit apartemen No. B1820 berdasarkan Surat Pesanan Unit No. 14111541537 tertanggal 14 November 2014.

Tahun	Total pembayaran per akhir tahun (Rp)	Bunga berjalan (6% per tahun) s/d pengajuan Gugatan (Juni 2018)	Total kerugian materiel (Rp)
2014	43.666.666	222.521	43.889.187
2015	141.999.996	7.426.655	149.426.651
2016	141.999.996	16.633.911	158.633.907
2017	35.499.999	23.712.343	59.212.342
2018	0	12.386.110	12.386.110
Total	363.166.657	60.381.539	423.548.196

(1.b) Kerugian sebesar Rp. 412.507.778 atas pemesanan unit apartemen no. B2106 berdasarkan Surat Pesanan Unit No. 14111596525 tertanggal 14 November 2014.

Tahun	Total pembayaran per akhir tahun (Rp)	Bunga berjalan (6% per tahun) s/d pengajuan Gugatan (Juni 2018)	Total kerugian materiel (Rp)
2014	43.000.000	375.257	43.375.257
2015	138.000.000	7.262.008	145.262.008
2016	138.000.000	16.212.654	154.212.654
2017	34.500.000	23.094.611	57.594.611
2018	0	12.063.247	12.063.247
Total	353.500.000	59.007.778	412.507.778

(2) Penggugat II

Hal. 40 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total kerugian materiel Penggugat II adalah sebesar **Rp. 856.789.821** atas pemesanan unit apartemen no. B1819 berdasarkan Surat Pesanan Unit No. 14111540534 tertanggal tanggal 14 November 2014.

Tahun	Total pembayaran per akhir tahun (Rp)	Bunga berjalan (6% per tahun) s/d pengajuan Gugatan (Juni 2018)	Total kerugian materiel (Rp)
2014	67.833.334	464.217	68.297.551
2015	287.000.004	13.751.489	300.751.493
2016	287.000.004	34.034.212	321.034.216
2017	95.666.668	47.617.306	143.283.974
2018	0	25.055.691	25.055.691
Total	737.500.010	119.289.811	856.789.821

58. Sesuai aturan yang berlaku, total kerugian materiel dari masing-masing Penggugat ditambah dengan bunga 6% per tahun terhitung sejak Gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai seluruh kerugian tersebut dibayar lunas oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat.

E.2. KERUGIAN IMATERIEL.

59. Dalam disertasinya yang kemudian diterbitkan sebagai buku dengan judul "Perbuatan Melawan Hukum", ahli hukum Prof. Rosa Agustina menjelaskan mengenai kerugian imateriel sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum.

"Tiap perbuatan melawan hukum tidak hanya mengakibatkan kerugian uang saja, tapi juga menyebabkan kerugian moril, atau idiil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup."

60. Penjelasan lebih lanjut tentang kerugian imateriel akibat perbuatan melawan hukum dapat dilihat dari *Arrest Hoge Raad* tertanggal 21 Maret 1943 dalam perkara antara *W.P. Kreuningen* dan *van Bessum* cs yang memuat pertimbangan sebagai berikut :

"Dalam menilai kerugian yang dimaksudkan oleh pasal 1371 KUHPerdara harus juga dipertimbangkan kerugian yang bersifat idiil, sehingga Hakim adalah bebas untuk menentukan penggantian untuk kesedihan (smart) dan Hal. 41 dari 107 hal. Putusan No.485/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 teruat 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

kesenangan hidup, yang sesungguhnya diharapkan dinikmatinya (gederfdelevensvreugde)."

61. Faktanya, Para Penggugat telah mengalami kegelisahan dan stres yang luar biasa sebagai akibat dari permasalahan ini yang pada akhirnya menyebabkan Para Penggugat tidak dapat menjalani hidup, berpikir dan bekerja dengan tenang.

Kegelisahan, ketidaktenangan hidup dan stres tersebut terjadi karena Para Penggugat telah menghabiskan uang hasil kerja keras mereka selama ini untuk memesan unit-unit apartemen pada proyek Apartemen 45 Antasari, namun ternyata proyek tersebut penuh dengan berbagai masalah hukum, yaitu antara lain :

- (1) Terjadinya pelanggaran atas ketentuan-ketentuan Pergub 88/2008 dan UU Rumah Susun, dimana Para Tergugat telah memasarkan proyek Apartemen 45 Antasari tanpa memiliki dokumen-dokumen perizinan dan dokumen-dokumen administratif yang diwajibkan oleh Pergub 88/2008 dan UU Rumah Susun (*vide* Bagian B.1 Gugatan).
- (2) Terjadinya pelanggaran atas Pergub 88/2008 dan UU Perlindungan Konsumen, dimana Para Tergugat tidak menginformasikan tentang dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada Para Penggugat selaku para pemesan unit-unit Apartemen 45 Antasari (*vide* Bagian B.2 Gugatan).
- (3) Terjadinya pelanggaran atas prinsip keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam UU Pasar Modal dan POJK 31/2015, dimana Para Tergugat *in casu* Tergugat II tidak mengungkapkan informasi mengenai dokumen-dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada Para Penggugat selaku warga masyarakat yang

Hal. 42 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



ingin melakukan investasi properti (*vide* Bagian B.3 Gugatan).

(4) Terjadinya berbagai pelanggaran atas UU Perlindungan Konsumen, dimana Para Tergugat telah mencantumkan klausul-klausul baku yang dilarang (ilegal) dalam Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari (*vide* Bagian B.4 Gugatan).

(5) Terjadinya pelanggaran atas UU Perlindungan Konsumen, dimana Para Tergugat tidak menginformasikan status atau progres pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari secara benar, jelas dan transparan kepada Para Penggugat, termasuk informasi mengenai kapan pembangunan proyek tersebut akan benar-benar dimulai dan akan selesai (*vide* Bagian B.5 Gugatan).

(6) Terjadinya pelanggaran atas UU HAM, dimana Para Tergugat telah membuat klausul baku dalam Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari yang meniadakan atau mengebiri hak Para Penggugat untuk menuntut atau menggugat Tergugat II selaku pengembang utama proyek Apartemen 45 Antasari (*vide* Bagian B.6 Gugatan).

62. Tingkat kegelisahan, ketidaktenangan hidup dan stres dari Para Penggugat semakin memuncak ketika Para Penggugat menyadari bahwa Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari mengandung klausul-klausul baku yang sangat merugikan posisi Para Penggugat, termasuk adanya :

- (1) klausul yang memberikan hak kepada Para Tergugat untuk menolak penyerahan kembali uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat atas pemesanan unit-unit Apartemen 45 Antasari ; dan
- (2) klausul yang mengebiri hak-hak Para Penggugat untuk meminta pertanggungjawaban dan menuntut Tergugat II selaku pengembang

Hal. 43 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utama proyek Apartemen 45 Antasari dalam hal terjadinya peristiwa-peristiwa yang merugikan Para Penggugat.

63. Kerugian imateriel tersebut di atas apabila dinilai dengan uang jumlahnya adalah sebesar Rp. 800.000.000 untuk masing-masing Penggugat ditambah dengan bunga 6% per tahun terhitung sejak Gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai seluruh kerugian tersebut dibayar lunas oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat.

F. PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI.

64. Guna mencegah agar Para Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar, antara lain karena harus terus membayar angsuran atas pemesanan unit-unit Apartemen 45 Antasari kepada Para Tergugat, maka dengan ini Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengeluarkan putusan provisi sebagai berikut :

(1) Menunda (*status quo*) pelaksanaan seluruh kewajiban Para Penggugat berdasarkan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari, termasuk kewajiban untuk membayar angsuran pemesanan unit-unit Apartemen 45 Antasari, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang final dan berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*.

(2) Melarang Para Tergugat untuk mengambil tindakan-tindakan hukum apapun menyangkut Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari, termasuk untuk menggunakan atau mentransfer (kepada pihak lain) seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat menyangkut pemesanan unit-unit Apartemen 45 Antasari.

G. PERMOHONAN SITA JAMINAN.

65. Guna mencegah Para Tergugat mengalihkan harta kekayaannya, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, sehingga menyebabkan Gugatan ini

Hal. 44 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi sia-sia, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta milik Tergugat I dan harta milik Tergugat II, antara lain berupa : sebidang tanah yang terletak di Jl. Pangeran Antasari No. 45, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, yang dikenal sebagai proyek Apartemen 45 Antasari, termasuk barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang berada di atas tanah tersebut.

H. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA.

66. Oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik yang kuat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan 54 RV, putusan atas perkara *a quo* harus dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

I. PETITUM.

BERDASARKAN URAIAN FAKTA DAN KETENTUAN HUKUM DI ATAS, Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat.
3. Menyatakan bahwa dokumen-dokumen sebagai berikut batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum :

(1) Surat Pesanan Unit No. 14111541537 tertanggal 14 November 2014, atas nama Penggugat I, untuk pemesanan unit apartemen No. B1820

Hal. 45 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada proyek Apartemen 45 Antasari, termasuk segala dokumen-dokumen turunannya.

(2) Surat Pesanan Unit No. 14111596525 tertanggal 14 November 2014, atas nama Penggugat I, untuk pemesanan unit apartemen No. B2106 pada proyek Apartemen 45 Antasari, termasuk segala dokumen-dokumen turunannya.

(3) Surat Pesanan Unit No. 14111540534 tertanggal 14 November 2014, atas nama Penggugat II, untuk pemesanan unit apartemen No. B1819 pada proyek Apartemen 45 Antasari, termasuk segala dokumen-dokumen turunannya.

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, membayar ganti rugi kepada Para Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

(1) Penggugat I :

- Ganti rugi materiel sebesar Rp. 836.055.974 ; dan
- Ganti rugi imateriel sebesar Rp. 800.000.000, keduanya ditambah dengan bunga 6% per tahun terhitung sejak Gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai seluruh kerugian tersebut dibayar lunas oleh Para Tergugat.

(2) Penggugat II :

- Ganti rugi materiel sebesar Rp. 856.789.821 ; dan
- Ganti rugi imateriel sebesar Rp. 800.000.000, keduanya ditambah dengan bunga 6% per tahun terhitung sejak Gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai seluruh kerugian tersebut dibayar lunas oleh Para Tergugat.

5. Mengabulkan permohonan provisi dari Para Penggugat.

Hal. 46 dari 107 hal. Putusan No.485/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

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta milik Tergugat I dan harta milik Tergugat II, antara lain berupa : sebidang tanah yang terletak di Jl. Pangeran Antasari No. 45, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, yang dikenal sebagai proyek Apartemen 45 Antasari, termasuk barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang berada di atas tanah tersebut.
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan untuk pihak Tergugat I dan Tergugat II telah pula hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Dr. H. Eggi Sudjana, SH., MSi., Hizbullah Ashiddiqi, SH., MH., Pitra Romadoni Nasution, SH., MH., dan Boyke M. Akbar, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Eggi Sudjana & Partners, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang masing-masing tertanggal 12 September 2018 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 jo. Pasal 130 HIR/154 RBg tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. SUSWANTI, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator, akan tetapi berdasarkan laporan

Hal. 47 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mediator No. 485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. tertanggal 10 September 2018, upaya perdamaian tidak berhasil, dan Majelis Hakim telah pula berupaya untuk mendamaikan para pihak dalam persidangan, akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dari Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan Para Penggugat dibacakan, pihak Para Penggugat menyatakan bahwa ia tetap pada gugatannya semula ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 7 Oktober 2018, yang berisi uraian sebagai berikut :

A. PENDAHULUAN DAN LATAR BELAKANG PERMASALAHAN.

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

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

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

(ii) Tergugat II didirikan pertama kali dengan nama PT. Internusa Artacipta berdasarkan Akta Notaris Nomor : 166 di hadapan Kartini Muljadi, S.H.,

Hal. 48 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

3. Bahwa, dalam menjalankan kegiatan usahanya Para Tergugat selalu memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk juga dalam kegiatan usaha Tergugat I dalam memasarkan serta membangun Apartemen 45 Antasari. Dimana, sebelum melakukan kegiatan pemasaran, Tergugat I telah terlebih dahulu mengurus dan memiliki sejumlah perizinan terkait. Sehingga dengan kelengkapan perizinan yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran Properti ("Pergub No. 88/2008"), Tergugat I telah diperkenankan untuk melakukan kegiatan pemasaran (*launching*) kepada konsumen. Adapun izin-izin yang telah dimiliki oleh Tergugat I antara lain :

- (i) Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1444/1.711/534 tertanggal 26 September 2012 yang dikeluarkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta ;
- (ii) Ketetapan Rencana Kota (KRK) No. 0515/GSB/JS/OL/III/2012 ;

