



PUTUSAN

Nomor : 314/Pdt.G/2018/PN.Cbi

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

EDDY ARIFIN LAYNDRA beralamat di APT MDT PALACE A/ 31.A / K Rt.10.

Rw.013 Kel.Kebon Kosong. Kec. Kemayoran. Jakarta Pusat, Dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Mangapul Sitorus, SH., Sugiono, SH., Arnold Hutajulu, SH Advokat pada Law Office MANGAPUL SITORUS & PARTNERS beralamat di Jl. Pemuda III B. No.7. Rawamangun Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa tanggal 24 Nopember 2018 selanjutnya disebut sebagai -----**Penggugat**

;

Lawan

PT. PUTRA ADHI PRIMA, yang dahulu beralamat di Jalan Landasan Pacu

Utara Selatan Blok A1 Kav. No.2 Rt.10. Rw.013 Kel. Kebon Kosong. Kec.Kemayoran Jakarta Pusat sekarang beralamat di Jalan Prof DR Satrio Kavling 18 Unit 136 Kuningan Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai-----

-----**Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar pembacaan gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat;

Telah memperhatikan surat bukti dari penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Desember 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 7 Desember 2018, dalam Register Nomor : 314/PDT.G/2018/ PN.Cbi, telah mengajukan gugatan ;

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar gugatan ini sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat selaku pihak Kedua dengan Tergugat selaku Pihak Pertama telah membuat dan menandatangani Perjanjian



Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Vimala Hills No. 0000434 tertanggal 24 pebruari 2014 (Perjanjian”);

2. Bahwa pada tanggal 23 Juni 2016 Penggugat telah melunasi seluruh angsuran pembayaran tanah dan bangunan objek perjanjian yaitu Vimala Hills HB – 28 dan ternyata serah terima objek perjanjian kepada Penggugat dilaksanakan pada tanggal 28 Mei 2017, hal ini membuktikan Tergugat telah Lalai melaksanakan Prestasinya selama 5 (lima) bulan hingga dilaksanakannya Serah Terima, terhitung sejak bulan Januari 2017 s/d tanggal 28 Mei 2017;
3. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, Tergugat telah melanggar isi Perjanjian pasal 5 ayat 2 poin c ii, yang menyatakan: Apabila Pihak Pertama tidak dapat melakukan serah terima fisik dan bertahap mulai tanggal Penyelesaian Pembangunan maka “ dalam hal Pihak Kedua telah melunasi Harga Pengikatan sebelum Tanggal Penyelesaian Pembangunan, maka terhitung sejak 6 (enam) bulan setelah tanggal Penyelesaian Pembangunan Pihak Pertama akan dikenakan denda keterlambatan s ebesar 1% (satu persen) per bulan dari jumlah angsuran Harga Pengikatan (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua, dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari jumlah angsuran Harga Pengikatan (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua” .
4. Bahwa akibat dari Kelalaian tersebut, maka Tergugat harus membayar denda keterlambatan kepada Penggugat sebesar 3% (tigapersen) dari Harga Pengikatan (Rp.5.798. 545.454, - + PPN) sebelum PPN dengan nominal sebesar Rp. 173. 956.363, - (seratus tujuh puluh tiga juta Sembilan ratus lima puluh enam ribu tiga ratus enam puluh tiga Rupiah) ;
5. Bahwa Penggugat telah beberapa kali mengirim surat mengingatkan Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut namun hingga saat gugatan ini didaftarkan tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat;
6. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mematuhi isi Perjanjian khusus pasal pasal 5 ayat 2 poin c ii, maka demi hukum telah terbukti Tergugat melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat;
7. Bahwa akibat Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian Materil terhadap Penggugat yaitu hak yang



seharusnya diterima Penggugat dari Tergugat akibat kelalaian Tergugat yaitu denda keterlambatan kepada Penggugat sebesar 3% (tiga persen) dari Harga Pengikatan (Rp.5.798. 545.454,- + PPN) sebelum PPN dengan nominal sebesar Rp. 173. 956.363,- (seratus tujuh puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh enam ribu tiga ratus enam puluh tiga Rupiah);

8. Bahwa oleh karena kerugian materil yang dialami Penggugat didasari oleh fakta hukum maka sangat beralasanlah jika Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Cibinong cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil yang dialami Penggugat sebesar Rp.173. 956.363,- (seratus tujuh puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh enam ribu tiga ratus enam puluh tiga Rupiah) sekaligus setelah putusan dalam perkara ini diucapkan;
9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti – bukti yang sah menurut hukum maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar 1.000.000,- (Satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian mematuhi putusan perkara ini sejak diputus sampai mempunyai kepastian hukum yang tetap;
10. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti – bukti yang sah menurut hukum maka Penggugat memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding maupun kasasi, (uitvoerbaar bij voorraad);
11. Bahwa berdasarkan pasal 22 Perjanjian mengenai segala akibat hukum dari pelaksanaan Perjanjian, kedua belah pihak memilih tempat kediaman yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor, maka sudah tepat apabila Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Cibinong.
Berdasarkan fakta- fakta di atas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:
 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Vimala Hills No. 0000434 tertanggal 24 pebruari 2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian Materil kepada Penggugat sebesar Rp. 173. 956. 363,- (seratus tujuh puluh tiga juta Sembilan ratus lima puluh enam ribu tiga ratus enam puluh tiga Rupiah) yaitu denda keterlambatan sebesar 3% (tiga persen) dari Harga Pengikatan (Rp.5.798. 545.454,- + PPN);
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar 1.000.000,-(Satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian mematuhi putusan perkara ini sejak diputus sampai mempunyai kepastian hukum yang tetap;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan,banding maupun kasasi, (uitvoerbaar bij voorraad);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya timbul akibat perkara ini. *Atau* , Apabila Majelis Hakim mempunyai pendapat lain mohon keadilan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan

Penggugat dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya MANGAPUL SITORUS, SH., SUGIONO, SH., ARNOLD HUTAJULU, SH Advokat pada Law Office MANGAPUL SITORUS & PARTNERS beralamat di Jl. Pemuda III B. No.7. Rawamangun Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa tanggal 24 Nopember 2018;

Tergugat dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya HERJANTO WIDJAJA LOWARDI, SH.,M.Kn., MIARNI ANG, SH.,M.Kn.,dan TOMMI JAYA ARYA, SH Para Advokat beralamat di APL Tower Lantai 43 Podomoro City Jalan Letjend S. Parman Kav.28 Kel. Tanjung Duren Selatan Kec. Grogol Petramburan Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa tanggal 24 Juni 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak yang berperkara telah hadir Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **TIRA TIRTONA SH.,M.Hum** Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Juli 2019, menyatakan bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan dinyatakan gagal;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan ada perbaikan alamat Tergugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 Juli 2019, sebagai berikut;

1. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan **menolak dan menyangkal seluruh dalil gugatan dari Penggugat**, karena gugatan Penggugat bertentangan dengan fakta-fakta, dalil serta pendirian Tergugat. **Tergugat dengan ini menyatakan tidak melakukan cidera janji atau wanprestasi apapun dan karena dasar atau alasan apapun terhadap Penggugat**, namun **sebaliknya Penggugat yang telah melakukan cidera janji atau wanprestasi kepada Tergugat**, sebagaimana akan dijelaskan fakta-fakta hukumnya dalam bagian Eksepsi dan Pokok Perkara dalam Jawaban ini.

