



PUTUSAN

Nomor 106/PDT/2017/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara Perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HARTONO MULYANATA, beralamat di Jalan A. Yani KM. 7.600, RT. 003 RW. 001, Kelurahan Kertak Hanyar II, Kecamatan Kertak Hanyar, Kabupaten Banjar, Kalimantan Selatan, dalam hal ini diwakili kuasanya Irchamni Chabiburachman, S.H., M.H., Ahmad Munir Amal Tomagolo, S.H., M.H.Kes., masing-masing Advokat pada Law Firm Irchamni & Tomagola, beralamat kantor di Jalan Veteran B 11 Nomor 11 Kelurahan Sukasari Kota Tangerang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Agustus 2016, untuk selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat**;

Melawan

PT. MAHAKARYA AGUNG PUTERA, dalam hal ini diwakili kuasanya Hendra Mudianto, Direktur Utama PT. Mahakarya Agung Putera, beralamat di Jalan Scientia Square Selatan nomor 31-32 DLNU Sektor Ruko Dalton Gading Serpong Tangerang, untuk selanjutnya disebut **Terbanding semula Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 15 September 2017 Nomor : 106/PEN/PDT/2017/PT.BTN tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Hal. 1 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 16 Agustus 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam Register nomor : 574/Pdt.G/2016/PN. Tng., pada tanggal 16 Agustus 2016 telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2013, Sdr. Hartono Mulyanata telah membayar booking fee sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada salah satu agent lapangan PT. Mahakarya Agung Putera, yang bernama OSCAR di Central Park, Jakarta Barat, dalam acara Booth Pameran Apartemen, untuk pemesanan 1 (satu) unit Apartemen Grand Eschol Residence, dan diberikan tanda terima serta ditanda tangani diatas meterai pada tanggal 20 Desember 2013 oleh SOVIA, salah satu Staff PT. Mahakarya Agung Putera;
2. Bahwa pada tanggal 15 Januari 2014, pihak PT. Mahakarya Agung Putera telah menerima Pembayaran dari Ibu Sdr. HARTONO M. sebesar Rp. 257.590.000,-(dua ratus lima puluh tujuh juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah), untuk 1 (satu) unit Apartemen Grand Eschol Residence, dan ditanda tangani diatas meterai pada tanggal 17 Januari 2014 oleh SOVIA . Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu adanya suatu kesepakatan kedua belah pihak, maka dengan adanya Pembayaran I (pertama) dari 2 (dua) kali Pembayaran tersebut diatas adalah suatu kesepakatan antara Pihak PT. Mahakarya Agung Putera dengan Sdr. HARTONO M. dengan skema pembelian secara tunai dengan 2 (dua) kali pembayaran;
3. Bahwa sesuai Pasal 1338 KHUPerdata, semua persetujuan yang dibuat berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan adanya kesepakatan yang dibuat ulang oleh kedua belah pihak, dan persetujuan itu harus dibuat dan dilaksanakan dengan itikad baik. Bahwa sejumlah uang yang diterima oleh Pihak PT. Mahakarya Agung Putera tersebut diatas adalah untuk Pembayaran I (pertama) dari 2 (dua) kali pembayaran dan pembayaran tersebut dimaksudkan untuk skema pembayaran tunai, selama 2 (dua) tahun kali pembayaran , untuk pengambilan 1 (satu) unit apartemen 6 No. 6 C unit 305 atas nama HARTONO MULYANATA. Dengan adanya kesepakatan awal tersebut, maka secara Hukum Perdata kesepakatan tersebut tidak dapat ditarik atau diubah, apabila selama proses yang pada

Hal. 2 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

awal pertama adalah skema pembayaran tunai lalu Pihak PT. Mahakarya Agung Putera dengan berbagai macam alasan-alasan merubah skema pelunasan pembayaran dari 2 (dua) tahun menjadi 1 (satu) tahun, didasarkan atas tabel jadwal pembayaran pada tanggal 24 Januari 2014 dan lampiran surat pesanan unit apartemen pada tanggal 24 Januari 2016 pada angka 7 (tujuh) dan angka 10 (sepuluh) tidak didasarkan atas Perjanjian awal antara Sdr. HARTONO dengan PT. Mahakarya Agung Putera, maka dapat dinilai terjadi adanya itikad tidak baik dan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pihak PT. Mahakarya Agung Putera dan Pihak PT. Mahakarya Agung Putera telah melanggar Pasal 1338 KUHPerdara tentang persetujuan harus dibuat dan dilaksanakan dengan asas itikad baik;