Hal. 49 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (iii) Surat Izin Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) No. B/972-09/21/05/HALIM tertanggal 15 Mei 2013 ;
- (iv) Surat Izin Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (Revisi KKOP) No. B/1227-09/21/05/Halim, tertanggal 18 Agustus 2014 ;
- (v) Surat Izin Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK) dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) No. 119/Sekret/TABG-AP/X/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 ;
- (vi) Surat Izin Peil Banjir No. 41800/-1.7971 tertanggal 19 November 2014 ;
- (vii) Surat Izin atau Persetujuan Uji Beban/Loading Test No. 457/5.6/311/-1.785.5/2015 tertanggal 15 Juli 2015 ;
- (viii) Surat Izin Prinsip Pembebasan Lokasi/ Lahan (IPPL) No. 009/5.8/31/-1.711.53/2016 tertanggal 3 Maret 2016 ;
- (ix) Surat Izin Pendahuluan (IP) Pondasi No. 28/8.2/31/1.785.51/2015 tertanggal 14 Desember 2015 ;
- (x) Kerangka Acuan Analisa Dampak Lingkungan (KA-ANDAL) Pembangunan Hunian dan Fasilitasnya 45 Antasari tertanggal 7 Agustus 2015 ;
- (xi) Surat Izin/ Rekomendasi Andalalin tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas No. B/17380/X/2016/Datro tertanggal 25 Oktober 2016 ;

4. Bahwa, Para Penggugat pada tanggal 14 November 2014 telah memesan 3 (tiga) unit apartemen 45 Antasari dari Tergugat I, yang kemudian Para Tergugat melalui surat-surat somasinya tertanggal 27 Maret 2018 dan tanggal 6 April 2018 (“Somasi-somasi”) meminta pengembalian uang pesanan terhadap 3 (tiga) unit apartemen tersebut (*refund*). Adapun pembatalan dan permintaan *refund* tersebut diajukan oleh Para Penggugat dengan

Hal. 50 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyertakan/ mendasarkan pada dalil bahwasanya Para Tergugat telah gagal memenuhi kewajibannya untuk melakukan serah terima unit-unit apartemen secara tepat waktu kepada Para Penggugat ;

5. Bahwa, Tergugat I telah pula memberikan klarifikasi atas Somasi-somasi Para Penggugat melalui Surat No. 011.01/ESP-HA/TGP/IV/2018 tanggal 11 April 2018, perihal : Tanggapan atas Somasi I dan II, yang pada intinya Tergugat I telah menerangkan secara cukup kepada Para Penggugat terkait adanya kendala *force majeure* yang menjadi penyebab diundurnya jadwal serah terima unit apartemen tersebut. Adapun kendala *force majeure* yang dimaksud adalah adanya kegiatan atau kebijakan Pemerintah terkait proyek pembangunan/ pelebaran ruas jalan tol Depok-Antasari oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia ("Kementerian PUPR") yang dalam kenyataannya Pemerintah melalui Pemerintah Provinsi DKI Jakarta beberapa kali harus melakukan perubahan atau revisi mengenai luasannya jalan tol Depok-Antasari, sehingga perubahan/revisi dimaksud mengharuskan Tergugat I untuk menyerahkan sebagian lahan dan bangunan Kantor Pemasaran (*marketing office*) seluas 1.125 M2 (seribu seratus dua puluh lima meter persegi) untuk kepentingan umum, khususnya untuk pelebaran jalan Pangeran Antasari terkait kebijakan pembangunan tol Depok-Antasari tersebut ;

6. Bahwa, pada awalnya Tergugat I merasa keberatan dengan kebijakan Pemerintah tersebut dikarenakan sebelumnya Tergugat I telah memiliki lahan dan kelengkapan perizinan sebagaimana tersebut di atas. Oleh karenanya, dilakukanlah pertemuan-pertemuan antara Tergugat I dan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk membahas terkenanya lahan Tergugat I dan perencanaan

Hal. 51 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ulang berbagai hal termasuk mengenai penyesuaian izin-izin yang telah dimiliki oleh Tergugat I. Akhirnya terjadilah kesepakatan antara Tergugat I dengan Kementerian PUPR yang dituangkan dalam Kesepakatan Bersama tertanggal 14 Juni 2016, dimana :

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

7. Bahwa, dengan adanya keadaan *force majeure* terkait kebijakan pembangunan tol Depok-Antasari oleh Pemerintah tersebut, pada intinya tidak hanya menyebabkan Tergugat I harus membebaskan/ melepaskan tanah miliknya untuk kepentingan umum, Tergugat I pun diharuskan membongkar sebagian bangunan *Marketing Office* yang telah dibangun sebelumnya. Bahkan hal yang paling menyulitkan adalah Tergugat I harus

Hal. 52 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pengkajian ulang, perubahan dan penyesuaian rencana pembangunan dan seluruh perizinan Apartemen 45 Antasari yang telah disusun dan dimiliki oleh Tergugat I sebelumnya. Hal tersebut yang pada akhirnya menjadi penyebab jadwal serah terima unit apartemen tidak dapat dilaksanakan tepat waktu dan dengan terpaksa harus di *reschedule* (jadwal ulang) hingga kuartal ke-2 (dua) tahun 2020. Adapun hal ini telah dijelaskan pula oleh Tergugat I kepada Para Penggugat dalam Surat No. 011.01/ESP-HA/TGP/IV/2018 tanggal 11 April 2018, perihal : Tanggapan atas Somasi I dan II ;

8. Bahwa, Para Penggugat nampaknya tidak sependapat dan mengabaikan fakta adanya keadaan *force majeure* yang dialami oleh Tergugat I dikarenakan melalui Surat Somasinya tertanggal 31 Mei 2018, Para Penggugat tetap meminta pertanggungjawaban kepada Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 836.055.974,- (delapan ratus tiga puluh enam juta lima puluh lima ribu sembilan ratus tujuh puluh empat rupiah) kepada Penggugat I dan ganti kerugian sebesar Rp. 856.789.821,- (delapan ratus lima puluh enam juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh satu rupiah) kepada Penggugat II. Perhitungan dimaksud juga tetap dipergunakan oleh Para Penggugat dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Para Tergugat sebagaimana dimaksud dalam perkara *a quo*. Adapun perhitungan tersebut sangatlah tidak berdasar dan mengada-ada serta tidak sesuai dengan asas keadilan dan kepatutan apabila memperhatikan secara objektif fakta adanya keadaan *force majeure* yang dialami/ diderita oleh Tergugat I.

- B. TERKAIT TUDUHAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN OLEH PARA PENGGUGAT KEPADA PARA TERGUGAT DALAM GUGATAN A QUO.

Hal. 53 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa, dalam Gugatannya setidaknya Para Penggugat mendalilkan sedikitnya ada 6 (enam) hal perbuatan melawan hukum yang dituduhkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat, sebagaimana yang diuraikan dalam angka 10 s/d angka 47 pada halaman 5 s/d halaman 25 gugatan *a quo*. Oleh karenanya, sehubungan dengan dalil-dalil tersebut dengan tegas Para Tergugat menyatakan keberatan dan penolakannya dengan dasar pertimbangan sebagaimana berikut :

- I. PARA TERGUGAT TELAH MEMILIKI DOKUMEN-DOKUMEN DAN PERIZINAN YANG DIPERLUKAN UNTUK KEGIATAN PEMASARAN APARTEMEN SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 88 TAHUN 2008 TENTANG PELUNCURAN (LAUNCHING) DALAM RANGKA PEMASARAN PROPERTI DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN.

Bahwa, sebagaimana yang telah disampaikan dalam angka 4 Jawaban ini dimana pada dasarnya Para Tergugat telah memiliki dan melengkapi perizinan yang diperlukan dalam rangka kegiatan pemasaran Apartemen 45 Antasari tersebut dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 ("Pergub 88/2008") Jo. Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ("UU 20/2011"), antara lain berupa :

- Bukti Pemilikan tanah/ Sertifikat Hak Atas Tanah (Pergub 88/2008) atau kepastian hak atas tanah (UU 20/2011).

Bahwa, dapat dibuktikan Tergugat I merupakan pemilik tanah sebagai bentuk kepastian hak atas tanah yang di atasnya akan diperuntukan untuk pembangunan Apartemen 45 Antasari dengan berdasarkan kepada 49 (empat puluh sembilan) SHGB yaitu SHGB No. 2442, 2443, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451,

Hal. 54 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2452, 2453, 2454, 2478, 2520, 2521, 2522, 2530, 2542, 2568, 2569, 2570, 2586, 2587, 2588, 2603, 2604, 2607, 2630, 2660, 2661, 2710, 2711, 2742, 2746, 2756, 2762, 2763, 2764, 2765, 2778, 2779, 2780, 2781, 2784, 2791, 2807, 2815, 2827, 2833/Cilandak Barat, serta berdasarkan pada 3 (tiga) Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak yakni Akta No. 10 dan No. 11 tanggal 27 Desember 2014, serta Akta No. 06 tanggal 10 September 2015 ;

- Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah/ SIPPT (Pergub 88/2008) atau Kepastian peruntukan ruang (UU 20/2011).

Bahwa, dapat dipastikan/ dibuktikan dimana sebelum dilakukannya kegiatan pemasaran, Tergugat I telah memiliki izin dalam rangka kepastian peruntukan ruang dengan adanya Surat izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 1444/1.711/534 tertanggal 26 September 2012 yang dikeluarkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta ;

- Rekomendasi Andalalin.

Bahwa, terkait hal tersebut diatas Tergugat I telah memiliki Rekomendasi Andalalin sebagaimana dibuktikan dengan kepemilikan Surat No. B/17380/X/2016/Datro tertanggal 25 Oktober 2016, Perihal : Rekomendasi atas Pelaksanaan Pembangunan Apartemen 45 Antasari dan Fasilitas ;

- Ketetapan Rencana Kota/ KRK dan Rencana Tata Letak Bangunan/ RTLB (Pergub 88/2008) atau Kepastian peruntukan ruang (UU 20/2011).

Bahwa, dalam kenyataan dilapangan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta melalui Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu ("BPTSP") Provinsi DKI Jakarta berulang kali menerbitkan Ketetapan Rencana Kota (KRK) terhadap kawasan Proyek Apartemen 45 Antasari, yang diantaranya adalah sebagai berikut :

- Pada tahun 2012

Hal. 55 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BPTSP Provinsi DKI Jakarta telah menerbitkan KRK No. 0515/GSB/JS/OL/III/2012, sebagaimana Permohonan dari Tergugat I dengan No. Permohonan : 31.74.06.12.03.0081 tertanggal 10 April 2012, yang pada intinya menerangkan luasan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I terdapat bidang tanah yang terkena rencana jalan dan saluran, namun rencana jalan (tol Depok-Antasari) dan saluran tersebut tidak mengenai struktur bangunan Apartemen 45 Antasari ;

- Pada tahun 2015
 - BPTSP Provinsi DKI Jakarta menerbitkan lagi KRK No. 604/5.2/31/1.711.531/2015/S tertanggal 27 Juli 2015, yang pada intinya menerangkan luasan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I terdapat bidang tanah yang terkena rencana tol Depok-Antasari dan saluran ditambah bidang tanah yang disarankan dibebaskan untuk keserasian blok, namun rencana jalan dan saluran serta bidang tanah yang disarankan dibebaskan untuk keserasian blok tersebut menjadikan jarak struktur bangunan Apartemen 45 Antasari menjadi "sangat rapat" dengan jalan ;
 - BPTSP Provinsi DKI Jakarta lagi-lagi menerbitkan KRK No. 1058/5.2/31/1.711.531/2015/S tertanggal 20 Oktober 2015, yang menerangkan luasan tanah yang dimiliki Tergugat I terdapat bidang tanah yang terkena rencana jalan tol Depok-Antasari dan bidang tanah yang disarankan dibebaskan untuk keserasian blok menjadi lebih besar dan mengenai proyek Apartemen 45 Antasari, sehingga akibat rencana perluasan jalan tersebut membuat Tergugat I harus

Hal. 56 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyesuaikan perizinan proyek Apartemen 45 Antasari yang telah dimiliki sebelumnya pada saat pemasaran (*launching*) ;

- Bukti Pengajuan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL bila diperlukan sesuai kebutuhan (Pergub 88/2008) atau perizinan pembangunan rumah susun (UU 20/2011).