DALAM EKSEPSI:

Eksepsi Mengenai Penggugat tidak berwenang untuk menggugat Tergugat, karena Penggugat yang cidera janji (wanprestasi) terhadap Tergugat (Exceptio Non Ad Impleti Contractus) dalam Suatu Perjanjian Timbal Balik (PPJB):

2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Vimala Hills No. 00000434 tanggal 24 Pebruari 2014 yang dibuat antara PT. PUTRA ADHI PRIMA (Tergugat) dan EDDY ARIFIN LAYNDRA, S.H. (Penggugat) (selanjutnya perjanjian dimaksud akan disebut juga "PPJB") telah disepakati jadwal pembayaran yang wajib dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana ternyata dalam Lampiran 4 dan Lampiran 5 PPJB. (Bukti T-1);
3. Bahwa dalam Pasal 1 PPJB telah secara tegas ditentukan:
*"Kedua belah pihak dengan ini saling mengikatkan diri, untuk nantinya segera **setelah kewajiban-kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini dipenuhi atau dilaksanakan oleh masing-masing pihak**, maka Pihak Pertama akan menjual **dan menyerahkan kepada Pihak Kedua** yang dengan ini Pihak Kedua akan membeli dan menerima penyerahan atas **sebidang tanah berikut bangunan dengan jenis, cluster, nomor, luas tanah, dan luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam butir 3 Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini**, yang lokasinya sebagaimana diuraikan dalam Lampiran 2 Perjanjian ini **dan spesifikasi sebagaimana diuraikan dalam Lampiran***



3 Perjanjian ini, terletak di Desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (selanjutnya akan disebut juga "**Tanah dan Bangunan**")."

4. Bahwa perkenankanlah Tergugat menyampaikan terlebih dulu bahwa dari ketentuan Pasal 1 PPJB yang dimaksud dengan **objek Tanah dan Bangunan dalam PPJB** adalah **sebidang tanah berikut berikut bangunan** dengan jenis, cluster, nomor, luas tanah, dan luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam butir 3 Data-Data Perjanjian dalam LAMPIRAN 1 PPJB **dan spesifikasi sebagaimana diuraikan dalam LAMPIRAN 3 PPJB**, terletak di Desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.
5. Bahwa **benda atau barang lain yang merupakan bonus atau tambahan dalam promosi pemasaran**, berupa *Gazebo, Water Heater*, dan *Kitchen Set*, **tidak atau bukan merupakan objek pengalihan hak dan penyerahan (serah terima) atas Tanah dan Bangunan dalam PPJB**.
Juga yang tidak termasuk Tanah dan Bangunan adalah berbagai fasilitas-fasilitas lainnya, bangunan, rumput dan tanaman pohon lain di taman depan, tiang listrik, bagian trotoar jalan di depan Tanah dan Bangunan, yang sebagian atau seluruhnya berada di luar objek Tanah dan Bangunan.
6. Bahwa oleh karenanya, **setiap dan seluruh ketentuan yang berkaitan dengan kewajiban-kewajiban pembayaran (angsuran pokok harga, angsuran pokok Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB, Iuran Pengelolaan Lingkungan/IPL (biaya pemeliharaan / maintenance fee), dan biaya-biaya maupun pajak-pajak lainnya, berikut denda atas kewajiban pembayaran Penggugat, tanggal penyelesaian pembangunan, tenggang waktu (grace period) serah terima tanpa denda keterlambatan selama 6 (enam) bulan dalam Pasal 5 ayat 2 huruf c PPJB, pemberitahuan dan pelaksanaan serah terima atas Tanah dan Bangunan termasuk serah terima sepihak (serah terima otomatis), kewajiban-kewajiban Penggugat selaku konsumen dalam melaksanakan serah terima dan biaya-biaya yang berkaitan, denda-denda kewajiban keterlambatan serah terima (kalau ada dan sepanjang tidak diatur lain dalam PPJB), hanya terbatas pada Tanah dan Bangunan**.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka selanjutnya dapat dijelaskan pula hal-hal sebagai berikut:



- 7.1. Bahwa kewajiban penyerahan atas Tanah dan Bangunan oleh Tergugat (selaku Pihak Pertama dalam PPJB) kepada Penggugat (selaku Pihak Kedua dalam PPJB) SETELAH setiap dan seluruh kewajiban-kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PPJB dipenuhi atau dilaksanakan oleh Penggugat kepada Tergugat, yaitu kewajiban-kewajiban pembayaran angsuran dalam LAMPIRAN 4 dan LAMPIRAN 5 dari PPJB. Termasuk angsuran pokok (harga pengikatan dan BPHTB), denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain berdasarkan PPJB.
- (Lihat pula ketentuan Pasal 4 ayat 2 PPJB *juncto* Pasal 4 ayat 4 PPJB, termasuk ketentuan Pasal 5 ayat 2 PPJB - Bukti T-1)
- 7.2. Bahwa Tergugat tidak berkewajiban melakukan penyerahan Tanah dan Bangunan kepada Penggugat selama masih ada tunggakan kewajiban pembayaran apapun, termasuk tunggakan angsuran harga (LAMPIRAN 4 PPJB - Bukti T-1), tunggakan angsuran BPHTB (LAMPIRAN 5 PPJB - Bukti T-1), dan tunggakan denda-denda yang timbul karena keterlambatan pembayaran angsuran harga maupun angsuran BPHTB, yang telah disetujui/disepakati bersama oleh kedua belah pihak dalam PPJB.
- 7.3. Bahwa selama masih ada tunggakan kewajiban pembayaran oleh Penggugat kepada Penggugat sebagaimana dimaksud di atas dan selama ada kondisi-kondisi lain sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 2 PPJB dan ketentuan-ketentuan lain dalam PPJB, maka tidak ada kewajiban dan denda keterlambatan apapun yang bisa dikenakan terhadap Tergugat berkaitan dengan pelaksanaan serah terima (penyerahan) atas Tanah dan Bangunan kepada Penggugat.
8. Bahwa pada angsuran ke 24 sebesar Rp 211.946.667,- yang jatuh tempo pada tanggal 19 Desember 2015 (Lihat LAMPIRAN 4 PPJB, Bukti T-1) Penggugat telah menunggak pembayaran dan hanya melakukan pembayaran pokok angsuran Rp 211.946.667,- pada tanggal 21 Januari 2016. Sedangkan Penggugat tidak membayar denda keterlambatan pembayarannya, sehingga jumlah dendanya per tanggal 20 Nopember 2018 telah menjadi sebesar Rp 36.799.857,-.