4. Bahwa pada skema pembayaran tunai dengan tabel yang dibuat pada tanggal 24 Januari 2014, yang ditanda-tangani oleh adik dari Sdr. HARTONO M. terbukti bahwa Pembayaran tersebut untuk 1 (satu) unit apartemen adalah skema Pembayaran tunai, yang Pelunasannya selama 2 (dua) tahun, dengan awal Pembayaran sebesar 50% dan sisa Pelunasannya adalah sebesar 50% dengan ditambah PPN (asumsi nilainya 10%), dengan total Pelunasannya sebesar Rp. 336.389.832,- (Tiga ratus tiga puluh enam juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah), dan Pelunasan dilakukan Pasca Pembayaran I (Pertama) dari 2 (dua) kali Pembayaran, yaitu selama 2 (dua) tahun sesuai dalam draf PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) pada Pasal 5 tentang Penyelesaian Pembangunan yang selesai pada bulan Desember 2016, PT. Mahakarya Agung Putera membuat jadwal pelunasan pembayaran baru pada tanggal 24 Januari 2014, yang jadwal pelunasan pembayaran yang ke-2 (dua) adalah pada tanggal 05 Januari 2015, berarti dengan adanya pembuatan jadwal pelunasan pembayaran yang baru tersebut, yang tadinya jadwal pelunasan selama 2 (dua) tahun pasca pembayaran I (pertama), menjadi 1 (satu) tahun. Pada waktu penanda tangan perubahan jadwal pelunasan dari bulan Desember 2016 (selama 2 tahun), menjadi 05 Januari 2015 (selama 1 tahun) yang ditanda tangani pada tanggal 24 Januari 2014, yang dilakukan oleh adik Sdr. HARTONO M., tidak dilakukan diatas meterai dan tanpa adanya Surat Kuasa dari HARTONO untuk mewakili penanda tangan perjanjian tersebut, maka pihak PT. Mahakarya Agung Putera harus tetap pada Perjanjian awal dan sesuai Perjanjian awal, dan sesuai perjanjian awal secara lisan antara Pihak manajemen PT. Mahakarya Agung Putera dengan Sdr. HARTONO M. bahwa pelunasan pembayaran baru

Hal. 3 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan setelah unit apartemen selesai dibangun, atau setelah serah terima unit apartemen yang durasi waktunya adalah 2 (dua) tahun untuk menyelesaikan unit apartemen, sebagaimana yang tercantum dalam draft PPJB pada Pasal 5, akan tetapi Pihak PT. Mahakarya Agung Putera telah melakukan "wanprestasi", melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak tepat waktu", yang sampai hari ini belum menyelesaikan unit apartemen yang akan menjadi hunian Sdr. HARTONO M., dan merubah jadwal pelunasan pembayaran seperti tersebut diatas, sampai timbul surat terminasi pada tanggal 29 Januari 2016 yang menyatakan bahwa semua pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat hangus adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Bahwa dengan adanya tindakan melanggar asas itikad baik dalam perjanjian, melakukan wanprestasi dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PT. Mahakarya Agung Putera tersebut diatas, telah menimbulkan kerugian secara materiil, karena Sdr. HARTONO sampai saat ini belum bisa menempati unit apartemen tersebut diatas, terhitung sampai Desember 2016, seperti apa yang telah dijanjikan oleh PT. Mahakarya Agung Putera sesuai draft PPJB pada Pasal 5, dan menimbulkan biaya transportasi maupun akomodasi dari Kalimantan ke Jakarta selama mengurus proses pembelian salah satu unit apartemen dalam memenuhi panggilan-panggilan PT. Mahakarya Agung Putera selama Januari 2015 sampai terbit surat terminasi pada tanggal 29 Januari 2016;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan yang marnya berbunyi sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PT. Mahakarya Agung Putera telah melanggar asas itikad baik dalam suatu Perjanjian, melakukan wanprestasi dan melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan kepada PT. Mahakarya Agung Putera untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran yang telah diberikan oleh Sdr. HARTONO sebesar Rp.5.000.000,00 (Lima juta rupiah) untuk pembayaran booking fee dan Rp.257.590.000,00 (Dua ratus lima puluh tujuh juta limaratus sembilan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran tahap pertama, berikut ganti kerugian

Hal. 4 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN

Disclaimer

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



secara materiil yang diperhitungkan jumlahnya sebesar Rp.150.000.000,00 (Seratus lima puluh juta rupiah);

4. Menghukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, untuk setiap keterlambatan pembayaran pelaksanaan petitum pada angka 3 (tiga);

Subsida:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat diatas, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah Badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas, sebuah Perusahaan yang bergerak dalam bidang Properti dan memiliki serta menguasai sebidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan (HGB), terdaftar atas nama Pihak Tergugat, terletak di Jalan Kelapa Dua Raya No.9 Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kota Tangerang, Propinsi Banten dan telah mendapat izin dari Pemerintah Daerah untuk membangun rumah susun hunian di atas tanah tersebut, setempat dikenal dengan nama **"Apartemen Grand Eschol Residence"**
2. Bahwa Tergugat menolak dan membantah semua dalil-dalil Gugatan dari Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Bahwa Wanprestasi adalah hal yang berbeda dengan Perbuatan Melawan Hukum, bahwa Penggugat telah mencampurkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*). Bahwa landasan hukum penuntutan wanprestasi adalah Perjanjian (Pasal 1243 KUH Perdata) sedangkan landasan hukum Penuntutan dari Perbuatan Melawan Hukum adalah Pasal 1365 KUH Perdata;
4. Bahwa menurut ahli Hukum Acara Perdata Yahya Harahap berpendapat, bahwa tidak dibenarkan mencampuradukkan gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan, dan/atau mendalilkan wanprestasi padahal fakta hukum adalah peristiwa Perbuatan Melawan Hukum begitu juga dengan sebaliknya;