Bahwa, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya Keputusan Kepala Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 28/8.2/31/1.785.51/2015 tentang Izin Pendahuluan (IP) Pondasi tertanggal 14 Desember 2015, yang dalam konsiderannya antara lain menyatakan bahwa mendahului pengeluaran Surat Keputusan tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat dilakukan permohonan pelaksanaan pekerjaan pondasi dan berdasarkan hasil penilaian administrasi dan teknis atas permohonan yang terdaftar atas nama PT. Prospek Duta Sukses No. 25244, dapat diberikan Izin Pendahuluan (IP) Pondasi;

- Gambar rancangan sudah melalui sidang konsultasi TPAK (Tim Penasehat Arsitektur Kota) dan sudah mendapat persetujuan atas gambar rancangan arsitektur yang telah lulus sidang TPAK.

Bahwa, sehubungan dengan perizinan dimaksud dapat dipastikan sebelumnya Tergugat I telah melalui dan dinyatakan lulus sidang konsultasi sehingga telah mendapatkan persetujuan atas gambar rancangan arsitektur untuk Apartemen 45 Antasari, sebagaimana dimaksud dalam Surat Izin Tim Penasehat Arsitektur Kota (TPAK) dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) No. 119/Sekret/TABG-AP/X/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 ;

II. PARA PENGGUGAT TELAH KELIRU MEMAHAMI PRINSIP KETERBUKAAN INFORMASI ATAS INFORMASI MATERIAL DALAM PERATURAN PERUNDANG-

Hal. 57 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UNDANGAN YANG BERLAKU DI BIDANG PASAR MODAL YANG SANGAT TIDAK RELEVAN DENGAN PERKARA A QUO.

Bahwa, dalil Para Penggugat yang mencoba mencampuradukan ketentuan Pasal 86 ayat (1) Jo. Pasal 90 huruf (c) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1995 tentang Pasar Modal ("UU Pasar Modal") Jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 21/POJK.04/2015 merupakan sesuatu yang sangat tidak relevan dengan persoalan gugatan *a quo*. Hal mana dikarenakan faktanya persoalan keterbukaan informasi yang diatur dalam ketentuan tersebut hanyalah terkait peristiwa, informasi dan/atau fakta material yang dapat mempengaruhi harga efek sebagaimana diatur lebih lanjut secara khusus dengan merujuk pada Peraturan No. X.K.1 Keputusan Ketua Badan Pengawasan Pasar Modal Nomor KEP-86/PM/1996 tentang Keterbukaan Informasi Yang Harus Segera Diumumkan Kepada Publik.

Bahwa, dalam Peraturan Bapepam No. X.K.1 tersebut telah diatur secara spesifik bahwasanya informasi atau fakta material yang diperkirakan dapat mempengaruhi harga efek atau keputusan investasi pemodal, yaitu :

- Penggabungan usaha, pembelian saham, peleburan usaha, atau pembentukan usaha patungan ;
- Pemecahan saham, atau pembagian deviden saham ;
- Pendapatan dari deviden yang luar biasa sifatnya Perolehan atau kehilangan kontrak penting ;
- Produk atau penemuan baru yang berarti ;
- Perubahan dalam pengendalian atau perubahan penting dalam manajemen ;
- Pengumuman pembelian kembali atau pembayaran Efek yang bersifat utang ;

Hal. 58 dari 107 hal. Putusan No.485/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

- Penjualan tambahan efek kepada masyarakat atau secara terbatas yang material jumlahnya ;
- Pembelian, atau kerugian penjualan aktiva yang material ;
- Perselisihan tenaga kerja yang relatif penting ;
- Tuntutan hukum yang penting terhadap perusahaan, dan atau direktur dan komisaris perusahaan ;
- Pengajuan tawaran untuk pembelian Efek perusahaan lain ;
- Penggantian Akuntan yang mengaudit perusahaan ;
- Penggantian Wali Amanat ;
- Perubahan tahun fiskal perusahaan ;

Bahwa, dengan memperhatikan fakta bahwa Tergugat II hanya merupakan salah satu pemegang saham Tergugat I dengan kepemilikan saham sekitar 15% (lima belas persen) serta memperhatikan peraturan pasar modal tersebut diatas maka dapat diketahui bahwasanya persoalan perizinan pembangunan properti milik salah satu anak perusahaan dari Tergugat II selaku perusahaan terbuka, yaitu Tergugat I dalam perkara *a quo*, bukanlah merupakan suatu informasi atau fakta material yang dapat mempengaruhi harga efek sebagaimana dimaksud dalam UU Pasar Modal dan Peraturan OJK tersebut. Dengan demikian, pada dasarnya dalam konteks UU Pasar Modal mengenai persoalan keterbukaan informasi atas perizinan pembangunan yang dimiliki oleh Tergugat I tersebut bukanlah sesuatu yang harus/ wajib dilaporkan oleh Tergugat II, meskipun dalam hal ini dapat dibuktikan sesungguhnya Tergugat I telah memiliki kelengkapan perizinan. Oleh karenanya, dalil-dalil Para Penggugat mengenai hal ini sangatlah keliru dan terlalu dipaksakan sehingga sangat tidak relevan dan sudah sepatutnya dapat dikesampingkan atau ditolak.

Hal. 59 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. PARA TERGUGAT MENYATAKAN TELAH MEMENUHI KETENTUAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN TERKAIT KLAUSUL-KLAUSUL YANG TERDAPAT DALAM SURAT-SURAT PESANAN SERTA SYARAT-SYARAT DAN KETENTUAN-KETENTUAN PEMESANAN UNIT APARTEMEN 45 ANTASARI.

Bahwa, dalam Gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwasanya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan mencantumkan klausul baku yang dilarang. Adapun terkait hal ini, secara tegas Para Tergugat menyanggah dalil-dalil tersebut dikarenakan pada dasarnya klausul-klausul sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemesanan Unit (SPU) serta Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Pemesanan (SKP) unit apartemen 45 Antasari merupakan kesepakatan yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat I secara sadar, sah dan tanpa adanya paksaan apapun.

Bahwa, sebagaimana diketahui bersama syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, sebagai berikut:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- Suatu hal tertentu.
- Suatu sebab yang halal.

oleh karenanya, sepanjang ke-4 (empat) persyaratan tersebut telah terpenuhi maka secara hukum perjanjian diantara para pihak telah menjadi ketentuan hukum yang sah dan mengikat bagi para pihak layaknya undang-undang, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, yang menyatakan "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang terhadap mereka yang membuatnya.*"

Hal. 60 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dengan demikian sepanjang pencantuman klausul-klausul baku tersebut tidak melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPdata maka klausul-klausul tersebut merupakan klausul yang sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak. Adapun dalam hal ini, Para Tergugat meyakini bahwa klausul-klausul tersebut telah sesuai dan memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni adanya kesepakatan kehendak, kecakapan hukum, suatu/ objek hal tertentu serta suatu sebab yang halal. Selain itu, Para Tergugat juga meyakini bahwa Para Penggugat telah terlebih dahulu membaca dan memahami klausul-klausul tersebut sebelum menyetujui dan menandatangani Surat Pemesanan Unit (SPU) serta Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan Pemesanan (SKP) unit apartemen 45 Antasari. Oleh karenanya, dapat dipastikan klausul-klausul baku yang terdapat dalam perjanjian antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tidaklah melanggar ketentuan UU Perlindungan Konsumen, baik itu ketentuan Pasal 2, Pasal 4 huruf (e), Pasal 18 ayat (1) huruf (a), Pasal 18 ayat (1) huruf (c), dan Pasal 45 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen ;

IV. PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PEMBERITAHUAN SECARA CUKUP TERKAIT PROGRES PEMBANGUNAN PROYEK APARTEMEN 45 ANTASARI KEPADA PARA PENGGUGAT.

Bahwa, terkait hal ini sesungguhnya Tergugat I telah memberikan informasi kepada Para Penggugat dalam *Newsletter* Jilid 1 pada bulan Desember 2016 dan *Newsletter* Jilid 2 pada bulan Januari 2018 yang telah dikirimkan via e-mail kepada Para Penggugat dengan alamat e-mailnya masing-masing yaitu mendrof@yahoo.com untuk alamat e-mail Penggugat I dan theresia.yulia@gmail.com untuk alamat e-mail Penggugat II. Selain itu, Tergugat II pun telah memberikan penjelasan secara detail dengan menjawab surat-surat

Hal. 61 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikirimkan Para Penggugat melalui Surat No. 011.01/ESP-HA/TGP/IV/2018 tanggal 11 April 2018, perihal : Tanggapan atas Somasi I dan II. Dimana dalam Surat Tanggapan tersebut, telah disampaikan dengan cukup jelas mulai dari progress pembangunan yang telah dilanjutkan sejak bulan Juli 2017 dengan pemasangan *tower crane* dan target serah terima unit yang dijadwalkan mulai pada tahun 2020, hingga faktor penyebab terjadinya penundaan pembangunan dan serah terima unit Apartemen 45 Antasari tersebut ;

Bahwa, sebagaimana yang telah disampaikan di awal bahwasanya faktor penyebab penundaan pembangunan Apartemen 45 Antasari sehingga serah terima unit tidak bisa dilaksanakan tepat waktu adalah bukan dikarenakan persoalan perizinan, melainkan dikarenakan adanya faktor *force majeure*/ keadaan mendesak diluar daripada kehendak Para Tergugat, sehubungan dengan adanya pembebasan lahan/ tanah milik Tergugat I untuk kepentingan umum/ kebijakan Pemerintah terkait proyek tol Depok-Antasari. Oleh karenanya, tidaklah benar dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwasanya pembangunan tidak dapat dilaksanakan disebabkan Para Tergugat tidak memiliki dokumen/ perizinan sebagaimana diharuskan oleh Pergub 88/2008 dan UU 20/2011. Adapun perihal perizinan, sebagaimana yang telah diungkapkan di atas terbukti bahwasanya Tergugat I telah memiliki perizinan yang lengkap sesuai dengan ketentuan yang ada ;

Bahwa, selain itu pun atas dasar itikad baik melalui e-mail Para Tergugat telah memberitahukan kepada Para Penggugat mengenai perubahan jadwal pembangunan dan serah terima apartemen 45 Antasari dengan mengajukan penawaran kebijakan *reschedule* pembayaran yang baru. Hal mana dilakukan sehubungan dengan adanya penyempurnaan *master plan interchange* (proyek Tol Depok-Antasari) yang dilakukan oleh Pemerintah melalui Kementerian PUPR.

Hal. 62 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun kebijakan yang ditawarkan oleh Para Tergugat saat itu telah ditolak oleh Para Penggugat yang menyatakan hanya akan melanjutkan pembayaran setelah pembangunan Apartemen 45 Antasari selesai dibangun. Oleh karenanya, sangat tidak benar apabila Para Penggugat mendalilkan tidak pernah memperoleh informasi mengenai progress pembangunan Apartemen 45 Antasari ;

Bahwa, lebih lanjut Para Penggugat telah menyinggung mengenai Putusan PN Jakarta No. 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 16 November 2017, adapun terkait hal ini harus dipahami secara utuh pertimbangan majelis hakim dalam putusan tersebut menyatakan bahwasanya *"Para Tergugat tidak memberikan kejelasan atas penghentian pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari kepada Para Penggugat"*, menurut Para Penggugat hal ini merupakan sesuatu yang bersifat kasuistis dan berbeda, sehingga tidak dapat dipersamakan fakta hukumnya antara satu konsumen dengan konsumen lainnya. Selain itu, faktanya putusan tersebut pada akhirnya pun telah dikesampingkan oleh Para Pihak (Para Penggugat dan Para Tergugat), dikarenakan Para Pihak dalam perkara tersebut lebih memilih atau menempuh upaya perdamaian diluar pengadilan dan masing-masing baik Para Tergugat maupun Para Penggugat kemudian mencabut upaya banding atas Putusan PN Jakarta No. 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 16 November 2017 tersebut ;

Bahwa, disisi lain hal yang perlu digaris bawahi juga sesungguhnya dalam Putusan PN Jakarta No. 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 16 November 2017 tersebut telah mengabaikan dalil, bukti, saksi ahli dan fakta yang disampaikan oleh Para Tergugat mengenai keadaan *force majeure* yang terjadi. Namun demikian, dalam Putusan tersebut telah dipertimbangkan bahwasanya Para Tergugat terbukti memiliki kelengkapan perizinan yang diperlukan untuk

Hal. 63 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan kegiatan pemasaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada halaman 54 alinea ke-3 dan ke-4, menyatakan :