(Lihat **PERHITUNGAN DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN ANGSURAN HARGA PENGIKATAN** - Bukti T-2)

Bahwa tunggakan kewajiban pembayaran denda di atas per tanggal 20 Nopember 2018 sebesar Rp 36.799.857,- tersebut secara hukum masih merupakan hutang yang wajib dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat. (*vide* Pasal 18 PPJB *juncto* Pasal 23 ayat 2 PPJB)

Oleh karenanya, Penggugat telah melakukan kelalaian pembayaran dan karenanya telah cidera janji (*wanprestasi*) kepada Tergugat, karena sampai saat ini Penggugat tidak atau belum membayar denda keterlambatan angsuran ke 24 dimaksud sejak tanggal 20 Desember 2015.

9. Bahwa selain itu, Penggugat juga telah menunggak seluruh angsuran BPHTB 1 s.d. angsuran BPHTB 6, sebagaimana telah ditetapkan dalam **LAMPIRAN 5** Jadwal Pembayaran (*Payment Schedule*) PPJB (Bukti T-1). Penggugat baru melunasi seluruh angsuran pokok BPHTB sebesar Rp 289.927.273,- pada tanggal 17 Oktober 2017.

Sedangkan Penggugat tidak membayar denda keterlambatannya yang sampai dengan per tanggal 20 Nopember 2018 telah berjumlah Rp 544.887.943,-.(Lihat **PERHITUNGAN DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN ANGSURAN BPHTB** - Bukti T-3).

Bahwa tunggakan kewajiban pembayaran denda di atas per tanggal 20 Nopember 2018 sebesar Rp 544.887.943,- tersebut secara hukum masih merupakan hutang yang wajib dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat. (*vide* Pasal 18 PPJB *juncto* Pasal 23 ayat 2 PPJB)

Oleh karenanya Penggugat telah melakukan kelalaian pembayaran dan karenanya telah cidera janji (*wanprestasi*) kepada Tergugat, karena Penggugat tidak atau belum membayar denda keterlambatan pembayaran atas setiap dan seluruh angsuran pokok BPHTB (1-6) yang jatuh tempo di atas.

10. Bahwa ketentuan dalam **Pasal 4 ayat 2 PPJB** telah diatur sanksi atas denda keterlambatan sebagai berikut:

"2. Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran dan/atau kewajiban pembayaran lainnya berdasarkan Perjanjian ini pada waktu dan jumlah yang telah ditentukan, maka Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama denda sebesar 4% (empat persen) per bulan yang dihitung dari jumlah angsuran maupun kewajiban pembayaran lainnya yang terlambat atau kurang pembayarannya."



11. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 4 ayat 4 PPJB** dan **Pasal 18 PPJB** telah ditetapkan bahwa dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua (*in casu* Penggugat) telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama (*in casu* Tergugat) berdasarkan PPJB, tanpa diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan pengadilan.

Pasal 4 ayat 4 PPJB:

“4. Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini.”

Pasal 18 PPJB (Bukti Kelalaian):

“Jika dalam Perjanjian ini ditetapkan waktu untuk suatu kewajiban atau kewajiban pembayaran dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, maka dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian Pihak Kedua sehingga tidak diperlukan pemberitahuan, peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, yang semuanya dengan ini secara tegas dikesampingkan oleh Pihak Kedua.”

12. Bahwa ketentuan **Pasal 23 ayat 2 PPJB** diatur sebagai berikut:

“2. Sepanjang tidak atau belum diatur (lain) di dalam akta jual beli dan peraturan tata tertib lingkungan/kawasan serta peraturan lainnya yang ditetapkan oleh Pengelola, maka segala sesuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat kedua belah pihak serta para ahli waris dan/atau penerima/pengganti hak dari masing-masing pihak, setelah penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”



Oleh karenanya, kewajiban-kewajiban pembayaran denda-denda oleh Penggugat kepada Tergugat masih tetap berlaku dan mengikat Penggugat sampai dengan sekarang, sekalipun telah dilakukannya penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

13. **Bahwa seluruh denda-denda keterlambatan pembayaran dari waktu ke waktu yang terhutang oleh Penggugat kepada Tergugat per tanggal 20 November 2018 berjumlah Rp 581.687.800,-**, yaitu sebelum didaftarkan gugatan Penggugat pada tanggal 7 Desember 2018, sebagai berikut:

1. Denda keterlambatan atas pembayaran angsuran pokok ke 24 : Rp 36.799.857,-
2. Denda keterlambatan atas pembayaran angsuran pokok BPHTB 1-6 : Rp 544.887.942,-

Jumlah denda-denda per 20 November 2018 : **Rp 581.687.800,-**

Jumlah denda-denda mana sudah jatuh tempo dan sampai dengan saat ini tidak atau belum dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat dan berdasarkan ketentuan Pasal 23 ayat 2 PPJB masih tetap berlaku dan mengikat Penggugat. (Lihat juga ketentuan Pasal 4 ayat 4 PPJB dan Pasal 18 PPJB)

Pasal 4 ayat 4 PPJB:

“4. *Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini.*”

Pasal 18 PPJB (Bukti Kelalaian):

“*Jika dalam Perjanjian ini ditetapkan waktu untuk suatu kewajiban atau kewajiban pembayaran dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, maka dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian Pihak Kedua sehingga tidak diperlukan pemberitahuan, peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari*



pengadilan, yang semuanya dengan ini secara tegas dikesampingkan oleh Pihak Kedua.”

14. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka terbukti Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) karena melakukan kelalaian-kelalaian pembayaran denda-denda kepada Tergugat yang dimulai sejak tanggal 20 Januari 2016 karena tidak dibayarnya denda keterlambatan pembayaran angsuran ke 24 berdasarkan Lampiran 4 PPJB dan juga ditambah dengan cidera janji (wanpresi) karena melakukan kelalaian pembayaran denda-denda keterlambatan pembayaran atas setiap angsuran pokok BPHTB 1-6 yang dimulai sejak tanggal 20 Januari 2016. (Lihat ketentuan Pasal 18 PPJB).
15. Bahwa setiap dan seluruh tunggakan kewajiban pembayaran denda sebagaimana dimaksud di atas sampai dengan saat ini tidak atau belum dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat.
16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas terdapat fakta hukum bahwa Penggugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) kepada Tergugat sejak tanggal 20 Januari 2016 sampai dengan saat ini, maka dalam perjanjian timbal balik Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat, karena Penggugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi (terlebih dulu) terhadap Tergugat. Dan karenanya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ini, yaitu ***Exceptio Non Ad Impleti Contractus***, harus dikabulkan dan karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) oleh Yth. Majelis Hakim.
17. Bahwa mohon perhatian Yth. Majelis Hakim bahwa eksepsi ini Tergugat ajukan tanpa mengurangi pendirian secara tegas dari Tergugat bahwa Tergugat tidak melakukan cidera janji (wanprestasi) apapun terhadap Penggugat karena dasar atau alasan apapun, yang akan dibuktikan juga oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana dalam dalil-dalil Tergugat dalam Pokok Perkara.
Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Tergugat dengan ini mohon kepada Yth. Majelis Hakim agar berkenan memutuskan:
 1. Menerima eksepsi dari Tergugat;
 2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.



Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, maka perkenankan Tergugat menyampaikan dalil-dalil Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan menolak dan menyangkal seluruh dalil gugatan dari Penggugat, karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak benar dan tidak sesuai dengan isi Perjanjian dan fakta-fakta yang sebenarnya, serta bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat.
2. Bahwa Tergugat dengan ini secara tegas menyatakan tidak melakukan cidera janji atau wanprestasi apapun dan karena dasar atau alasan apapun terhadap Penggugat, namun sebaliknya Penggugat yang telah melakukan cidera janji atau wanprestasi kepada Tergugat, sebagaimana akan dijelaskan fakta-fakta hukumnya dalam bagian Pokok Perkara dalam Jawaban ini.
3. Bahwa mohon dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Eksepsi di atas dianggap dimasukkan/dipergunakan kembali dan merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam Pokok Perkara ini.
4. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas, dari ketentuan Pasal 1 PPJB yang dimaksud dengan **objek Tanah dan Bangunan dalam PPJB** adalah **sebidang tanah berikut berikut bangunan** dengan jenis, cluster, nomor, luas tanah, dan luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam butir 3 Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini **dan spesifikasi sebagaimana diuraikan dalam Lampiran 3 Perjanjian ini**, terletak di Desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.
5. Bahwa oleh karenanya, **benda atau barang lain yang merupakan bonus atau tambahan dalam promosi pemasaran, berupa Gazebo, Water Heater, dan Kitchen Set, TIDAK ATAU BUKAN merupakan objek pengalihan hak dan penyerahan (serah terima) atas Tanah dan Bangunan dalam PPJB.**
Juga TIDAK TERMASUK Tanah dan Bangunan adalah berbagai fasilitas-fasilitas lainnya, bangunan, rumput dan tanaman pohon lain di taman depan, tiang listrik, bagian trotoar jalan di depan Tanah dan Bangunan, yang sebagian atau seluruhnya berada di luar objek Tanah dan Bangunan.



6. Bahwa oleh karenanya, **setiap dan seluruh ketentuan PPJB** yang berkaitan dengan kewajiban-kewajiban pembayaran (angsuran pokok harga, angsuran pokok Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB, iuran pengelolaan lingkungan (biaya pemeliharaan / *maintenance fee*), dan biaya-biaya maupun pajak-pajak lainnya) berikut denda atas kewajiban pembayaran Penggugat, tanggal penyelesaian pembangunan, tenggang waktu (*grace period*) serah terima tanpa denda keterlambatan selama 6 (enam) bulan dalam Pasal 5 ayat 2 huruf c (butir i dan butir ii) PPJB, pemberitahuan dan pelaksanaan serah terima atas Tanah dan Bangunan termasuk serah terima sepihak (serah terima otomatis), kewajiban-kewajiban Penggugat selaku konsumen dalam melaksanakan serah terima dan biaya-biaya yang berkaitan, denda-denda keterlambatan serah terima (kalau ada dan sepanjang tidak diatur lain dalam PPJB), **hanya terbatas pada Tanah dan Bangunan.**

I. **Mengenai Penggugat Yang Telah Cidera Janji (Wanprestasi) Dalam Melakukan Kewajiban Pembayaran-Pembayaran Berdasarkan Jadwal-Jadwal Pembayaran dan Ketentuan Lain Dalam PPJB, BUKAN Tergugat:**

7. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam bagian Eksepsi di atas, sejak semula dan terlebih dulu Penggugat telah cidera janji (wanprestasi) kepada Tergugat dalam kewajiban pembayaran berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam PPJB.

8. Bahwa pada **angsuran ke 24** sebesar Rp 211.946.667,- yang jatuh tempo pada tanggal 19 Desember 2015 (Lihat Lampiran 4 PPJB, Bukti T-1) Penggugat telah menunggak pembayaran dan baru melakukan pembayaran pokok angsuran Rp 211.946.667,- pada tanggal 21 Januari 2016.

Atas tunggakan tersebut, maka berdasarkan Pasal 4 ayat 2 PPJB Penggugat dikenakan denda sebesar 4% (empat persen) per bulan. Namun Penggugat tidak (pernah) membayar denda-denda keterlambatan pembayarannya.

Oleh karenanya, Penggugat telah melakukan kelalaian dan karenanya telah cidera janji (wanprestasi) kepada Tergugat, karena tidak atau belum membayar denda-denda keterlambatan angsuran ke 24 dimaksud sejak tanggal 20 Desember 2015. Denda-denda mana dari waktu ke



waktu sebagaimana ternyata dalam Bukti T-2 dan berkaitan juga dengan salah satu fakta hukum tidak berlakunya ketentuan Pasal 5 ayat 2 huruf c PPJB (*juncto* Pasal 1 PPJB) tentang denda keterlambatan serah terima terhadap Tergugat.

9. Bahwa sekalipun ketentuan batas waktu serah terima tidak berlaku lagi karena adanya perubahan-perubahan bangunan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 2 huruf a butir i PPJB, namun karena Tergugat telah siap menyerahkan Tanah dan Bangunan (*vide* Pasal 5 ayat 3 PPJB) maka dengan surat pemberitahuan No. 404/CR-MKT/STR/VI/2016 tanggal 2 Juni 2016 (Bukti T-4) yang diterima pada tanggal 23 Juni 2016 (Bukti T-5) Tergugat telah mengundang Penggugat untuk melaksanakan serah terima atas Tanah dan Bangunan pada periode tanggal 17 Juni 2016 s.d. tanggal 26 Juni 2016. (Sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat 3 PPJB)

Ternyata Penggugat tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima atas Tanah dan Bangunan.

Oleh karenanya, **berlaku ketentuan serah terima sepihak (serah terima otomatis) pada tanggal 3 Juli 2016, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 2 huruf b juncto Pasal 6 ayat 3 PPJB.**

10. Bahwa selanjutnya dengan surat pemberitahuan tertanggal 14 Nopember 2016 (Bukti T-6) yang diterima pada tanggal 25 Nopember 2016 (Bukti T-7) Tergugat telah mengundang lagi Penggugat untuk melaksanakan serah terima lanjutan atas Tanah dan Bangunan pada periode tanggal 25 Nopember s.d. tanggal 4 Desember 2016.