Hal. 5 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa di dalam praktik sendiri terdapat beberapa Yurisprudensi yang tidak membenarkan adanya penggabungan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, yakni Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan secara tersendiri, begitu juga dalam Putusan Mahkamah Agung No.2452 K/Pdt/2009, dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menyatakan “ bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*). Ada juga Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 194/Pdt.G/2011/PN.Ska, yang telah berkekuatan tetap dengan berdasarkan 2 (dua) Yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam pertimbangannya menyatakan “ Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menggabungkan dalilnya antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Wanprestasi, oleh karenanya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 492/ K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 897/ K/Sip/Pdt/1997 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa Penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut , maka menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat yang seperti ini adalah kabur (*Obscuur Libel*);
6. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak melakukan pemisahan yang tegas dan jelas antara Perbuatan Melawan Hukum dengan dan Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat, sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur libel*);
7. Bahwa seseorang dikatakan Wanprestasi apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain, sedangkan seseorang dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum apabila perbuatannya bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajibannya sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan, bahwa Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Wanprestasi ataupun

Hal. 6 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dituduhkan Penggugat Tergugat, demikian juga Penggugat tidak menjelaskan secara detail dan jelas Perbuatan Wanprestasi ataupun Perbuatan Melawan Hukum yang seperti apa yang dilanggar oleh Tergugat;

8. Bahwa tenggang waktu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat setelah ditanda tangannya Surat Pesanan Unit Apartemen Nomor : MAP/SPs/II/000058 JATUH TEMPO PADA BULAN DESEMBER 2016, dan masa penyerahan Objek Jual Beli dapat diperpanjang selama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender (Pasal 5 ayat 1 Tentang Penyelesaian Pembangunan dan Pasal 6 tentang Penyerahan Fisik Unit Apartemen tertuang dalam draft PPJB);
9. Bahwa Gugatan Wanprestasi Penggugat terhadap Tergugat terlalu dini (*premature*), mengingat tenggang waktu Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat jatuh tempo pada bulan Desember 2016 dengan masa perpanjangan selama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender (Pasal 5 ayat 1 Tentang Penyelesaian Pembangunan dan Pasal 6 tentang Penyerahan Fisik Unit Apartemen tertuang dalam draft PPJB . oleh karena Gugatan Penggugat *premature*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat, setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
10. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat melakukan Perbuatan Wanprestasi, tetapi Penggugat tidak mendalilkan pernah menegur (*mensomasi*) Tergugat melalui surat teguran (*somasi*) sebanyak 3 (tiga) kali ataupun Surat teguran melalui Pengadilan Negeri (*ingebreke Stelling*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata, akibat tidak adanya surat teguran (*somasi*) sebanyak 3 (tiga) kali terlebih dahulu dari Penggugat kepada Tergugat, maka Gugatan Penggugat menjadi cacat formal sehingga sudah selayaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
11. Bahwa Tergugat membantah telah melakukan Perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalil Penggugat didalam poin 4 dalam Gugatan Penggugat, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi karena belum menyelesaikan unit apartemen pesanan Penggugat dan merubah jadwal pelunasan pembayaran;

Hal. 7 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN

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 sesuai isi poin 10 dari Surat Pesanan Unit Apartemen (Nomor MAP/SPs /II/000058 yang ditandatangani Penggugat pada tanggal 05 Pebruari 2014, disebutkan bahwa :
 - a. "bahwa penyerahan fisik atau penyerahan unit apartemen akan dilakukan oleh Pihak Penjual (Tergugat) kepada Pihak Pembeli (Penggugat) selambat-lambatnya bulan Desember Tahun 2016, dengan tidak menutup kemungkinan atas pertimbangan Pihak Penjual (Tergugat) untuk menunda penyerahan Unit Apartemen tersebut, sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Pihak Pembeli (Penggugat) kepada Penjual (Tergugat), termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan Seluruh Harga Pengikatan dan biaya-biaya lainnya sesuai ketentuan dalam perjanjian, termasuk denda yang mungkin timbul;
13. Bahwa sesuai dengan poin 10 dari Surat Pesanan Unit Apartemen (Nomor MAP/SPs /II/000058 yang ditandatangani Penggugat pada tanggal 05 Pebruari 2014, tidak terbukti dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat wanprestasi terkait penyerahan unit Apartemen kepada Penggugat mengingat jatuh tempo penyerahan apartemen tersebut baru akan terjadi di Bulan Desember 2016 dan masih bisa diundur dengan beberapa catatan, sedangkan saat ini masih bulan Oktober 2016, tetapi Penggugat terlalu dini mendalilkan Tergugat wanprestasi dalam hal penyerahan unit apartemen kepada Penggugat, hal ini dikuatkan dengan bukti Gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 Agustus 2016 dengan nomor perkara 574/Pdt.G/2016/PN.TNG. bahwa karena masa perjanjian belum tempo (Desember 2016) sebagaimana menurut pasal 10 dari Surat Pesanan Unit Apartemen (Nomor MAP/SPs /II/000058 yang ditandatangani Penggugat pada tanggal 05 Pebruari 2014, maka gugatan penggugat harus ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;
14. Bahwa terkait Gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat wanprestasi didalam melaksanakan Jadwal Pembayaran dengan uraian jadwal pembayaran yang dalilkan oleh Penggugat dalam poin 4 adalah tidak benar, yang benar adalah Jadwal Pembayaran yang telah disepakati kedua belah pihak (Penggugat dengan Tergugat) dalam Surat Pesanan Unit Apartemen (Nomor MAP/SPs/II/000058 yang ditandatangani Penggugat pada tanggal 05 Pebruari 2014, sebagai berikut:

Hal. 8 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadwal Pembayaran

Proyek: Granda Eschol Residence @Karawaci

Nama Buyer: Mr. Hartono Mulyanata

Lantai: 3 Nomor Unit: 05 Nama Unit: Grand Canyon

Skema tunai 800,928,171

Rental Guarantee dibayar di muka (4 Thn/36%) 288,334,142

Jadwal	Tahun	# cicilan	Nilai Cicilan
Jatuh tempo			
13-Dec	2013	Booking Fee	5,000,000
20-Dec	2013	Tanda jadi 50%	251,297,015
5-Jan	2014	1	
5-Peb	2014	2	
5-Mar	2014	3	
5-Apr	2014	4	
5-May	2014	5	
5-jun	2014	6	
5-jul	2014	7	
5-Aug	2014	8	
5-Sep	2014	9	
5-Oct	2014	10	
5-Nov	2014	11	
5-Dec	2014	12	
5-jan	2015	13	Jadwal pelunasan

Sisa Pelunasan 50% : 256,297,015

PPN (asumsi nilainya 10%): 80,092,817

Total Nilai Pelunasan: 336.389.832

15. Bahwa Penggugat hanya melaksanakan pembayaran 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 13 Desember 2013 sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan pembayaran pada tanggal 20 Desember 2013 sebesar Rp.251.297.015 (dua ratus lima puluh satu juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu lima belas rupiah), bahwa total pembayaran sementara yang dilakukan Penggugat untuk pembelian satu unit apartemen 305 Grand Canyon sampai saat ini adalah Rp.256.297.015 (dua ratus lima puluh enam juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu lima belas rupiah);

Hal. 9 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN



16. Bahwa harga 1 (satu) unit apartemen tersebut adalah Rp.800.928.171 dikurangi diskon (Rental guarantee) Rp. 288.334.142, yang sudah dibayarkan Penggugat Rp.256.297.015. Total Nilai Pelunasan yang semestinya harus dilunasi Penggugat tanggal 05 setiap bulannya dari 05 Januari 2014 sampai 05 Januari 2015 sebesar Rp.336.389.832 (tiga ratus tiga puluh enam juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah) diuar denda keterlambatan besarnya Rp.100.000 (seratus ribu) per hari;
17. Bahwa Tergugat sudah beberapa kali mengingatkan secara lisan dan tertulis dengan memberikan keringanan dan perpanjangan tenggang waktu pembayaran kepada Penggugat untuk segera membayar kewajibannya melunasi pembelian 1 (satu) unit Apartemen Nomor 305 Unit Grand Canyon Grand Eschol Residence sebagaimana Surat Pesanan Unit Apartemen (Nomor MAP/SPs /II/000058 yang ditandatangani Penggugat pada tanggal 05 Pebruari 2014, tetapi Penggugat tidak ada uang untuk membayarnya sebagaimana dijelaskan dalam surat menyurat antara Penggugat dan Tergugat dari rentang waktu tanggal 18 Pebruari 2015 sampai dengan 10 Agustus 2016 sebagai berikut:

Tanggal Surat	Pengirim	Penerima	Inti Isi Surat
18-02-15	Hartono Mulyanata (Penggugat)	PT. Mahakarya Agung Putera (Tergugat)	Permohonan Peninjauan Jadwal Pelunasan Pembayaran Grand Eschol Residence unit 305
02-03-15	Tergugat	Penggugat	Surat nomor 0141/SE/MAP/II/2015 perihal Tanggapan atas permohonan Peninjauan Jadwal Pelunasan Pembayaran Grand Eschol Residence Unit 305: - Permohonan Penggugat tidak disetujui oleh Tergugat - Penggugat dimohon untuk dapat terus melanjutkan pembayaran sesuai dengan



			kesepakatan yang telah disepakati dan di tandatangani di Surat Pesanan unit
15-03-15	Penggugat	Tergugat	Perihal Jadwal Pelunasan Pembayaran Grand Eschol Residence Unit 305: <ul style="list-style-type: none">- Penggugat meminta pembatalan pemesanan unit;- Penggugat meminta pengembalian dana yang sudah dibayarkan
23-03-15	Tergugat	Penggugat	Surat nomor 0162/SE/MAP/III/2015 perihal: Tanggapan Atas Pembatalan Unit 305 Grand Eschol Residence: <ul style="list-style-type: none">- Bahwa sesuai dengan ketentuan yang tertera pada formulir Pemesanan Apartemen point 7.b dan Surat Pesanan Unit Apartemen point 7, maka semua pembayaran yang telah Penggugat lakukan dinyatakan hangus/Non Refundable;- Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Penggugat sampai tanggal 02 April 2015 untuk mempertimbangkan keputusan pembatalan tersebut;
01-04-15	Penggugat	Tergugat	Perihal: Pelunasan Unit 305 Grand Eschol Residence: <ul style="list-style-type: none">- Penggugat meminta waktu hingga akhir April