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

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

Bahwa, dengan demikian berdasarkan pertimbangan hakim dalam perkara tersebut dapat disimpulkan bahwasanya Para Tergugat telah membuktikan dan memperlihatkan kelengkapan perizinan-perizinan yang dirasa cukup dan diperlukan untuk melakukan kegiatan pemasaran sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal tersebut telah diuji di hadapan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara perdata No. 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., sehingga semestinya sudah tidak perlu dan tidak relevan lagi hal ini dibuktikan oleh Para Tergugat dalam perkara *a quo*, namun sebagai bentuk itikad baik dan keterbukaan maka hal-hal tersebut (perizinan) akan kembali diperlihatkan dalam tahap pembuktian sebagai bukti bahwasanya Para Tergugat tidak pernah melanggar Pergub 88/2008 dan UU Rumah Susun ;

V. PARA TERGUGAT TIDAK PERNAH MENGHALANGI/MELARANG HAK-HAK HUKUM
PARA PENGGUGAT UNTUK MENGAJUKAN TUNTUTAN ATAU GUGATAN.

Hal. 64 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dalil-dalil Para Tergugat yang merasa dihalang-halangi atau dilarang untuk mengajukan tuntutan atau gugatan kepada Para Tergugat sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia ("UU HAM") merupakan dalil-dalil yang berlebihan dan mengada-ada, dikarenakan pada dasarnya hak untuk mengajukan tuntutan atau gugatan kepada pihak-pihak yang dirasa telah merugikan dirinya merupakan hak asasi yang dilindungi. Oleh karenanya dalam hal ini dapat dipastikan, bahwasanya Para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan/ tindakan-tindakan serta pernyataan-pernyataan yang sifatnya menghalang-halangi atau melarang Para Penggugat untuk mengajukan gugatannya ;

Bahwa, selain itu dalam B.6 angka 45 s/d angka 47 Gugatan, nampaknya Para Penggugat tidak menjelaskan klausul mana yang dimaksud telah mengebiri hak asasi Para Penggugat untuk mengajukan tuntutan atau gugatan, adapun apabila yang dimaksud oleh Para Penggugat adalah sebagaimana yang dijelaskan dalam bagian B.4.2 angka 31 yakni terkait pembubuhan stempel yang menyatakan "*PT. Cowell Development, Tbk (Tergugat II) terbebas dari segala tuntutan dan kerugian berupa bentuk apapun dan dari siapapun juga ...*" adalah semata-mata dalam rangka melindungi Tergugat II dari penggunaan bukti dan/atau informasi terkait Tergugat II yang tidak benar/tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati/ ditetapkan dalam Surat Pesanan Unit dan Syarat-syarat & Ketentuan-ketentuan Surat Pemesanan yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I ;

C. TIDAK ADANYA DAN TIDAK TERBUKUTINYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA PENGGUGAT SEHUBUNGAN DENGAN KEGIATAN PEMASARAN DAN PEMBANGUNAN APARTEMEN 45 ANTASARI.

Hal. 65 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta yang telah dijelaskan di atas maka dapat disimpulkan sesungguhnya tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat. Pada dasarnya dalam kegiatan pemasaran maupun pembangunan Apartemen 45 Antasari Para Tergugat telah mengikuti dan mematuhi segala ketentuan perundangan yang berlaku baik itu terkait Pergub 88/2008, UU Rumah Susun, UU Perlindungan Konsumen, UU Pasar Modal, maupun UU HAM. Oleh karenanya dengan ini Para Tergugat, menolak dengan tegas dalil-dalil yang diutarakan dan disimpulkan oleh Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam angka 51 Gugatan. Hal mana didasarkan kepada kesimpulan berikut ini :

- Para Tergugat terbukti telah memiliki kelengkapan perizinan yang diperlukan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Pergub 88/2008 dan ketentuan Pasal 28 Jo. Pasal 42 ayat (2) Jo. Penjelasan Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun, sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Para Tergugat pada angka 10.i Jawaban ini ;
- Para Tergugat terbukti telah memberikan informasi yang cukup kepada Para Penggugat perihal status dokumen-dokumen perizinan selama kegiatan pemasaran sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Pergub 88/2008 dan Pasal 4 huruf (c) dan (g) Jo. Pasal 7 huruf (b) dan (c) UU Perlindungan Konsumen sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Para Tergugat pada angka 10.ii Jawaban ini ;
- Para Penggugat telah mengutarakan dalil-dalil yang keliru dan tidak relevan terkait keterbukaan informasi dengan mencampurkan ketentuan dalam UU Pasar Modal dengan pengungkapan informasi mengenai dokumen perizinan proyek Apartemen 45 Antasari yang sejatinya bukanlah termasuk informasi material sebagaimana dimaksud

Hal. 66 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Peraturan Bapepam No. X.K.1. Oleh karenanya, dalam hal ini tidak ada satupun ketentuan dalam bidang pasar modal yang dilanggar oleh Para Tergugat, khususnya terkait ketentuan Pasal 86 ayat (1) Jo. Pasal 90 huruf (c) UU Pasar Modal Jo. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 21/POJK.04/2015. Sebagaimana yang telah Para Tergugat jelaskan dalam angka 10.iii Jawaban ini ;

- Para Tergugat telah membuktikan bahwasanya klausul-klausul yang terdapat pada Surat Pesanan Unit dan Syarat-syarat & Ketentuan-ketentuan Surat Pemesanan adalah klausul yang tidak mengandung unsur perbuatan melawan hukum dan tidak bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta sehingga sah dan mengikat secara hukum. Sebagaimana yang telah Para Tergugat jelaskan dalam angka 10.iv Jawaban ini ;
- Para Tergugat telah memberikan informasi terkait status progress pembangunan Apartemen 45 Antasari secara cukup melalui e-mail dan surat resmi yang dikirimkan kepada Para Penggugat, sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Para Tergugat dalam angka 10.v Jawaban ini ;
- Para Tergugat telah membuktikan tidak pernah membuat klausul yang bersifat menghalangi atau mengebiri hak Para Penggugat untuk mengajukan tuntutan dan gugatan kepada Tergugat II, adapun klausul yang dimaksud dalam pembubuhan stempel tersebut adalah bukan untuk membebaskan dan mengalihkan tanggungjawab hukum Tergugat II, melainkan semata-mata untuk melindungi Tergugat II dari penggunaan bukti dan/atau informasi selain dari ketentuan yang telah ditetapkan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I ;

Hal. 67 dari 107 hal. Putusan No.485/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

12. Bahwa, disisi lain pada kesempatan ini Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat mempertimbangkan dan memperhatikan keadaan faktual mengenai adanya kondisi *Force majeure*/ keadaan memaksa yang pada dasarnya menjadi penyebab tidak dapat dilaksanakannya serah terima tepat waktu sebagaimana telah dijelaskan oleh Para Tergugat pada huruf A angka 6, 7 dan 8 Jawaban ini. Kondisi *force majeure* merupakan keadaan di mana seorang terhalang untuk melaksanakan prestasinya (yang dijanjikannya) karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak dan keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan, sementara pihak yang harus melaksanakan prestasi tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk. Hal ini sesuai dengan ketentuan *force majeure* sebagaimana diatur dalam Pasal 1244, Pasal 1245, Pasal 1444 dan Pasal 1445 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun unsur-unsur keadaan memaksa berdasarkan pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut adalah sebagaimana berikut :

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

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

Hal. 68 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

- Adanya keadaan yang tidak disengaja oleh yang mengalami keadaan memaksa.

Bahwa, adanya program/ proyek Pemerintah melalui Kementerian PUPR untuk membangun jalan tol Depok-Antasari yang dalam teknis pengerjaan pembangunan jalan tol Depok-Antasari tersebut ternyata diperlukan pelebaran Jl. Pangeran Antasari yang semula 2 (dua) ruas kemudian dilebarkan menjadi 5 (lima) ruas, adapun pelebaran ruas jalan tersebut telah memotong sebagian lahan tanah proyek Apartemen 45 Antasari yang kemudian berimbas pada adanya revisi trase jalan dari Dinas Pekerjaan Umum (PU) Provinsi DKI Jakarta dan berakibat pada perubahan Peta Operasional Wilayah Kecamatan Cilandak. Hal tersebut merupakan suatu ketidaksengajaan dan Tergugat I sama sekali tidak mengetahui bahwa proyek pembangunan Tol Depok-Antasari akan mengenai

Hal. 69 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian lahan milik Tergugat I yang seharusnya akan dipergunakan untuk pembangunan Apartemen 45 Antasari.

- Keadaan itu menghalangi yang mengalami keadaan memaksa melakukan prestasi.

Bahwa, penyempurnaan masterplan pada simpang susun Antasari yang pada pelaksanaannya cukup kompleks bahkan telah merubah Peta Operasional Wilayah Kecamatan Cilandak, sehingga Tergugat I diminta untuk merencanakan ulang berbagai hal untuk menyesuaikan dengan rencana terbaru dari pembangunan jalan tol Depok-Antasari yang ditetapkan oleh Pemerintah melalui Kementerian PUPR sehingga beberapa perizinan yang dimiliki oleh Tergugat I harus direvisi khususnya mengenai *lay out* gambar pembangunan atau konstruksi bangunan yang terkena dampak proyek pembangunan jalan tol Depok-Antasari tersebut. Mengenai adanya perubahan Peta Operasional Wilayah Kecamatan Cilandak sehingga Tergugat I harus menyesuaikan perizinan yang telah dimilikinya. Hal mana tentunya berpengaruh terhadap penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), permohonan Izin Mendirikan Bangunan, relokasi rencana jalan, perhitungan intensitas Koefisien Lantai Bangunan (KLB) berdasarkan Daerah Kepemilikan Lahan (DKL) dan Dispensasi pembangunan Jalan Tol Depok Antasari yang saat ini sedang dalam proses penyempurnaan.

- Jika prestasi dilaksanakan maka akan terkena larangan.

Bahwa, apabila Tergugat I tetap dan memaksakan diri untuk meneruskan atau melanjutkan pembangunan Apartemen 45 Antasari tersebut dengan menggunakan perizinan-perizinan yang telah dimiliki tanpa terlebih dahulu melakukan revisi perizinan-perizinan yang telah didapat maka kemungkinan besar justru hal tersebut akan menjadi permasalahan serius, dimana dapat

Hal. 70 dari 107 hal. Putusan No.485/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

dipastikan Tergugat I akan dikenakan sanksi dan larangan, bahkan kemungkinan proyek pembangunan Apartemen 45 Antasari akan disegel oleh pihak yang berwenang. Hal mana pada akhirnya, mengharuskan Tergugat I untuk melakukan perubahan dan merancang ulang gambar teknis serta memperbaharui segala perizinan yang telah diperolehnya terlebih dahulu, termasuk Ketetapan Rencana Kota (KRK) baru serta izin-izin lainnya yang dimiliki sebelumnya oleh Tergugat I sehubungan dengan pelaksanaan pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari sebagai bentuk kepatuhan Tergugat I terhadap regulasi/ kebijakan yang ditetapkan Pemerintah ;

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

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

13. Bahwa, walaupun terdapat keadaan/ kondisi memaksa (*force majeure*) akan tetapi Para Tergugat tetap mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan pembangunan apartemen 45 Antasari yang dimulai dengan penyesuaian atau revisi perizinan yang telah dimiliki sebelumnya oleh Tergugat I sebagaimana yang telah Kami jelaskan di atas. Dimana hal tersebut tentunya membutuhkan proses yang cukup rumit dan waktu yang tidak sebentar, namun demikian pada akhirnya Para Tergugat telah dapat kembali

Hal. 71 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan dan melanjutkan kembali proses pembangunan Apartemen 45 Antasari yang telah dimulai dan dilakukan pada kuartal kedua tahun 2017 lalu hingga ditargetkan selesai/ serah terima pada tahun 2020. Oleh karenanya, bersamaan dengan ini Para Tergugat berharap setidaknya-tidaknya Yang Mulia Majelis Hakim dapat memperhatikan dan mempertimbangkan secara adil mengenai kondisional obyektif dan faktual terkait adanya keadaan *force majeure* yang dialami Para Tergugat tersebut ;

D. SAH DAN MENGIKATNYA SURAT-SURAT PESANAN SERTA SYARAT-SYARAT DAN KETENTUAN-KETENTUAN PEMESANAN UNIT APARTEMEN 45 ANTASARI YANG TELAH DIBUAT DAN DISEPAKATI BERSAMA OLEH PARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I.

14. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum serta penjelasan yang telah disampaikan di atas maka Para Tergugat menyatakan dan menyimpulkan bahwasanya klausul-klausul yang terdapat dalam Surat-surat Pesanan serta Syarat-syarat & Ketentuan-ketentuan Surat Pemesanan adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak. Hal mana dikarenakan, Para Tergugat telah membuktikan bahwasanya tidak ada satupun suatu sebab terlarang yang dilarang oleh undang-undang yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam pembuatan Surat-surat Pesanan serta Syarat-syarat & Ketentuan-ketentuan Surat Pemesanan tersebut. Sehingga dapat dipastikan perjanjian dimaksud telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata ;

15. Bahwa, Para Tergugat telah menyanggah dan membuktikan dirinya tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tuduhan yang didalilkan oleh Para Penggugat. Hal mana dapat dilihat lebih lanjut dalam penjelasan pada angka 10.i s/d angka 10.vi yang kemudian telah disimpulkan

Hal. 72 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali dalam angka 11 Jawaban ini. Oleh karenanya, perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat I dalam hal ini berupa Surat-surat Pesanan serta Syarat-syarat & Ketentuan-ketentuan Surat Pemesanan tersebut merupakan perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum dan harus dipatuhi layaknya undang-undang bagi para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPdata tanpa terkecuali ;

E. TERKAIT GANTI KERUGIAN YANG DIMINTA PARA PENGGUGAT SANGATLAH TIDAK SESUAI DENGAN KONDISIONAL OBYEKTIF DAN FAKTUAL YANG SEBENARNYA DAN TIDAK BERALASAN MENURUT HUKUM.

16. Bahwa, dalam Gugatannya Para Penggugat telah meminta pertanggungjawaban kepada Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian dengan mengenakan bunga berjalan sebesar 6% (enam persen) per tahun dengan total sebesar Rp. 836.055.974,- (delapan ratus tiga puluh enam juta lima puluh lima ribu sembilan ratus tujuh puluh empat rupiah) kepada Penggugat I dan ganti kerugian sebesar Rp. 856.789.821,- (delapan ratus lima puluh enam juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh satu rupiah) kepada Penggugat II. Dalam hal ini, Para Tergugat merasa keberatan dengan penerapan bunga yang tanpa dilandasi kesepakatan atau dasar hukum apapun, hal tersebut merupakan penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat dalam perkara a quo. Dikarenakan faktanya uang DP yang diterima oleh Tergugat I hanyalah sebesar :

- Penggugat I :

Jenis Unit dan SPU	Jumlah DP yang diterima Tergugat I
Unit B1820 sesuai Surat Pesanan Unit No. 14111541537	Rp. 363.166.657,-
Unit B2106 sesuai Surat Pesanan Unit No. 14111596525	Rp. 353.500.000,-

Hal. 73 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total	Rp. 716.666.657
--------------	------------------------

- Penggugat II :

Jenis Unit dan SPU	Jumlah DP yang diterima Tergugat II
Unit B1819 sesuai Surat Pesanan Unit No.	Rp. 737.500.010,-
14111540534	
Total	Rp. 737.500.010,-

17. Bahwa, begitu pula terhadap permintaan tuntutan kerugian imateril yang diajukan oleh Para Penggugat yang menurut Para Tergugat sangatlah tidak adil apabila memperhatikan kondisional obyektif dan faktual yang terjadi khususnya terkait keadaan *force majeure* yang dialami Para Tergugat, yang tentunya dalam hal ini telah menyebabkan kerugian pula bagi Para Tergugat. Terlebih disisi lain faktanya, Para Tergugat telah menjelaskan dan dapat membuktikan dirinya tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun, sehingga tidak benar dalil Para Penggugat dalam angka 61 Gugatan yang menyatakan proyek apartemen 45 Antasari penuh dengan berbagai masalah hukum, satu-satunya permasalahan yang ada hanyalah terkait peristiwa *force majeure* tersebut, sedangkan hal-hal lain yang dituduhkan oleh Para Penggugat adalah tidak benar dan telah dibuktikan sebaliknya oleh Para Tergugat. Oleh karenanya, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak dan mengesampingkan permintaan/ tuntutan ganti kerugian materil dan imateril yang diajukan oleh Para Penggugat, alih-alih demikian Para Tergugat meminta dan memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memberikan kesempatan kepada Para Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya menyelesaikan pembangunan Apartemen 45 Antasari sesuai dengan target pembangunan saat ini yakni hingga tahun 2020 ;

F. TERKAIT PERMOHONAN PROVISI, PELETAKKAN SITA JAMINAN, DAN PUTUSAN SERTA MERTA (*UITVOORBAAR BIJ VOORAAD*) YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT.

Hal. 74 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa, terkait tuntutan provisionil yang dimintakan oleh Para Penggugat dengan maksud untuk menunda (*status quo*) atas pelaksanaan seluruh kewajiban Para Penggugat dan melarang Para Tergugat untuk mengambil tindakan-tindakan hukum apapun menyangkut Surat-surat Pesanan Unit apartemen 45 Antasari, menurut Para Penggugat merupakan suatu tuntutan yang tiada gunanya. Hal mana dikarenakan secara *de facto* saat ini Para Penggugat pun telah mengingkari/ tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran Down Payment (DP) nya sejak bulan Maret 2017 (untuk Penggugat I) dan sejak bulan Mei 2017 (untuk Penggugat II) hingga saat ini. Sedangkan terkait dengan tindakan hukum menyangkut Surat-surat Pesanan Unit maka dapat disampaikan kembali bahwa dokumen-dokumen tersebut adalah sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak. Hal mana dikarenakan, Para Tergugat telah membuktikan bahwasanya tidak ada satupun suatu sebab terlarang yang dilarang oleh undang-undang yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam pembuatan Surat-Surat Pemesanan. Oleh karenanya, dengan memperhatikan fakta yang telah terjadi saat ini maka Para Tergugat berpendapat tuntutan provisionil tersebut tidak perlu dikabulkan, dikarenakan apabila hal tersebut dilakukan/ dikabulkan sesungguhnya Para Tergugat justru telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi dalam hal tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran DP-nya yang dilakukannya secara ilegal (tanpa perintah/ putusan pengadilan) dan tentunya telah merugikan Tergugat I ;

19. Bahwa, Para Tergugat dengan ini menyatakan menolak permohonan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang disampaikan Para Penggugat pada angka 65 Posita Gugatan dan Petitum Gugatan angka 6, dikarenakan permohonan tersebut melanggar ketentuan Pasal 227 HIR, yang

Hal. 75 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur bahwa peletakan sita jaminan harus didasarkan antara lain kepada persangkaan yang beralasan dan dugaan Tergugat akan menggelapkan/menjauhkan barang-barang yang dimohonkan sita jaminan dari Penggugat. Dalam perkara *a quo*, Para Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan adanya dugaan yang beralasan bahwa dalam hal ini Para Tergugat akan menggelapkan obyek yang dimohonkan sita jaminan (*in casu* tanah di Jl. Pangeran Antasari RT. 018/001, Kel. Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan yang dikenal sebagai Apartemen 45 Antasari milik dari Tergugat I) ;

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

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

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

Hal. 76 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

23. Bahwa, Para Tergugat juga menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita Gugatan butir 66 dan Petitum Gugatan angka 7 yang pada pokoknya menyatakan bahwa karena telah ada bukti otentik yang cukup maka terhadap putusan *a quo* dapat dilakukan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) karena dalil Para Penggugat tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan

Hal. 77 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan Provisionil. Oleh karenanya, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dapat menolak permohonan Para Penggugat tersebut ;

24. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas sebagaimana yang telah Para Tergugat uraikan, maka secara yuridis terbukti bahwasanya seluruh dalil-dalil Penggugat khususnya mengenai tuntutan provisionil, peletakan sita jaminan, dan putusan serta merta merupakan dalil-dalil yang tidak didasarkan pada alasan-alasan yang sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dengan ini Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat menolak dan mengesampikan Gugatan Penggugat terkait tuntutan provisionil, tuntutan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*), dan tuntutan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) sebagaimana yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut untuk keseluruhannya ;

DALAM REKONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

29. Bahwa, mohon dalil-dalil Tergugat I dalam Kompensi (selanjutnya disebut juga sebagai Penggugat Rekonpensi) dianggap juga sebagai bagian dalam Rekonpensi ini sehingga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan tetap pada dalil-dalil yang dituangkan dalam Kompensi di atas ;
30. Bahwa, Penggugat I dalam Kompensi/ Tergugat I dalam Rekonpensi dan Penggugat II dalam Kompensi/ Tergugat II Rekonpensi (selanjutnya Tergugat I Rekonpensi & Tergugat II Rekonpensi secara bersama-sama disebut Para Tergugat Rekonpensi) telah lebih dahulu melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) dengan tidak mematuhi ketentuan pembayaran kepada Penggugat Rekonpensi, sebagaimana yang telah disepakati dalam Surat Pesanan Unit

Hal. 78 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak sejak bulan April 2017 (untuk Tergugat Rekonpensi I) dan sejak bulan Mei 2017 (untuk Tergugat Rekonpensi II), yang total sisa kewajiban Para Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat sebesar Rp. 330.166.680,- (tiga ratus tiga puluh juta seratus enam puluh enam ribu enam ratus delapan puluh rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Sisa DP yang belum dibayar oleh Tergugat Rekonpensi I sebesar Rp.186.666.676,- (seratus delapan puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh enam rupiah) ;
- b. Sisa DP yang belum dibayar oleh Tergugat Rekonpensi II sebesar Rp.143.500.002,- (seratus empat puluh tiga juta lima ratus ribu dua rupiah);

31. Bahwa, sebagai akibat Para Tergugat Rekonpensi tidak mematuhi ketentuan pembayaran sebagaimana telah disepakati dalam Surat Pesanan Unit, maka Para Tergugat Rekonpensi memiliki kewajiban untuk memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam point (2) huruf (b) Syarat-syarat & Ketentuan-ketentuan Surat Pesanan (SKP), yang menyatakan :

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

Oleh karena ketentuan SKP tersebut adalah bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Pemesanan yang telah disepakati Para Pihak (Developer dan Pemesanan/Konsumen), maka secara hukum dengan demikian Penggugat Rekonpensi berhak untuk meminta Para Tergugat Rekonpensi untuk memenuhi kewajibannya atas denda keterlambatan pembayaran angsuran ;

Hal. 79 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa, kemudian berdasarkan data yang ada pada Penggugat Rekonpensi ternyata Para Tergugat Rekonpensi dalam melakukan pembayaran angsuran tidak tertib atau tidak melakukan pembayaran Down Payment (DP) sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana ketentuan yang tercantum dalam Surat Pesanan Unit ;

Adapun total denda keterlambatan pembayaran angsuran Para Tergugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 129.783.337,- (seratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tujuh rupiah) yang wajib dibayarkan kepada Penggugat Rekonpensi dengan perhitungan sampai dengan 01/10/2018 sebagai berikut :

a. Tergugat Rekonpensi I (an. Andhika Sefatia Mendrofa) Unit No. B1820

No.	Pembayaran	Jumlah	Tanggal Jatuh	Tanggal	Denda (Rp)
		Tagihan Yang Belum Terbayar (Rp)	Tempo	Pembayaran	
1.	Down Payment ke-1	23.666.666	29/11/2014	29/12/14	354.999,-
2.	Down Payment ke-30	11.833.333,-	29/04/2017	-	6.153.333,-
3.	Down Payment ke-31	11.833.333,-	29/05/2017	-	5.798.333,-
4.	Down Payment ke-32	11.833.333,-	29/06/2017	-	5.431.499,-
5.	Down Payment ke-33	11.833.333,-	29/07/2017	-	5.076.499,-
6.	Down Payment ke-34	11.833.333,-	29/08/2017	-	4.709.666,-
7.	Down Payment ke-35	11.833.333,-	29/09/2017	-	4.342.833
8.	Down Payment ke-36	11.833.345,-	29/10/2017	--	3.987.837,-
Total				106.500.009,-	35.855.003,-

b. Tergugat Rekonpensi I (an. Andhika Sefatia Mendrofa) Unit No. B2106

No.	Pembayaran	Jumlah	Tanggal Jatuh	Tanggal	Denda (Rp)
		Tagihan Yang	Tempo	Pembayaran	