Ternyata Penggugat tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima atas Tanah dan Bangunan.

Oleh karenanya, **berlaku ketentuan serah terima sepihak (serah terima otomatis) ke 2 atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 11 Desember 2016, hal mana tanpa mengurangi berlakunya serah terima sepihak (serah terima otomatis) pertama/sebelumnya pada tanggal 3 Juli 2016.**

11. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2017 Penggugat baru melaksanakan serah terima fisik (lanjutan) atas Tanah dan Bangunan sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Serah Terima Resort di Vimala Hills No. 408/BAST/VH/V/2017 tanggal 28 Mei 2017 (Bukti T-8).

Namun **pada tanggal 28 Mei 2017 Penggugat tidak atau belum membayar tunggakan-tunggakan kewajiban pembayaran** berupa



denda-denda keterlambatan pembayaran angsuran harga pengikatan ke 24 (lihat Bukti T-2), tidak atau belum membayar tunggakan kewajiban pembayaran angsuran BPHTB 1-6 berikut denda-denda keterlambatannya (lihat Bukti T-3) dan tidak membayar luran Pengelolaan Lingkungan (biaya pemeliharaan / maintenance fee) periode bulan Juli 2016 s.d. bulan Mei 2017 (Bukti T-9).

12. Bahwa **pelaksanaan serah terima fisik (lanjutan) pada tanggal 28 Mei 2017 berdasarkan Bukti T-8 tidak mengurangi telah berlakunya Serah Terima Sepihak (Serah Terima Otomatis) pertama atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 3 Juli 2016**, sebagaimana diuraikan dalam dalil 9 Jawaban di atas.

Oleh karenanya, dengan telah berlakunya ketentuan Serah Terima Sepihak (Serah Terima Otomatis) pertama atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 3 Juli 2016 dan juga masih adanya tunggakan-tunggakan kewajiban pembayaran oleh Penggugat pada tanggal 28 Mei 2017 (serah terima lanjutan berdasarkan Bukti T-8) bahkan sampai dengan didaftarkan gugatan Penggugat dalam perkara ini (yaitu tanggal 7 Desember 2018), maka ketentuan Pasal 5 ayat 2 huruf c PPJB juga tidak dapat dipaksakan untuk diberlakukan terhadap Tergugat karena sebab atau alasan apapun. Sehingga juga tidak ada kewajiban Tergugat untuk membayar denda keterlambatan serah terima atas Tanah dan Bangunan.

13. Bahwa latar belakang dan dasar atau alas hukum timbulnya tunggakan-tunggakan dan jumlah tunggakan-tunggakan kewajiban pembayaran yang masih harus dibayar oleh Penggugat pada tanggal 28 Mei 2017 (serah terima lanjutan berdasarkan Bukti T-8) akan dijelaskan dan diuraikan lebih lanjut dalam dalil-dalil Tergugat di bawah ini.

14. Bahwa terdapat fakta hukum bahwa **pada tanggal 28 Mei 2017 Penggugat masih berhutang kepada Tergugat berupa denda-denda karena keterlambatan atas pembayaran angsuran pokok ke 24 yang jumlah dendanya per tanggal 20 Mei 2017 sebesar Rp 18.165.444,-.** (Lihat **PERHITUNGAN DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN ANGSURAN HARGA PENGIKATAN** dalam Bukti T-2)

Catatan:

Bahwa denda keterlambatan atas tunggakan di atas per tanggal 20 November 2018 telah berjumlah Rp 36.799.857,-. (Lihat **PERHITUNGAN**



DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN ANGSURAN HARGA PENGIKATAN dalam Bukti T-2)

15. Bahwa selain itu terdapat fakta hukum bahwa pada tanggal 28 Mei 2017 Penggugat juga masih berhutang kepada Tergugat berupa seluruh angsuran pokok BPHTB 1-6 sebesar Rp 289.927.273,-, karena Penggugat telah menunggak seluruh angsuran BPHTB 1 s.d. angsuran BPHTB 6 sebagaimana dalam **LAMPIRAN 5** Jadwal Pembayaran (*Payment Schedule*) PPJB (Bukti T-1).

Atas tunggakan-tunggakan tersebut, berdasarkan Pasal 4 ayat 2 PPJB dikenakan denda sebesar 4% (empat persen) per bulan.

Catatan:

Penggugat baru melunasi seluruh angsuran pokok BPHTB sebesar Rp 289.927.273,- pada tanggal 17 Oktober 2017. Sehingga **sampai dengan diajukannya gugatan ini terdapat denda-denda tunggakan pembayaran angsuran dalam LAMPIRAN 5 PPJB dimaksud tidak atau belum dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat.**

16. Bahwa dari fakta-fakta hukum di atas, terdapat fakta hukum bahwa **pada tanggal 28 Mei 2017 Penggugat masih berhutang kepada Tergugat sejumlah Rp 526.514.436,-** yang terdiri dari:

1. tunggakan denda-denda keterlambatan pembayaran angsuran ke 24 per tanggal 20 Mei 2017 sebesar Rp 18.165.444,-; dan
2. tunggakan kewajiban pokok angsuran BPHTB 1-6 sebesar Rp 289.927.273,- berikut denda-dendanya per tanggal 20 Mei 2017 sebesar Rp 218.421.719,-, atau seluruhnya berjumlah Rp 508.348.992,-.

(Lihat Bukti T-2 dan Bukti T-3)

17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dan tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam PPJB maupun alasan-alasan lain dalam Jawaban Tergugat ini, maka pada tanggal 28 Mei 2017 tidak ada kewajiban Tergugat untuk membayar denda keterlambatan serah terima atas Tanah dan Bangunan. Ketentuan denda keterlambatan serah terima atas Tanah dan Bangunan dalam Pasal 5 ayat 2 huruf c butir ii PPJB tidak berlaku dan tidak dapat dijadikan dasar hukum atau alasan oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan cidera janji (wanprestasi) kepada Tergugat.
18. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 PPJB telah secara tegas diatur tentang kewajiban penyerahan (serah terima) atas Tanah dan Bangunan oleh



Tergugat kepada Penggugat antara lain baru berlaku setelah kewajiban-kewajiban Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PPJB telah dipenuhi atau dilaksanakan oleh Penggugat.