			2015 untuk membicarakan langsung dengan Tergugat di Jakarta.
07-04-15	Tergugat	Penggugat	Surat nomor 0173/SE/MAP/ IV/2015 perihal: Tanggapan Atas Pembatalan Unit 305 Grand Eschol Residence: - Tergugat mengabulkan permintaan Penggugat meminta waktu hingga akhir April 2015 untuk membicarakan langsung dengan Tergugat di Kantor Tangerang Banten;
27-06-15	Tergugat	Penggugat	Surat nomor 0304/SE/MAP/ VI/2015 perihal: Konfirmasi Kelanjutan Pembayaran Unit 305 Grand Eschol Residence: - Melanjudi pembicaraan langsung Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 27 April 2015 dikantor Tergugat, Tergugat masih menunggu konfirmasi dari Penggugat tentang kelanjutan pembayaran pelunasan unit 305 Grand Eschol Residence. - Tergugat memberikan tenggang waktu kepada Penggugat untuk memberikan konfirmasi sampai dengan tanggal 05 Juli 2015.
07-07-15	Penggugat	Tergugat	Perihal: Pelunasan Unit 305 Grand Eschol Residence:



			<ul style="list-style-type: none">- Penggugat mengucapkan terimakasih kepada Tergugat karena masih diberikan waktu dan kesempatan bagi Penggugat untuk menempuh cara pembayaran alternative untuk pelunasan unit apartemen tersebut.- Penggugat juga menjelaskan sedang menjajaki pembayaran melalui KPA bank dan Penggugat sedang menunggu keputusan dari bank atas pengajuan KPA Penggugat.
08-07-15	Tergugat	Penggugat	<p>Surat nomor 0313/SE/MAP GROUP/VII/2015 Perihal: Pelunasan Unit 305 Grand Eschol Residence:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tergugat menanggapi surat Penggugat tertanggal 07 Juli 2015;- Tergugat masih memberikan tenggang waktu sampai dengan tanggal 31 Agustus 2015 untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat;- Jika sampai dengan tanggal 31 Agustus 2015 belum ada penyelesaian kewajiban Penggugat kepada Tergugat, maka dengan menyesal Tergugat akan memperlakukan



			ketentuan sesuai dengan aturan perusahaan yang berlaku.
31-08-15	Penggugat	Tergugat	Perihal: Pelunasan Unit 305 Grand Eschol Residence: - Pengajuan KPA Penggugat ditolak oleh BII - Penggugat meminta jalan keluar kepada Tergugat.
03-09-15	Tergugat	Penggugat	Surat nomor 0400/SE/MAP GROUP/IX/2015 Perihal: Surat Tanggapan atas Permohonan Pelunasan Unit 305 Grand Eschol Residence, sehubungan dengan surat Penggugat tertanggal 31 Agustus 2015, maka Tergugat memutuskan sebagai berikut: 1. Pelunasan 50% + PPN dicicil selama 3 bulan, cicilan 1 dimulai pada 15 september 2015 sebesar Rp.10.032.282, cicilan 2 dst jatuh tempo pada tanggal 15 bulan berikutnya; 2. Dikenakan biaya administrasi perubahan sebesar 1% dari harga pengikatan dalam hal ini biaya administrasi yang dikenakan yaitu: Rp.800.928.171 x 1% : Rp.8.009.282 Mohon kiranya Penggugat dapat memberikan



			keputusan selambat-lambatnya tanggal 10 September 2015.
10-11-15	Tergugat	Penggugat	Surat nomor 0400/SE/MAP GROUP/IX/2015 Perihal: Surat Konfirmasi Kelanjutan Unit 305 Grand Eschol Residence: <ul style="list-style-type: none">- Tergugat masih belum menerima kelanjutan pembayaran atas pembelian unit 305, dimana sebelumnya Tergugat telah memberikan opsi perubahan pembayaran agar dapat dicicil selama 3 bulan dengan dikenakan biaya administrasi perubahan 1% apabila proses pengajuan KPA ke Bank BII tidak disetujui;- Tergugat memberikan waktu konfirmasi kepada Penggugat sampai tanggal 17 Nopember 2015.
20-11-15	Penggugat	Tergugat	Perihal: Pelunasan Unit 305 Grand Eschol Residence: <ul style="list-style-type: none">- Penggugat menjelaskan proses KPA Penggugat ditolak Bank BII Penggugat lagi-lagi meminta usulan dari Tergugat, padahal Tergugat sudah memberikan usulan melalui surat tertanggal 03



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			September 2015 nomor 0400/SE/MAP GROUP/IX/2015 Perihal: Surat Konfirmasi Kelanjutan Unit 305 Grand Eschol Residence, dilanjutkan dengan surat dari Tergugat tertanggal 10 Nopember 2015;
03-12-15	Tergugat	Penggugat	Surat nomor 0541/SE/MAP GROUP/XI/2015 Perihal: Surat Tanggapan Atas Permohonan Unit 305 Grand Eschol Residence: - Surat ini atas tanggapan atas surat Penggugat tertanggal 20 Nopember 2015 dan Tergugat menjelaskan bahwa Tergugat sudah memberikan alternative pembayaran sebagaimana pada surat tanggapan nomor 0400/SE/MAPGROUP/IX / 2015 tertanggal 03 September 2015 yaitu pelunasan dapat dicicil 3 x cicilan dan dikenakan biaya administrasi perubahan sebesar 1% dari harga pengikatan. Dikarenakan toleransi yang diberikan Tergugat sudah 11 bulan, maka dimohon Penggugat melakukan pembayaran paling lambat 10 Desember 2015, jika lewat dari tanggal tersebut maka Tergugat akan