Hal. 80 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Belum Terbayar (Rp)			
1.	Down ke-2	Payment	11.500.000,-	19/12/14	29/12/14	115.000,-
2.	Down ke-30	Payment	11.500.000,-	29/04/17	-	5.980.000,-
3.	Down ke-31	Payment	11.500.000,-	29/05/17	-	5.635.000,-
4.	Down ke-32	Payment	11.500.000,-	29/06/17	-	5.278.500,-
5.	Down ke-33	Payment	11.500.000,-	29/07/17	-	4.933.500,-
6.	Down ke-34	Payment	11.500.000,-	29/08/17	-	4.577.000,-
7.	Down ke-35	Payment	11.500.000,-	29/09/17	-	4.220.500,-
8.	Down ke-36	Payment	11.500.000,-	29/10/17	-	3.875.500,-
Total			92.000.000			34.615.000,-

c. Tergugat Rekonpensi II (an. Theresia Yulia Adriani) Unit No. B1819

No.	Pembayaran	Jumlah Tagihan Yang Belum Terbayar (Rp)	Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal Pembayaran	Denda (Rp)
1.	Down ke-31	Payment 23.916.667,-	29/05/17	-	11.719.166,-
2.	Down ke-32	Payment 23.916.667,-	29/06/17	-	10.977.750,-
3.	Down ke-33	Payment 23.916.667,-	29/07/17	-	10.260.250,-
4.	Down ke-34	Payment 23.916.667,-	29/08/17	-	9.518.833,-
5.	Down ke-35	Payment 23.916.667,-	29/09/17	-	8.777.416,-
6.	Down ke-36	Payment 23.916.667,-	29/10/17	-	8.059.916,-
Total			143.500.002,-		59.313.334,-

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, MAKA SUDAH LAYAK DAN SEPANTASNYA

APABILA PARA TERGUGAT DALAM KONPENSI DAN PARA PENGGUGAT DALAM

Hal. 81 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONPENSI UNTUK MEMOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA A QUO DENGAN AMAR PUTUSAN SEBAGAI BERIKUT :

I. PETITUM

Berdasarkan fakta, ketentuan dan uraian penjelasan hukum di atas, maka secara yuridis sangatlah beralasan bagi Para Tergugat untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* agar untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Konpensi

Dalam Pokok Perkara

- 1) Menyatakan menolak dalil-dalil Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima ;
- 2) Mengabulkan dan menerima dalil-dalil Para Tergugat untuk seluruhnya ;
- 3) Memerintahkan kepada Para Penggugat untuk kembali melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran DP kepada Tergugat I ;
- 4) Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Dalam Rekonpensi

Dalam Pokok Perkara

- 1) Menerima dan mengabulkan seluruh dalil-dalil Penggugat Rekonpensi dalam gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;
- 2) Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi secara bersama-sama telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Penggugat Rekonpensi;
- 3) Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar sisa kewajibannya terhadap Penggugat Rekonpensi atas Sisa Down Payment (DP) yang belum terbayar dengan total sebesar Rp.330.166.680,- (tiga ratus tiga puluh

Hal. 82 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta seratus enam puluh enam ribu enam ratus delapan puluh rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

(i) Sisa DP yang belum dibayar oleh Tergugat Rekonpensi I sebesar Rp.186.666.676,- (seratus delapan puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus tujuh puluh enam rupiah) ;

(ii) Sisa DP yang belum dibayar oleh Tergugat Rekonpensi II sebesar Rp. 143.500.002,- (seratus empat puluh tiga juta lima ratus ribu dua rupiah) ;

4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda keterlambatan pembayaran down payment (DP) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 129.783.337,- (seratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tujuh rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

(i) Denda Keterlambatan Pembayaran Angsuran Tergugat Rekonpensi I sebesar Rp. 70.470.003,- (tujuh puluh juta empat ratus tujuh puluh ribu tiga rupiah);

(ii) Denda Keterlambatan Pembayaran Angsuran Tergugat II Rekonpensi II sebesar Rp. 59.313.334,- (lima puluh sembilan juta tiga ratus tiga belas ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah) ;

4. Menghukum Para Penggugat Konpensi/ Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 22 Oktober 2018, dan atas Replik Para Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Duplik Dalam Konpensi

Hal. 83 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 12 November 2018 dan atas Duplik Dalam Kompensi tersebut Kuasa para Penggugat telah mengajukan Duplik dalam Rekompensi tertanggal 26 November 2018 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya,

Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. *Print out* laman resmi Tergugat II, bukti P-1, sesuai hasil *print out* ;
2. *Print out* situs web resmi Tergugat II bagian "News", bukti P-2, sesuai hasil *print out* ;
3. Newsletter Apartemen 45 Antasari Volume 2 (Desember 2017) yang diterbitkan oleh Para Tergugat (lihat hal. 5, paragraf terakhir), bukti P-3, sesuai hasil *print out* ;
4. Email tertanggal 10 November 2014 dari Para Tergugat kepada para calon pemesan/konsumen Apartemen 45 Antasari, termasuk Para Penggugat, bukti P-4, sesuai hasil *print out* ;
5. Surat undangan dari Para Tergugat kepada Para Penggugat untuk menghadiri acara peluncuran eksklusif proyek Apartemen 45 Antasari yang diadakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta Selatan, bukti P-5, sesuai hasil *print out* ;
6. Terjemahan resmi dari Bukti P-5, yaitu Surat undangan dari Para Tergugat kepada Para Penggugat untuk menghadiri acara peluncuran eksklusif proyek Apartemen 45 Antasari, bukti P-6, sesuai dengan aslinya ;
7. Surat Pesanan Unit No. 14111541537 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat I (unit apartemen No. B1820), bukti P-7, sesuai dengan aslinya ;

Hal. 84 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Surat Pesanan Unit No. 14111596525 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat I (unit apartemen No. B2106), bukti P-8, sesuai dengan aslinya ;
9. Surat Pesanan Unit No. 14111540534 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat II (unit apartemen No. B1819), bukti P-9, sesuai dengan aslinya ;
10. Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran Property (“Pergub 88/2008”), bukti P-10, sesuai hasil *print out* ;
11. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU Rumah Susun”), bukti P-11, sesuai hasil *print out* ;
12. Brosur proyek Apartemen 45 Antasari, bukti P-12, sesuai hasil *print out* ;
13. Terjemahan resmi dari Bukti P-12, yaitu brosur proyek Apartemen 45 Antasari, bukti P-13, sesuai dengan aslinya ;
14. Brosur proyek Apartemen 45 Antasari, bukti P-14, sesuai dengan aslinya ;
15. Terjemahan resmi dari Bukti P-14, yaitu brosur proyek Apartemen 45 Antasari, bukti P-15, sesuai dengan aslinya ;
16. Surat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta No. 7286/-1.752.13 tertanggal 15 Agustus 2018 perihal “Jawaban Klarifikasi”, bukti P-16, sesuai dengan aslinya ;
17. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 858K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971 (dikutip dari buku “Kompilasi Kaidah Hukum Mahkamah Agung”, karangan M. Ali Boediarto, S.H., penerbit PT. Swara Justitia, Jakarta, 2005, halaman 163), bukti P-17, sesuai dengan aslinya ;
18. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, bukti P-18, sesuai hasil *print out* ;

Hal. 85 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Putusan Mahkamah Agung No. 937 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 30 Mei 2013, bukti P-19, sesuai hasil *print out* ;
20. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 986 K/Sip/1971, tanggal 22 Maret 1972 (dikutip dari buku "Kompilasi Kaidah Hukum Mahkamah Agung", karangan M. Ali Boediarto, S.H., penerbit PT. Swara Justitia, Jakarta, 2005, halaman 163), bukti P-20, sesuai dengan aslinya ;
21. Buku berjudul "Hukum Pembuktian", karangan Prof. R. Subekti, S.H., penerbit PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2003, halaman 11, bukti P-21, sesuai dengan aslinya ;
22. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal, bukti P-22, sesuai hasil *print out* ;
23. Peraturan OJK Nomor 31/POJK.04/2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik, bukti P-23, sesuai hasil *print out* ;
24. Laporan Keuangan Konsolidasian Tergugat II tanggal 31 Desember 2017, hal. 51, yang memuat informasi tentang Surat Tergugat II No. 078/CD/CS-DFM/VII/2013 tertanggal 26 Juli 2013, bukti P-24, sesuai hasil *print out* ;
25. Foto kondisi lokasi proyek Apartemen 45 Antasari per September 2017 sebagaimana diunduh melalui Google Maps pada tanggal 22 Juni 2018 dengan tautan : https://www.google.co.id/maps/@-6.290007,106.8060304,3a,90y,100.08h,104.52t/data=!3m6!1e1!3m4!1sZcJPMn_BC49AlNniMu8WHw!2e0!7i13312!8i6656, bukti P-25, sesuai hasil *print out* ;
26. Newsletter Apartemen 45 Antasari Volume 1 (Desember 2016) yang diterbitkan oleh Para Tergugat, bukti P-26, sesuai hasil *print out* ;

Hal. 86 dari 107 hal. Putusan No.485/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

27. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal 16 November 2017, bukti P-27, sesuai hasil print out ;
28. Data Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas status Putusan PN Jakarta Selatan No. 92/2017, bukti P-28, sesuai hasil *print out* ;
29. Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, bukti P-29, sesuai hasil *print out* ;
30. Putusan Mahkamah Agung No. 3164 K/Pdt/2015 tanggal 15 Maret 2016, bukti P-30, sesuai dengan aslinya ;
31. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 381/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 30 Oktober 2014, bukti P-31, sesuai hasil *print out* ;
32. Putusan Mahkamah Agung No. 68 K/Pdt/2009 tanggal 28 Agustus 2009, bukti P-32, sesuai hasil *print out* ;
33. Putusan Mahkamah Agung No. 1572 K/Pdt/2015 tanggal 23 Oktober 2015, bukti P-33, sesuai hasil *print out* ;
34. Putusan Mahkamah Agung No. 758 K/Pdt.Sus-KPPU/2015 tanggal 27 Januari 2016, bukti P-34, sesuai hasil *print out* ;
35. Putusan Mahkamah Agung No. 1043 K/Pdt/2016 tanggal 3 Agustus 2016, bukti P-35, sesuai hasil *print out* ;
36. Email tertanggal 13 Februari 2018 dari Tergugat II kepada Para Penggugat dengan lampiran berupa : (1) dokumen-dokumen *print billing* Penggugat I (untuk unit apartemen No. B1820 dan No. B2106) dan (2) dokumen *print billing* Penggugat II (untuk unit apartemen No. B1819), bukti P-36, sesuai hasil *print out* ;

Hal. 87 dari 107 hal. Putusan No.485/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

37. Buku berjudul "Perbuatan Melawan Hukum", karangan Prof. Rosa Agustina, Cetakan I, penerbit Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003 (lihat hal. 55), bukti P-37, sesuai dengan aslinya ;

38. Buku berjudul "Hukum Perjanjian", karangan Prof. R. Subekti, S.H., penerbit PT. Intermedia, Jakarta (lihat halaman 22), bukti P-38, sesuai dengan aslinya ;

39. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 613 K/Pdt/1991 tanggal 26 Februari 1994 (dikutip dari buku karangan Elly Erawati dan Herlien Budiono dengan judul "Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian", diterbitkan oleh PT. Gramedia, Jakarta, halaman 91), bukti P-39, sesuai dengan aslinya ;

bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Surat Gubernur DKI Jakarta No. 1444/1.711/534 tanggal 26 September 2012 tentang Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT), bukti T-1, sesuai dengan aslinya ;
2. Surat Rekomendasi Andalalin tentang Manajemen dan Rekayasa, Analisis Dampak serta Manajemen Kebutuhan Lalu Lintas No. B/17380/X/2016/Datro tanggal 25 Oktober 2016 perihal : Rekomendasi atas Pelaksanaan Pembangunan Apartemen 45 Antasari dan Fasilitas, bukti T-2, sesuai dengan aslinya ;
3. Peta Gambar Keterangan Rencana Kota (KRK) No.0515/GSB/JS/CL/11/2012, bukti T-3.a, sesuai hasil *print out* ;