Pasal 1 PPJB:

*“Kedua belah pihak dengan ini saling mengikatkan diri, **untuk nantinya segera setelah kewajiban-kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini dipenuhi atau dilaksanakan oleh masing-masing pihak**, maka Pihak Pertama akan menjual **dan menyerahkan kepada Pihak Kedua** yang dengan ini Pihak Kedua akan membeli dan menerima penyerahan atas sebidang tanah berikut bangunan dengan jenis, cluster, nomor, luas tanah, dan luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam butir 3 Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini, yang lokasinya sebagaimana diuraikan dalam Lampiran 2 Perjanjian ini **dan spesifikasi sebagaimana diuraikan dalam Lampiran 3 Perjanjian ini**, terletak di Desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (selanjutnya akan disebut juga **“Tanah dan Bangunan”**).”*Oleh karenanya:

- (1) Bahwa kewajiban penyerahan Tanah dan Bangunan oleh Tergugat (selaku Pihak Pertama dalam PPJB) kepada Penggugat (selaku Pihak Kedua dalam PPJB) SETELAH setiap dan seluruh kewajiban-kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 4 PPJB dipenuhi atau dilaksanakan oleh Penggugat kepada Tergugat, yaitu kewajiban-kewajiban pembayaran angsuran dalam Lampiran 4 dan Lampiran 5 dari PPJB. Termasuk angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain berdasarkan PPJB. (Lihat pula ketentuan Pasal 4 ayat 2 PPJB juncto Pasal 4 ayat 4 PPJB, termasuk ketentuan Pasal 5 ayat 2 PPJB)
- (2) Bahwa Tergugat tidak berkewajiban melakukan penyerahan Tanah dan Bangunan kepada Penggugat selama masih ada tunggakan kewajiban pembayaran apapun, termasuk tunggakan angsuran harga (Lampiran 4 PPJB), tunggakan angsuran BPHTB (Lampiran 5 PPJB), dan tunggakan denda-denda yang timbul karena keterlambatan pembayaran angsuran harga maupun angsuran BPHTB, yang telah disetujui/disepakati bersama oleh kedua belah pihak dalam PPJB.
- (3) Bahwa selama masih ada tunggakan kewajiban pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana dimaksud di atas dan



selama ada kondisi-kondisi lain sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 2 PPJB dan ketentuan-ketentuan lain dalam PPJB), maka tidak ada kewajiban dan sanksi apapun yang bisa dikenakan terhadap Tergugat berkaitan dengan pelaksanaan serah terima (penyerahan) atas Tanah dan Bangunan kepada Penggugat.

19. Bahwa selain itu dalam ketentuan-ketentuan Pasal 4 PPJB diatur sebagai berikut:

1" Segala akibat hukum yang timbul karena pembayaran yang tidak dilakukan menurut ketentuan dalam Perjanjian ini merupakan risiko dan tanggung jawab Pihak Kedua."

2" *Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran dan/atau kewajiban pembayaran lainnya berdasarkan Perjanjian ini pada waktu dan jumlah yang telah ditentukan, maka Pihak Kedua wajib membayar kepada Pihak Pertama denda sebesar 4% (empat persen) per bulan yang dihitung dari jumlah angsuran maupun kewajiban pembayaran lainnya yang terlambat atau kurang pembayarannya.*"

3" *Apabila terdapat pembayaran yang dilakukan tidak sesuai dengan daftar jadwal pembayaran maupun kewajiban pembayaran lain berdasarkan Perjanjian ini, maka untuk pembayaran-pembayaran berikutnya akan diperhitungkan dengan urutan pembayaran sebagai berikut:*

- a. *denda keterlambatan;*
- b. *biaya-biaya, termasuk biaya administrasi, Biaya Pemeliharaan dan Biaya Penggunaan serta kewajiban pembayaran lain berdasarkan Perjanjian ini;*
- c. *nominal (pokok) angsuran."*

4" *Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan/atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku*



sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 2 Perjanjian ini.”

20. Bahwa dalam **Pasal 18 PPJB** juga ditentukan:
“Jika dalam Perjanjian ini ditetapkan waktu untuk suatu kewajiban atau kewajiban pembayaran dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, maka dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup atas kelalaian Pihak Kedua sehingga tidak diperlukan pemberitahuan, peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, yang semuanya dengan ini secara tegas dikesampingkan oleh Pihak Kedua.”
21. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka **Penggugat terbukti telah berulang kali dan masih melakukan kelalaian atau cidera janji (wanprestasi) kepada Tergugat,** yaitu sejak tanggal 20 Desember 2015 (tunggakan denda angsuran ke 24), pada tanggal serah terima lanjutan pada tanggal 27 Mei 2017, dan bahkan sampai dengan tanggal pendaftaran gugatan Penggugat di PN Cibinong dalam perkara ini (tanggal 7 Desember 2018).
Bahwa kelalaian Tergugat mana dengan lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup terhadap kewajiban-kewajiban pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat, dan tanpa diperlukan pemberitahuan, peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari pengadilan, karena semuanya telah secara tegas dikesampingkan oleh Penggugat, sebagaimana ternyata dalam Pasal 18 PPJB.
22. Bahwa satu dan lain berdasarkan alasan-alasan di atas, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) oleh Yth. Majelis Hakim.

II. **Mengenai Masih Ada Tunggakan-Tunggakan Kewajiban Pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Periode Juli 2016 s.d. Mei 2017 dan Kewajiban Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2016 dari Penggugat:**

23. Bahwa perlu Tergugat sampaikan pula bahwa Penggugat juga telah menunggak pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang telah dikenakan terhitung sejak tanggal 3 Juli 2016, sebagaimana telah disampaikan dalam surat Tergugat kepada Penggugat No. 404/CR-MKT/STR/VI/2016 tanggal 2 Juni 2016 (Bukti T-4), dengan denda



keterlambatan sebesar 4% (empat persen) per bulan (*vide* ketentuan Pasal 4 PPJB).

24. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat 3 PPJB *juncto* Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB dan dengan telah disampaikannya surat Tergugat kepada Penggugat No. 404/CR-MKT/STR/VI/2016 tanggal 2 Juni 2016 (Bukti T-4) dan berlakunya ketentuan serah terima berdasarkan Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB *juncto* Pasal 5 ayat 3 PPJB, maka Tergugat telah berkewajiban membayar luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) terhitung sejak tanggal 3 Juli 2016. Namun ternyata Penggugat baru mulai membayar luran Pengelolaan Lingkungan mulai bulan Juni 2017. Oleh karenanya, Tergugat tidak atau belum membayar luran Pengelolaan Lingkungan periode bulan Juli 2016 sampai dengan bulan Mei 2017.
25. Bahwa ketentuan **Pasal 6 ayat 3 PPJB** dan **Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB** telah ditentukan sebagai berikut:

Pasal 6 ayat 3 PPJB:

3"Terhitung mulai tanggal serah terima Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 2 atau Pasal 5 ayat 3 Perjanjian ini, maka segala risiko dan tanggung jawab atas Tanah dan Bangunan, termasuk kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Biaya Pemeliharaan, Biaya Penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telepon, listrik, air dan tempat parkir) dan lain-lain, serta pemeliharaannya beralih menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua."

Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB:

*"b. **Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Tanah dan Bangunan ternyata Pihak Kedua tidak datang dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima karena sebab/alasan apapun**, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Tanah dan Bangunan telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima Tanah dan Bangunan tersebut dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima Tanah dan Bangunan telah dilaksanakan pada hari ke 7 (tujuh) setelah tanggal pemberitahuan tersebut disampaikan."*

Catatan:



Ketentuan Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB dimaksud merupakan ketentuan untuk pelaksanaan serah terima sepihak (serah terima otomatis) yang dihitung pada hari ke 7 (tujuh) setelah tanggal pemberitahuan oleh Tergugat disampaikan kepada Penggugat.

26. Bahwa ternyata Tergugat tidak membayar pokok kewajiban luran Pengelolaan Lingkungan ("IPL") sejak bulan Juli 2016 sampai dengan bulan Mei 2017 berikut denda-dendanya sampai dengan didaftarkan gugatan dalam perkara ini (tanggal 7 Desember 2018) seluruhnya telah berjumlah Rp 38.500.000,- (Lihat Perhitungan IPL dalam Bukti T-9), belum termasuk denda-denda keterlambatan pembayarannya sampai dengan tanggal pelunasan.
27. Bahwa perkenankan hal-hal yang Tergugat sampaikan di atas untuk juga mendapat perhatian Yth. Majelis Hakim untuk dapat mengetahui salah satu latar belakang kenapa Tergugat berupaya mengulur-ulur waktu serah terima atas Tanah dan Bangunan khususnya, dan sebagian konsumen-konsumen lain umumnya, yaitu upaya menghindari dimulainya kewajiban pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) atas Tanah dan Bangunan.
28. Bahwa dari ketentuan Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB *juncto* surat Tergugat kepada Penggugat No. 404/CR-MKT/STR/VI/2016 tanggal 2 Juni 2016 (Bukti T-4) **secara hukum Penggugat telah berkewajiban membayar biaya pemeliharaan (iuran pemeliharaan lingkungan / maintenance fee) berkaitan dengan Tanah dan Bangunan terhitung sejak tanggal 3 Juli 2016.**
Sedangkan nyatanya Penggugat baru mulai membayar luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) atas Tanah dan Bangunan terhitung sejak bulan Juni 2017. Sehingga Penggugat tidak atau belum membayar periode bulan Juli 2016 sampai dengan bulan Mei 2017 yang pokoknya telah berjumlah Rp 30.800.000,-, belum termasuk denda-denda keterlambatannya sampai dengan dilunasi seluruhnya oleh Penggugat.
29. Bahwa oleh karena serah terima sepihak (serah terima otomatis) telah terlaksana sejak tanggal 3 Juli 2016 sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil Tergugat di atas, maka Penggugat juga masih terhutang kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2016 atas Tanah dan Bangunan berdasarkan PPJB (*vide* Pasal 6 ayat 3 PPJB *juncto* Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB *juncto* Pasal 10 ayat 1 dan ayat 3 PPJB), yang tidak atau belum ditagih oleh Tergugat kepada Penggugat.



Pasal 10 PPJB:

- 1" Terhitung mulai tanggal serah terima Tanah dan Bangunan berdasarkan Perjanjian ini, maka seluruh pajak, iuran, retribusi dan beban-beban lain yang terhutang bertalian dengan Tanah dan Bangunan dan penyerahannya kepada Pihak Kedua, termasuk tapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan beban-beban lain yang dipungut oleh pihak yang berwenang, menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.
 2. Seluruh tagihan/biaya penggunaan listrik dan air terhitung mulai saat sambungan/instalasinya terpasang pada Tanah dan Bangunan dan tagihan/biaya lain yang termasuk dalam Biaya Penggunaan serta Biaya Pemeliharaan, menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.
 3. jika karena suatu peraturan, ketentuan atau keadaan tertentu, Pihak Pertama telah membayar lebih dulu (namun Pihak Pertama tidak berkewajiban untuk melakukan hal tersebut) suatu pajak, iuran, retribusi, biaya, ongkos maupun kewajiban pembayaran lainnya yang merupakan beban dan tanggung jawab Pihak Kedua, maka Pihak Kedua wajib melunasi pembayaran dimaksud dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak Pertama atas pemberitahuan pertama dari Pihak Pertama."
30. Bahwa dengan berlakunya serah terima sepihak (serah terima otomatis) pada tanggal 3 Juli 2016 (lihat dalil-dalil Tergugat di atas, maka terdapat kewajiban pembayaran iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) periode Juli 2016 s.d. Mei 2017 dan juga ada kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2016, yang masih harus dibayar dan dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai ketentuan-ketentuan dalam PPJB merupakan fakta bahwa kewajiban-kewajiban pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat dimaksud dapat sewaktu-waktu ditagih oleh Tergugat kepada Penggugat dan wajib dilunasi oleh Penggugat. Hal mana didasarkan pula pada ketentuan **Pasal 23 ayat 2 PPJB** yang secara tegas ditentukan:
- :2. Sepanjang tidak atau belum diatur (lain) di dalam akta jual beli dan peraturan tata tertib lingkungan/kawasan serta peraturan lainnya yang ditetapkan oleh Pengelola, maka **segala sesuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat kedua belah**



pihak serta para ahli waris dan/atau penerima/pengganti hak dari masing-masing pihak, setelah penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

31. Bahwa adanya kewajiban-kewajiban luran Pengelolaan Lingkungan periode Juli 2016 s.d. Mei 2017 dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2016 dimaksud di atas masih dapat ditagih dengan seketika dan sekaligus lunas oleh Tergugat kepada Penggugat berdasarkan ketentuan-ketentuan PPJB.
32. Bahwa hak tagih Tergugat yang timbul dari masih adanya kewajiban-kewajiban pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat dimaksud di atas sementara ini belum akan diajukan dalam gugatan tersendiri (dalam perkara lain), dan tidak diajukan dalam gugatan rekonsensi Tergugat kepada Penggugat dalam perkara ini, semata-mata berdasarkan pertimbangan dan keputusan sendiri dari waktu ke waktu oleh Tergugat.
33. Bahwa penyampaian fakta-fakta (hukum) atas masih adanya tunggakan-tunggakan kewajiban-kewajiban (*obligations*) pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat dimaksud dalam Jawaban ini sebagai dasar hukum dan alasan hukum dari pembelaan Tergugat bahwa dalam perjanjian timbal balik berdasarkan PPJB Penggugat tidak berhak untuk menggugat Tergugat sebagaimana dalam perkara ini, karena Penggugat sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian (PPJB) kepada Tergugat. (*Exceptio Non Ad Impleti Contractus*)
34. Bahwa dalil-dalil di atas juga sebagai fakta yang perlu diketahui oleh Yth. Majelis Hakim bahwa Penggugat selaku konsumen dan demikian juga ada beberapa konsumen lainnya menggunakan berbagai cara dan alasan untuk mengulur-ulur waktu serah terima, antara lain (termasuk tapi tidak terbatas pada) demi menghindari dimulainya kewajiban pembayaran atas luran Pengelolaan Lingkungan (Biaya Pemeliharaan / *Maintenance Fee*), pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan berbagai biaya atau pajak lainnya (kalau ada).
Oleh karenanya, Penggugat juga merupakan pihak yang beritikad bu ru k (*te kwade trouw*) yang tidak boleh dilindungi oleh Yth. Majelis Hakim.
35. Bahwa berdasarkan satu atau lebih alasan di atas, maka gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak beralasan, sehingga harus ditlak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) oleh Yth. Majelis Hakim.