Hal. 16 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN

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

			menerbitkan surat terminasi/unit void;
14-12-15	Penggugat	Tergugat	Perihal: Pelunasan Unit 305 Grand Eschol Residence: <ul style="list-style-type: none">- Penggugat tidak dapat menerima usulan pelunasan dari Tergugat- Penggugat dapat melunasi sisa pembayaran secepat-cepatnya pada bulan juli 2016.
20-01-16	Tergugat	Penggugat	Surat nomor 0647/SE/MAP GROUP/I/2016 Perihal: Surat Tanggapan Atas Permohonan Unit 305 Grand Eschol Residence: <ul style="list-style-type: none">- Bahwa pengajuan Penggugat untuk menunda pembayaran sampai dengan bulan juli 2016 tidak disetujui Tergugat, dan pembayaran tetap mengacu pada surat No:0541/SE/MAP GROUP/ XI/2015 untuk cicilan ke Developer;- Tergugat masih memberikan tenggang waktu sampai tanggal 26 Januari 2016, jika sampai tanggal tersebut tdak ada pembayaran dari Penggugat, maka Tergugat menyatakan unit Void dan semua pembayaran bersifat Non Refundable;
25-01-16	Penggugat	Tergugat	Perihal: Pelunasan Unit 305 Grand Eschol Residence:

Hal. 17 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN



			<ul style="list-style-type: none">- Penggugat menyetujui skema pembayaran 3 x cicilan, tetapi pembayaran dijanjikan baru bisa dilakukan pada bulan juli 2016.
29-01-16	Tergugat	Penggugat	<p>SURAT TERMINASI Nomor 0682/SE/MAP GROUP/ I/2016, perihal: Notifikasi Void/Hangus atas Unit 305 Apartemen Grand Eschol Residence:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bahwa semua pembayaran dari Penggugat hangus dan Non Refundable- Bahwa unit 305 telah dibuka untuk umum
25-02-16	Penggugat	Tergugat	<p>Perihal : Pelunasan Grand Eschol Residence Unit 305:</p> <ul style="list-style-type: none">- Penggugat menyadari penuh atas kewajibannya kepada Tergugat- Penggugat meminta kepada Tergugat untuk tidak menghanguskan pesanan Penggugat atas unit 305.- Dengan segala itikad baik, Penggugat bermaksud datang ke kantor Tergugat pada hari senin 29 Pebruari 2016. <p>Pada tanggal 01 Maret 2016 telah terjadi</p>



			pertemuan langsung antara Penggugat dengan Tergugat, tetapi tidak ada penyelesaian langsung secara konstruktif.
15-06-16	Penggugat	Tergugat	Perihal: Grand Eschol Residence Unit 305: <ul style="list-style-type: none">- Penggugat berjanji melunasi kewajibannya pada juli 2016;- Penggugat meminta mempersiapkan surat perjanjian baru untuk unit terkait sehingga Penggugat dapat tanda tangani langsung;
14-07-16	Tergugat	Penggugat	Surat nomor 1183/SE/MAP GROUP/VI/2016 Perihal: Surat Tanggapan Atas Permohonan Unit 305 Grand Eschol Residence: <ul style="list-style-type: none">- Tergugat menanggapi surat Penggugat tertanggal 15 Juni 2016;- Tergugat menjelaskan rincian kewajiban pelunasan yang harus diselesaikan;- Pembayaran tersebut paling lambat 31 Juli 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21-07-16	Penggugat	Tergugat	<p>Surat dari Penggugat kepada Tergugat perihal Pelunasan Pembelia Grand Eschol Residence Unit 305:</p> <ul style="list-style-type: none">- Penggugat meminta denda keterlambatan pembayaran sebesar Rp.18.000.000, dihapuskan;- Penggugat menyatakan komitmen untuk membayar lunas sisa pembayaran sebesar Rp.330.096,846 (termasuk PPN) pada saat penandatanganan PPJB;
26-07-16	Tergugat	Penggugat	<p>Surat nomor 0647/SE/MAP GROUP/II/2016 Perihal: Surat Tanggapan Atas Permohonan Unit 305 Grand Eschol Residence:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tergugat menanggapi surat Penggugat tertanggal 21 Juli 2016;- Tergugat menunggu komitmen Penggugat melakukan pembayaran pelunasan Rp.330.096.846 paling lambat tanggal 31 juli 2016. Jika lewat dari tanggal tersebut maka unit akan langsung diterminasi.- Permohonan penghapusan denda akan dipertimbangkan kembali oleh manajemen Tergugat;

Hal. 20 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN

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)



30-07-16	Penggugat	Tergugat	Surat Tanggapan Penggugat terhadap surat Tergugat tertanggal 26 Juli 2016: <ul style="list-style-type: none">- Penggugat ingin menyelesaikan pembelian apartemen setelah adanya kesepakatan didalam PPJB;- Penggugat meminta kesediaan Tergugat untuk dapat bertemu dengan Penggugat secara langsung untuk membahas PPJB;
10-08-16	Tergugat	Penggugat	SURAT TERMINASI UNIT <ul style="list-style-type: none">- Mengacu kepada surat tanggapan tertanggal 26 Juli 2016, bahwa sampai dengan surat ini dibuat belum terdapat pembayaran sesuai dengan komitmen telah dibuat, maka dengan sangat menyesal Tergugat sampaikan bahwa unit 305 Tergugat buka untuk umum dan semua pembayaran dari Penggugat Void/Hangus dan Non refundable;