Hal. 88 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Surat ijin Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Blok Plan/Rencana Tata letak bangunan (RTLb) No. 604/5.2/31/1.785.51/2015 tertanggal 27 Juli 2015 dengan tujuan permohonan untuk Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), bukti T-3.b, sesuai dengan aslinya ;
5. Surat Ketetapan Rencana Kota (KRK) No. 1058/5.2/31/1.711.531/2015/s tertanggal 20 Oktober 2015 dengan tujuan permohonan untuk konsultasi BKPRD, bukti T-3.c, sesuai dengan aslinya ;
6. Surat Ketetapan Rencana Kota (KRK) No. 1037/5.2/31/-1.711.53/2017/S tertanggal 14 Juli 2017 dengan tujuan permohonan untuk konsultasi BKPRD, bukti T-3.d, sesuai dengan aslinya ;
7. Surat BTN No. 233/S/JKJ.I/CSMU//2019, tertanggal 08 Januari 2019, Perihal : Surat Keterangan Agunan PT. Prospek Duta Sukses, bukti T-3.e, sesuai dengan aslinya ;
8. Surat dari BPTSP DKI Jakarta, No. 28/8.2/31/1.785.51/2015, tertanggal 14 Desember 2015, Perihal : Izin Pendahuluan (IP) Pondasi, bukti T-4, copy dari copy ;
9. Kerangka Acuan Analisa Dampak Lingkungan (KA-ANDAL) Pembangunan Hunian dan Fasilitasnya 45 Antasari Apartemen, tertanggal 07 Agustus 2015, bukti T-5, sesuai dengan aslinya ;
10. Surat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Provinsi DKI Jakarta No. 119/Sekret/TABG-AP/X/2014, tertanggal 22 Oktober 2014, bukti T-6, sesuai dengan aslinya ;
11. News Letter Apartemen 45 Antasari Jilid/ Volume 1, bukti T-7, sesuai dengan aslinya ;
12. *Print Out* Email Korespondensi Para Penggugat dengan Para Tergugat, bukti T-8, sesuai hasil *print out* ;

Hal. 89 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Surat No. 011.01/ESP-HA/TGP/IV/2018 tanggal 11 April 2018 Perihal :
Tanggapan atas Somasi I dan II, bukti T-9, sesuai dengan aslinya ;
14. Bukti Pengiriman/ Tanda Terima Surat No. 011.01/ESP-HA/TGP/IV/2018
tanggal 11 April 2018 Perihal : Tanggapan atas Somasi I dan II, bukti T-10,
sesuai dengan aslinya ;
15. Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1177 Tahun 2015 Tentang
Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Jalan Tol Depok-Antasari dari
Website Resmi Pemerintah Prov DKI Jakarta (www.jdih.jakarta.go.id), bukti T-
11, sesuai hasil *print out* ;
16. Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1959 Tahun 2016 Tentang
Perubahan atas Keputusan Gubernur Nomor 1177 Tahun 2015 Tentang
Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Jalan Tol Depok-Antasari dari
Website Resmi Pemerintah Prov DKI Jakarta (www.jdih.jakarta.go.id), bukti T-
12, sesuai hasil *print out* ;
17. Surat Undangan dari BPN Jaksel, tertanggal 06 Oktober 2015, bukti T-13,
copy dari copy ;
18. Kesepakatan Bersama tanggal 14 Juni 2016 antara Tergugat I dan
Kementerian Pekerjaan Umum tentang terkenanya lahan Tergugat I atas
rencana pembangunan jalan oleh Kementerian Pekerjaan Umum, bukti T-14,
sesuai dengan aslinya ;
19. Surat BPTSP No. 3742/-1.711.53 tertanggal 25 Agustus 2016, Perihal :
Pemberitahuan Hasil Rapat Pimpinan Gubernur terkait Permohonan
Perpanjangan, Penyempurnaan, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah
(SIPPT), relokasi rencana jalan, perhitungan intensitas Koefisiensi Lantai
Bangunan (KLB) berdasarkan Daerah Kepemilikan Lahan (DKL) dan

Hal. 90 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dispensasi pembangunan Jalan Tol Depok Antasari, bukti T-15, copy dari copy;
20. Izin Mendirikan Bangunan No. 12/8.1/31.74/-1.785.51/2016, bukti T-16, sesuai dengan aslinya ;
21. Foto-Foto Bangunan *Marketing Office* Yang Dibongkar untuk Kepentingan Pembangunan Tol Depok-Antasari, bukti T-17, sesuai dengan aslinya ;
22. Akta Pendirian PT. Prospek Duta Sukses (Tergugat I) No. 18, tanggal 22 Mei 2009, yang dibuat di hadapan Notaris Antonius Wahono Prawirodirdjo, SH., bukti T-18, sesuai dengan aslinya ;
23. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Prospek Duta Sukses (Tergugat I) No. 10, tanggal 08 Juli 2014, yang dibuat di hadapan Notaris Antonius Wahono Prawirodirdjo, SH., bukti T-19, sesuai dengan aslinya ;
24. Surat dari BPN Provinsi DKI Jakarta, tertanggal 25 Juli 2012, No. 1877/12-31-400/VII/2012, Perihal : Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Permohonan Penerbitan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Pangeran Antasari, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan, atas nama PT. Prospek Duta Sukses, bukti T-20, sesuai dengan aslinya ;
25. Surat Pemesanan Unit No. 14111541537 untuk unit B 1820 Tower 1st Apartemen Antasari a/n Tn. Andika Sefatia Mendrofa (Penggugat I), bukti T-21, sesuai dengan aslinya ;
26. Surat Pemesanan Unit No. 14111596525 untuk unit B 2106 Tower 1st Apartemen Antasari a/n Tn. Andika Sefatia Mendrofa (Penggugat I), bukti T-22, sesuai dengan aslinya ;

Hal. 91 dari 107 hal. Putusan No.485/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

27. Surat Pemesanan unit No. 14111540534 untuk unit B 1819 Tower 1st Apartemen Antasari a/n Ny. Theresia Yulia Adriani (Penggugat II), bukti T-23, sesuai dengan aslinya ;
28. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), bukti T-24.a, sesuai dengan aslinya ;
29. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), bukti T-24.b, sesuai dengan aslinya ;
30. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), bukti T-24.c, sesuai dengan aslinya ;
31. *Statement of Accounts (Interest Listing No. Unit : B 1820 an. Andika Sefatia Mendrofa)*, bukti T-25.a, sesuai dengan aslinya ;
32. *Statement of Accounts (Interest Listing No. Unit : B B 2106 an. Andika Sefatia Mendrofa)*, bukti T-25.b, sesuai dengan aslinya ;
33. *Statement of Accounts (Interest Listing No. Unit : B 1819 an. Theresia Yulia Adriani)*, bukti T-25.c, sesuai dengan aslinya ;
34. Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT. Karya Cipta Putra Indonesia No. 31 tertanggal 27 Agustus 2007, yang dibuat di hadapan Notaris Fathiah Helmi, SH., MKn., bukti T-26, sesuai dengan aslinya ;
35. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Cowell Development, Tbk No. 41, tertanggal 08 Mei 2018, yang dibuat di hadapan Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH., MKn., bukti T-27, sesuai dengan aslinya ;
bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat ;

Hal. 92 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa dalam perkara ini, baik Para Penggugat maupun Para Tergugat, tidak ada yang mengajukan saksi walaupun Majelis Hakim telah memberi kesempatan yang cukup untuk itu ;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak telah merasa cukup dengan pembuktiannya, kemudian Para Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya yang masing-masing diberi tanggal 18 Februari 2019 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak yang berperkara mengatakan bahwa mereka tidak ada mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap termasuk dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

I. DALAM KONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah terurai di atas.

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa dalam permohonan provisinya, Para Penggugat telah memohon kepada Majelis Hakim agar menjatuhkan putusan provisi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- (3) Menunda (*status quo*) pelaksanaan seluruh kewajiban Para Penggugat berdasarkan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari, termasuk kewajiban untuk membayar angsuran pemesanan unit-unit Apartemen 45 Antasari, sampai dengan adanya putusan pengadilan yang final dan berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*.
- (4) Melarang Para Tergugat untuk mengambil tindakan-tindakan hukum apapun menyangkut Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari, termasuk

Hal. 93 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menggunakan atau mentransfer (kepada pihak lain) seluruh uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat menyangkut pemesanan unit-unit Apartemen 45 Antasari.

Menimbang, bahwa suatu tuntutan provisi atau *provisionele vordering* adalah bertujuan agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sementara yang mendahului putusan akhir dan tidak menyangkut pokok perkara yang apabila dikabulkan dapat dilaksanakan secara serta merta ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan provisi pertama dari Para Penggugat, ternyata tanpa dimintakan dalam provisipun Para Penggugat sudah melakukan penundaan kewajibannya masing-masing, sehingga dengan demikian permohonan provisi yang pertama haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan provisi yang kedua, ternyata tanpa dimintakanpun memang selama ini tidak ada tindakan apapun yang dilakukan oleh Para Tergugat sehubungan dengan Surat-surat Pesanan Unit Apartemen 45 Antasari milik Para Penggugat, sehingga permohonan provisi kedua inipun harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa ternyata yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini menurut Para Penggugat adalah mengenai pemesanan apartemen oleh Para Penggugat yang terletak di Jl. Pangeran Antasari No. 45, Kel. Cilandak Barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, di bawah nama "Apartemen 45 Antasari", yang dibangun dan dikembangkan oleh Para Tergugat, namun menurut Para Penggugat belakangan diketahui bahwa pengembangan dan pemasaran proyek Apartemen 45 Antasari sarat dengan pelanggaran berbagai aturan hukum yang berlaku, sehingga Para Penggugat selaku para pemesan merasa dirugikan ;

Hal. 94 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebaliknya Para Tergugat menyatakan jika Para Tergugat selalu memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk juga dalam kegiatan usaha Tergugat I dalam memasarkan serta membangun Apartemen 45 Antasari, dan sebelum melakukan kegiatan pemasaran, Tergugat I telah terlebih dahulu mengurus dan memiliki sejumlah perizinan terkait, sedangkan mengenai keterlambatan pembangunan Apartemen 45 Antasari terjadi karena adanya kendala *force majeure*, sehingga terjadi pengunduran jadwal serah terima unit apartemen tersebut ;

Menimbang, bahwa dasar hukum pembuktian dalam perkara perdata adalah sebagaimana dirumuskan dalam pasal 163 HIR sebagai berikut : “*Barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*” ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat yang mendalilkan mempunyai suatu hak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-1 yang berupa *Print out* laman resmi Tergugat II serta bukti P-2 yang berupa *Print out* situs web resmi Tergugat II bagian “*News*”, terbukti bahwa Tergugat I merupakan anak perusahaan dari Tergugat II, dan merupakan perusahaan yang mengembangkan dan membangun Apartemen 45 Antasari ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-3 yang berupa Newsletter Apartemen 45 Antasari Volume 2 (Desember 2017) yang diterbitkan oleh Para Tergugat, ternyata walaupun Para Tergugat sudah melakukan peluncuran proyek Apartemen 45 Antasari sejak pertengahan tahun 2014 (lihat hal. 5, paragraf terakhir) dan berdasarkan bukti P-4 yang berupa Email tertanggal 10 November

Hal. 95 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 dari Para Tergugat kepada para calon pemesan/konsumen Apartemen 45 Antasari, termasuk Para Penggugat, serta bukti P-5 yang berupa Surat undangan dari Para Tergugat kepada Para Penggugat untuk menghadiri acara peluncuran eksklusif proyek Apartemen 45 Antasari yang diadakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta Selatan, yang terjemahan resmi dari bukti P-5 tersebut dapat dilihat pada bukti P-6, Para Tergugat mulai memasarkan Apartemen 45 Antasari terhitung sejak bulan November 2014 ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah melakukan pemesanan unit Apartemen 45 Antasari sebagaimana bukti-bukti berikut :

- Surat Pesanan Unit No. 14111541537 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat I (unit apartemen No. B1820), bukti P-7 ;
- Surat Pesanan Unit No. 14111596525 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat I (unit apartemen No. B2106), bukti P-8 ;
- Surat Pesanan Unit No. 14111540534 tertanggal 14 November 2014 atas nama Penggugat II (unit apartemen No. B1819), bukti P-9 ;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran Property, dikatakan bahwa :

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

- a. Bukti pemilikan tanah/Sertifikat Hak Atas Tanah ;*
- b. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) ;*
- c. Rekomendasi Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta tentang Kajian Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas ;*
- d. Ketetapan Rencana Kota (KRK) dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTL)B) ;*

Hal. 96 dari 107 hal. Putusan No.485/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

- e. *Bukti pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PIMB) dan kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL bila diperlukan sesuai kebutuhan ;*
- f. *Gambar rancangan sudah melalui sidang konsultasi TPAK (Tim Penasehat Arsitektur Kota) dan sudah mendapat persetujuan atas gambar rancangan arsitektur yang telah lulus sidang TPAK."*

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat perizinan yang diajukan oleh Para Tergugat, ternyata pada saat peluncuran Apartemen 45 Antasari dilakukan oleh Para Tergugat pada tanggal 14 November 2014, perizinan yang dimiliki oleh Para Tergugat hanyalah terdiri dari :

- Surat Gubernur DKI Jakarta No. 1444/1.711/534 tanggal 26 September 2012 tentang Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT), bukti T-1 ;
- Peta Gambar Keterangan Rencana Kota (KRK) No.0515/GSB/JS/CL/11/2012, bukti T-3.a ;
- Surat Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Provinsi DKI Jakarta No. 119/Sekret/TABG-AP/X/2014, tertanggal 22 Oktober 2014, bukti T-6 ;