18. Bahwa berdasarkan penjelasan secara detail dari puluhan surat balas membalas antara Tergugat dengan Penggugat tersebut diatas, terbukti Penggugat lah yang melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) bukan Tergugat sebagaimana dalil poin 4 dari Gugatan Penggugat, Penggugat tidak melakukan pembayaran selanjutnya dengan tepat waktu, Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya mengulur-ulur waktu dari Perjanjian, walaupun demikian Tergugat tetap sabar hati selama 1 (satu) tahun lebih menjawab, merespon, menanggapi permintaan dari Penggugat dalam menyelesaikan pelunasan atas pembelian 1 (satu) unit apartemen unit 305 Apartemen Granda Eschol Residence, tetapi Penggugat hanya berjanji dan berjanji terus tanpa pernah merealisasi komitmennya untuk melakukan kewajibannya membayar pelunasan atas pembelian 1 (satu) unit apartemen unit 305 Apartemen Granda Eschol Residence;

19. Bahwa menurut Pasal 5 ayat (1) dari Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tentang Penyelesaian Pembangunan disebutkan:

1. Pihak Penjual dengan ini berjanji akan mengikatkan diri untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen Granda Eschol Residence dan unit Apartemen Grand Eschol Residence selambat-lambatnya pada bulan Desember 2016;

20. Bahwa penyelesaian Pembangunan baru terlaksana pada bulan Desember 2016, sebagaimana juga telah dikutip dan diakui Penggugat pada poin 5 dalam gugatan Penggugat, tetapi mengapa Penggugat sudah mendalilkan Tergugat melakukan wanprestasi dalam penyelesaian Pembangunan? Artinya dalil gugatan Penggugat tidak cukup bukti dan tidak mempunyai dasar untuk dikabulkan, selayaknya Gugatan Penggugat ditolak setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

21. Bahwa menurut Pasal 6 dari Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tentang Penyerahan Fisik Unit Apartemen disebutkan:

1. Pihak Penjual wajib menyerahkan Unit Apartemen Grand Eschol Residence kepada Pihak Pembeli selambat-lambatnya dalam waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender terhitung sejak waktu penyelesaian pembangunan sebagaimana diatur pada Pasal 5 ayat (1) Perjanjian ini dan Sertipikat lain fungsi yang dibutuhkan telah terbit dari instansi Pemerintah yang berwenang serta pihak pembeli telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Tidak ada tunggakan terhadap semua pembayaran yang telah jatuh tempo yang menjadi kewajiban pembeli;
- b. Pembayaran harga pengikatan telah mencapai 100% (seratus persen);
- c. Tidak melakukan kelalaian dan/atau pelanggaran atas kewajiban-kewajibannya sebagai Pihak Pembeli dalam perjanjian ini;

Hal. 22 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN

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

- d. Jika tidak terdapat pekerjaan tambahan dan/atau perubahan dari pihak Pembeli;
- e. Pihak Pembeli telah membayar Biaya Pengelolaan (*service charge*) untuk perhitungan selama 3 (tiga) bulan;
2. Bilamana oleh sebab apapun, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana dimaksud pada perjanjian ini, ternyata Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Satuan Unit Apartemen Grand Eschol Residence pada waktu yang dimaksud pada pasal 6 ayat (1) Perjanjian ini, maka pihak Penjual akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu permil) perhari dari sisa nilai pekerjaan yang belum terselesaikan;
3. Bilamana Pihak Penjual belum juga menyerahkan Unit Apartemen Grand Eschol Residence hingga denda keterlambatan mencapai 90 (Sembilan) puluh hari kalender, maka Pihak Pembeli berhak memutuskan Perjanjian ini dengan ketentuan sebagaimana diatur pada Pasal 20 ayat (4) Perjanjian ini;
22. Bahwa Tergugat tidak benar melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dituduhkan Penggugat dalam Poin 4 Gugatannya, keluarnya surat terminasi atas pesanan unit Penggugat, dikarenakan Penggugat tidak mampu melanjutkan pembayaran selanjutnya atas pemesanan 1 (satu) unit apartemen unit 305 Apartemen Granda Eschol Residence, hal ini terbukti dari isi puluhan surat Penggugat kepada Tergugat sebagaimana isi surat Penggugat kepada Tergugat sudah dipaparkan di atas;
23. Bahwa akibat Penggugat tidak mampu melanjutkan pelunasan, maka konsekuensinya semua pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat menjadi Void/hangus dan Non Refundable, hal ini sudah diketahui oleh Penggugat, karena syarat dan ketentuan tersebut nyata-nyata telah tercantum dalam:
 - a. Formulir Pemesanan Apartemen (Poin 7 huruf b) yang ditanda tangani Penggugat pada tanggal 13 Desember 2013;
 - b. Surat Pesanan Unit Apartemen, Nomor : MAP/SPs/II/000058, poin 7 (semua bentuk pembayaran adalah bersifat final/*Non Refundable*) yang ditanda tangani/Paraf Penggugat pada tanggal 24 Januari 2014;
 - c. menurut Pasal 20 ayat (4) huruf a dan b, ayat (5), (6) dan ayat (7) Draft Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB);
24. Bahwa menurut Pasal 20 ayat (4) huruf a dan b Draft Pengikatan Perjanjian Jual Beli berbunyi :