Sehingga jelas Para Tergugat telah melakukan pelanggaran atas ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa selain itu ternyata dalam bukti P-5 yang berupa Surat undangan dari Para Tergugat kepada Para Penggugat untuk menghadiri acara peluncuran eksklusif proyek Apartemen 45 Antasari yang diadakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta Selatan, sehingga hal tersebut juga jelas-jelas telah melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008, yang mensyaratkan bahwa dalam peluncuran (*launching*), sekurang-kurangnya harus memuat :

Hal. 97 dari 107 hal. Putusan No.485/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

- a. bukti kepemilikan tanah atau Sertifikat Kepemilikan Tanah ;
- b. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) ;
- c. Ketetapan Rencana Kota (KRK), dan Rencana Tata Letak Bangunan (RTLB) ;
- d. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB), dan kerangka acuan AMDAL/UKL dan UPL bila diperlukan sesuai ketentuan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka tidak terbukti dalil jawaban Para Tergugat pada posita angka 3 yang mendalilkan bahwa sebelum melakukan kegiatan pemasaran, Tergugat I telah terlebih dahulu mengurus dan memiliki sejumlah perizinan terkait. Sehingga dengan kelengkapan perizinan yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 88 Tahun 2008 tentang Peluncuran (*Launching*) Dalam Rangka Pemasaran Properti, karena ternyata banyak perizin yang dimiliki oleh Para Tergugat baru terbit sesudah dilakukannya peluncuran (*launching*) proyek Apartemen 45 Antasari yang diadakan pada tanggal 14 November 2014 di Hotel Mulia, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa ternyata dalam bukti P-3 tersebut di atas, terbukti pula bahwa proses pembangunan Apartemen 45 Antasari baru mulai dibangun pada awal 2018, padahal sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dan diakui pula oleh Para Tergugat dalam jawaban perkara No. 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. (vide hal. 17 Putusan No. 92/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.), jadwal serah terima unit Apartemen 45 Antasari adalah pada bulan Oktober 2017 dengan grace period selama 6 (enam) bulan, sehingga seharusnya serah terima unit Apartemen 45 Antasari paling lambat sudah harus dilakukan pada bulan April 2018, sehingga dengan demikian maka bukti P-3 tersebut bersesuaian dengan bukti P-25 yang berupa Foto kondisi lokasi proyek Apartemen 45 Antasari per September 2017 sebagaimana diunduh melalui Google Maps pada tanggal 22 Juni 2018, yang

Hal. 98 dari 107 hal. Putusan No.485/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

memperlihatkan tidak adanya pembangunan di atas lahan proyek Apartemen 45 Antasari tersebut ;

Menimbang, bahwa pembangunan Apartemen 45 Antasari yang baru dilakukan awal tahun 2018 pun ternyata tidaklah memiliki Izin Mendirikan Bangunan, karena Para Tergugat berdasarkan bukti T-16 yang berupa Izin Mendirikan Bangunan No. 12/8.1/31.74/-1.785.51/2016 yang dikeluarkan pada tanggal 18 Januari 2016, masa berlaku IMB tersebut hanya selama 2 (dua) tahun, sehingga ketika Penggugat I meminta keterangan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan bukti P-16 yang berupa Surat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta No. 7286/-1.752.13 tertanggal 15 Agustus 2018 perihal "Jawaban Klarifikasi", pihak Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta tidak mencantumkan adanya Izin Mendirikan Bangunan yang masih berlaku yang dimiliki oleh Para Tergugat dalam membangun Apartemen 45 Antasari ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Para Tergugat yang menyatakan adanya *force majeure* terkait adanya kegiatan atau kebijakan Pemerintah terkait proyek pembangunan/ pelebaran ruas jalan tol Depok-Antasari oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia yang dalam kenyataannya Pemerintah melalui Pemerintah Provinsi DKI Jakarta beberapa kali harus melakukan perubahan atau revisi mengenai luasannya jalan tol Depok-Antasari, sehingga perubahan/revisi dimaksud mengharuskan Tergugat I untuk menyerahkan sebagian lahan dan bangunan Kantor Pemasaran (*marketing office*) seluas 1.125 M2 (seribu seratus dua puluh lima meter persegi) untuk kepentingan umum, khususnya untuk pelebaran jalan Pangeran Antasari terkait kebijakan pembangunan tol Depok-Antasari tersebut, ternyata

Hal. 99 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan bukti T-14 yang berupa Kesepakatan Bersama tanggal 14 Juni 2016 antara Tergugat I dan Kementerian Pekerjaan Umum tentang terkenanya lahan Tergugat I atas rencana pembangunan jalan oleh Kementerian Pekerjaan Umum, ternyata permasalahan tersebut sudah selesai sejak tanggal 14 Juni 2016, dan berdasarkan dalil jawaban Para Tergugat dalam posita angka 5 tersebut di atas, lahan yang terkena adalah lahan yang difungsikan oleh Para Tergugat sebagai Kantor Pemasaran (*marketing office*), bukan lahan yang akan dibangun tower Apartemen 45 Antasari ;

Menimbang, bahwa selain itu, selama terjadinya kendala yang menurut Para Tergugat termasuk kategori *force majeure*, ternyata Para Tergugat tidak pernah memberikan informasi yang jelas mengenai keadaan tersebut kepada para pemesan unit Apartemen 45 Antasari, dan Para Penggugat baru menerima penjelasannya pada tanggal 11 April 2018 berdasarkan bukti T-9 yang berupa Surat No. 011.01/ESP-HA/TGP/IV/2018 tanggal 11 April 2018 Perihal : Tanggapan atas Somasi I dan II, sehingga hal ini jelas telah melanggar ketentuan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya huruf b dan c, yang lebih lengkapnya Majelis Hakim uraikan sebagai berikut :

"Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya ;*
- b. memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan ;*
- c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif ;"*

Hal. 100 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, ternyata Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan timbulnya kerugian pada Para Penggugat, sehingga dengan demikian maka petitum angka 2 gugatan Para Penggugat patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat, maka surat pesanan milik Para Penggugat pun haruslah dinyatakan batal, sehingga dengan demikian maka petitum angka 3 pun harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi yang dimintakan oleh Para Penggugat sebagaimana petitum angka 4, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana pertimbangan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa terhadap kerugian materil yang dimintakan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim berketetapan bahwa ganti rugi materil yang wajar untuk dikabulkan hanyalah sebatas pengembalian uang pembayaran milik Para Penggugat yang sudah dibayarkan kepada Para Tergugat, tanpa dikenai potongan apapun dan tanpa dikenai perhitungan denda ataupun bunga sebagaimana dimintakan oleh Para Penggugat dalam posita gugatan angka 57, karena ternyata Para Penggugat pun memiliki kelalaian dalam memenuhi pembayaran angsuran tepat waktu, walaupun memang kelalaian Para Penggugat tersebut timbul dikarenakan perbuatan Para Tergugat yang tidak memberikan kejelasan mengenai pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka ganti rugi materil yang dikabulkan untuk Penggugat I sebesar Rp. 716.666.657,- (tujuh ratus enam belas juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus lima puluh tujuh rupiah) dan Penggugat II sebesar Rp. 737.500.010,- (tujuh ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu sepuluh rupiah), sedangkan permintaan ganti rugi immateril tidak dapat

Hal. 101 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan, karena sepanjang pemeriksaan perkara ini Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian tersebut, demikian pula halnya permintaan agar Para Tergugat dikenai pembayaran bunga setiap lalai memenuhi isi putusan tidak dapat dikabulkan, karena sebagaimana Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya bahwa Para Penggugat pun memiliki kelalaian dalam memenuhi pembayaran angsuran tepat waktu, walaupun memang kelalaian Para Penggugat tersebut timbul dikarenakan perbuatan Para Tergugat yang tidak memberikan kejelasan mengenai pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan di atas, bahwa permohonan provisi Para Penggugat telah ditolak, maka petitum angka 5 pun harus ditolak ;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan petitum angka 6, dikarenakan sepanjang pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan dimaksud, maka petitum angka 6 pun harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan Para Penggugat agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan serta merta dalam perkara aquo, menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan pasal 180 ayat (1) HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan menolak selebihnya ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, selain memiliki kesamaan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak lainnya, juga dianggap

Hal. 102 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memiliki relevansi terhadap perkara ini, sehingga terhadap bukti-bukti tersebut oleh Majelis Hakim telah dikesampingkan ;

II. DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, selain mengajukan jawaban terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat I secara bersamaan juga telah mengajukan gugatan rekonsensi terhadap Penggugat ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi adalah seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan hukum dalam Konpensi harus dianggap termuat dalam Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat Rekonsensi telah meminta agar Para Tergugat Rekonsensi dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak mematuhi ketentuan pembayaran kepada Penggugat Rekonsensi, sebagaimana yang telah disepakati dalam Surat Pesanan Unit terhitung sejak bulan April 2017 (untuk Tergugat Rekonsensi I) dan sejak bulan Mei 2017 (untuk Tergugat Rekonsensi II), yang total sisa kewajiban Para Tergugat Rekonsensi terhadap Penggugat sebesar Rp. 330.166.680,- (tiga ratus tiga puluh juta seratus enam puluh enam ribu enam ratus delapan puluh rupiah) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim bahwa kelalaian yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonsensi timbul dikarenakan perbuatan Penggugat Rekonsensi yang tidak memberikan kejelasan mengenai pembangunan proyek Apartemen 45 Antasari ;

Menimbang, bahwa selain itu, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara konpensi tersebut di atas, ternyata surat-surat pesanan antara Para Tergugat Rekonsensi dengan Penggugat Rekonsensi telah dinyatakan batal, dan bahkan Penggugat Rekonsensi telah dihukum untuk

Hal. 103 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan seluruh uang milik Para Tergugat Rekonpensi (Para Penggugat Konpensi) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, ternyata sudah tidak ada lagi kewajiban Para Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi, sehingga dengan demikian tidak timbul kerugian apapun pada diri Penggugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, dimana gugatan Para Penggugat Konpensi/ Para Tergugat Rekonpensi telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi telah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka Para Tergugat Konpensi adalah sebagai pihak yang dikalahkan, dan harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan hukum yang bersangkutan ;

MENGADILI

I. DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 104 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
 2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat ;
 3. Menyatakan dokumen-dokumen sebagai berikut batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum :
 - (1) Surat Pesanan Unit No. 14111541537 tertanggal 14 November 2014, atas nama Penggugat I, untuk pemesanan unit apartemen No. B1820 pada proyek Apartemen 45 Antasari, termasuk segala dokumen-dokumen turunannya ;
 - (2) Surat Pesanan Unit No. 14111596525 tertanggal 14 November 2014, atas nama Penggugat I, untuk pemesanan unit apartemen No. B2106 pada proyek Apartemen 45 Antasari, termasuk segala dokumen-dokumen turunannya ;
 - (3) Surat Pesanan Unit No. 14111540534 tertanggal 14 November 2014, atas nama Penggugat II, untuk pemesanan unit apartemen No. B1819 pada proyek Apartemen 45 Antasari, termasuk segala dokumen-dokumen turunannya ;
 4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat I sebesar Rp. 716.666.657,- (tujuh ratus enam belas juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus lima puluh tujuh rupiah) dan Penggugat II sebesar Rp. 737.500.010,- (tujuh ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu sepuluh rupiah) ;
 5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
- II. DALAM REKONPENSASI :

Hal. 105 dari 107 hal. Putusan No.485/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

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.766.000,00 (tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari : Rabu., tanggal 27 Maret 2019, oleh FLORENSANI S. KENDENAN, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, serta MERY TAAT ANGGARASIH, S.H., M.H., dan KRISNUGROHO S.P., S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : SENIN, tanggal 4 MARET 2019, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh JULIASTUTI S., S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, dengan dihadiri Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat.-

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. MERY TAAT ANGGARASIH, S.H., M.H.

FLORENSANI S. KENDENAN, S.H.,

M.H.

2. KRISNUGROHO S.P., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hal. 106 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.



JULIASTUTI S., S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP...	Rp. 30.000,00
2. Proses Perkara.....	Rp. 75.000,00
3. Panggilan.....	Rp. 635.000,00
4. PNBP Panggilan.....	Rp. 15.000,00
5. Meterai.....	Rp. 6.000,00
6. Redaksi.....	Rp. 5.000,00 +
J u m l a h.....	Rp. 766.000,00

Hal. 107 dari 107 hal. Putusan No.485/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.