Hal. 23 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN

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. Apabila terjadi pembatalan karena Pihak Penjual tidak jadi membangun dikarenakan luar bencana alam, maka Pihak Penjual akan mengembalikan kepada Pihak Pembeli Harga Pengikatan yang telah dibayar setelah dikurangi PPN, Pajak Penghasilan (PPH), ditambah dengan ganti rugi berupa denda sebesar 1‰ (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dari harga pengikatan yang telah diterima Pihak Penjual dengan maksimal denda sebesar 5% (lima persen) dari Harga Pengikatan yang telah diterima Pihak Penjual atau penggantian unit yang setara/senilai dengan ketentuan Pihak Pembeli tidak pernah melalaikan segala kewajiban-kewajibannya seperti yang tercantum dalam Perjanjian ini. Sedangkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan mengenai pengembalian uang akan dirundingkan kemudian oleh Para Pihak;
- b. Denda-denda yang menjadi beban Pihak Pembeli hingga tanggal pembatalan, sepanjang pembatalan tersebut dikarenakan alasan yang disebutkan diatas, harus dibayarkan oleh Pihak Pembeli dan Pihak Penjual berhak memotong langsung dari jumlah uang yang akan dikembalikan pada Pihak Pembeli (apabila ada);

25. Bahwa menurut Pasal 20 ayat (5), (6) dan ayat (7) Draft PPJB berbunyi sebagai berikut;

- Ayat (5): Para Pihak sepakat apabila Pihak Pembeli membatalkan Perjanjian dengan alasan selain yang diatur pada Pasal 6 ayat (3) Perjanjian ini, maka seluruh pembayaran yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli tidak dapat diminta atau ditarik kembali atau dialihkan ke unit lain, dan diperhitungkan sebagai kompensasi ganti kerugian kepada Pihak Penjual atas Pembatalan Perjanjian ini, karenanya menjadi hak Penjual sepenuhnya;
- Ayat (6): Pihak Penjual dalam rangka melaksanakan haknya untuk memutuskan Perjanjian ini, cukup dengan mengirimkan Pemberitahuan Tertulis dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli;
- Ayat (7): Apabila terjadi pembatalan terhadap perjanjian ini, para pihak sepakat mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata;

26. Bahwa hingga saat ini Penggugat tidak ada melunasi kewajibannya sebesar Rp.336.389.832 (sisa pembayaran pokok Rp.256.297.015 + PPN sebesar Rp.80.092.817) kepada Tergugat terkait dengan pemesanan 1 (satu) unit Apartemen Grand Eschol Residence Unit 305 Grand Canyon;

Hal. 24 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN

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)



27. Bahwa Pembangunan penyelesaian Apartemen Grand Eschol Residence saat ini terus dikerjakan dengan perkembangan yang signifikan setiap harinya tanpa terkecuali penyelesaian Unit 305 Grand Canyon;

28. Berdasarkan bantahan-bantahan Tergugat diatas bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat kepada Tergugat tentang Perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum telah terbantahkan, dan Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, mohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memutuskan:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang menjatuhkan putusan Nomor 574/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 17 Januari 2017, dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.566.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding No.574/Pdt.G/2016/PN.Tng, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Januari 2017 di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan memohon banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 574/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 17 Januari 2017. Permohonan banding tersebut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor : 574/Pdt.G/2016/PN.Tng, Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan untuk mempelajari berkas perkara dalam

Hal. 25 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 29 Agustus 2017 dan Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat masih dalam tenggang waktu dan memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang, karena itu secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi, terlepas dari ada atau tidak ada memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar alasan-alasan yang menjadi dasar putusan;

Menimbang, bahwa dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Banding akan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini sehingga putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 574/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 17 Januari 2017 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang musyawarah putusan tertulis tanggal 10 Januari 2016 dan diputus pada tanggal 17 Januari 2017, seharusnya tertulis musyawarah putusan tanggal 10 Januari 2017, hal ini tidak merubah atau mempengaruhi amar putusan, dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten telah mengklarifikasikan hal ini dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menyidangkan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat dan memperhatikan dari HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

Hal. 26 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 574/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 17 Januari 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin, tanggal 16 Oktober 2017, oleh kami Dr.H.Nardiman, S.H.,M.H. sebagai Ketua Majelis, dan Mega Boeana, S.H. serta Mariana S. Panjaitan, S.H.,M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 24 Oktober 2017, oleh Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Drs.Enday Hidayat, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten, dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

HAKIM – HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

MEGA BOEANA, S.H.

Dr.H.NARDIMAN, S.H.,M.H.

Ttd.

MARIANA S. PANJAITAN, S.H.,M.H.

PANITERA PENGANTI,

Ttd.

Drs.ENDAY HIDAYAT, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Meterai -----	Rp. 6.000,-
2. Redaksi -----	Rp. 5.000,-
3. Administrasi -----	Rp. 139.000,- +
Jumlah -----	Rp. 150.000,-

Hal. 27 dari 27 hal. Put Nomor 106/PDT/2017/PT BTN