III **Mengenai Ada Permintaan-Permintaan Penggugat Untuk Mengubah Bangunan Dalam Masa Pembangunan Menyebabkan Ketentuan Batas Waktu Serah Terima Dalam PPJB Menjadi Tidak Berlaku:**

36. Bahwa dalam periode masa pembangunan sebelum batas waktu serah terima, Penggugat telah mengajukan permintaan-permintaan perubahan berkaitan dengan Tanah dan Bangunan dan **juga di area luar Tanah dan Bangunan.**

37. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2014 Penggugat telah mengajukan permintaan-permintaan khusus berupa perubahan-perubahan atas Tanah dan Bangunan (Bukti T-10) yang tidak atau bukan merupakan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam LAMPIRAN 3 PPJB (Lihat Bukti T-1).

Pada Bukti T-10 Penggugat telah mengajukan permintaan-permintaan sebagai berikut:

- "1. *Posisi unit jangan lebih rendah dari garden samping unit karena posisi tusuk sate.*
2. *Posisi unit harus sama tinggi dengan unit di samping yang 3 BR.*
3. *Perhatikan elevasi tanah HB-28.*
4. *Untuk lebih maksimal dimohonkan posisi tanah setingginya dikarenakan unit tusuk sate langsung!"*

38. Bahwa pada tanggal 19 Januari 2015 Penggugat telah mengajukan permintaan perubahan atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana ternyata dalam surat Penggugat tanggal 19 Januari 2015 (Bukti T-11), yang tidak atau bukan merupakan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam LAMPIRAN 3 PPJB (Lihat Bukti T-1).

Pada Bukti T-11 Penggugat telah mengajukan permintaan-permintaan perubahan sebagai berikut:

"... dengan ini kami mohon izin kepada Bapak Pimpro Vimala hills Resort khususnya cluster Himalaya No. 28 untuk sekiranya memberikan izin kepada kami dan memfasilitasi kami kepada kontraktor bangunan tersebut guna meninggikan lantai dan dinding bangunan."

39. Bahwa pada tanggal 26 Desember 2015 Penggugat telah mengajukan permintaan perubahan-perubahan berkaitan dengan area di luar Tanah dan Bangunan (Bukti T-12), dan bukan merupakan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam LAMPIRAN 3 PPJB (Lihat Bukti T-1).

Pada Bukti T-12 Penggugat telah mengajukan permintaan-permintaan perubahan sebagai berikut:



1. Area bulatan di jalan sehubungan dg area masuk garasi terlalu kecil (1 ½ meter).
 2. tiang listrik mohon dipindah.
 3. posisi taman umum supaya lebih rendah dari taman rumah.”
40. Bahwa dengan adanya permintaan-permintaan Penggugat kepada Tergugat di atas (dalil 37-39 Jawaban Tergugat) untuk perubahan-perubahan atas objek Tanah dan Bangunan dalam PPJB dan bahkan juga perubahan-perubahan di luar Tanah dan Bangunan, yang tidak atau bukan merupakan spesifikasi dalam LAMPIRAN 3 PPJB, maka **berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat 2 huruf a butir i PPJB ketentuan batas waktu tanggal serah terima setelah 6 (enam) bulan terhitung Tanggal Penyelesaian Pembangunan menjadi tidak berlaku lagi.** Dan ketentuan denda keterlambatan serah terima atas Tanah dan Bangunan dalam PPJB juga menjadi tidak berlaku.

Pasal 5 ayat 2.a. PPJB:

“2..a. Pihak Pertama akan menyerahkan secara fisik dan bertahap selambat-lambatnya dimulai pada Tanggal Penyelesaian Pembangunan, **kecuali:**

- i. **dalam masa pembangunan tersebut ada permintaan Pihak Kedua yang disetujui oleh Pihak Pertama untuk mengubah bangunannya;**
- ii. selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada di luar kekuasaan Pihak Pertama atau alasan Force Majeure;
- iii. atas pertimbangannya sendiri Pihak Pertama menunda penyerahan Tanah dan Bangunan sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga Pengikatan, denda-denda, biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.

Penyerahan mana wajib diterima oleh Pihak Kedua dan akan dinyatakan dalam suatu Berita Acara Serah Terima.”

41. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak beralasan, sehingga harus ditlak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) oleh Yth. Majelis Hakim.

IV. Mengenai Telah Berlakunya Ketentuan Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB (disebut juga “Serah Terima Sepihak” atau “Serah Terima



Otomatis”), Sehingga Ketentuan Denda Keterlambatan Serah Terima atas Tanah dan Bangunan dalam PPJB Tidak Berlaku Terhadap Tergugat:

42. Bahwa dengan surat No. 404/CR-MKT/STR/VI/2016 tertanggal 2 Juni 2016 (Bukti T-4) Tergugat telah menyampaikan pemberitahuan kepada Penggugat untuk melakukan serah terima atas Tanah dan Bangunan pada periode tanggal 17 Juni 2016 sampai dengan tanggal 26 Juni 2016. Bahwa surat di atas dikirim ke alamat surat yang ditentukan dalam PPJB melalui JNE dan **telah diterima pada tanggal 23 Juni 2016 pukul 09.43 WIB oleh pihak Penggugat** melalui Ibu Siti yang mengaku sebagai karyawan dari Penggugat (Bukti T-5)
43. Bahwa dalam surat tersebut di atas, Tergugat juga telah beritikad baik mengingatkan Penggugat tentang adanya ketentuan-ketentuan dalam Pasal 5 ayat 3 PPJB dan Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB, sebagai berikut: (Mohon lihat Bukti T-4)

Pasal 5 ayat 3 PPJB:

“3. Apabila Pihak Pertama telah siap menyerahkan Tanah dan Bangunan sebelum batas waktu tanggal serah terima dalam Pasal 5 ayat 2 huruf a di atas, maka Pihak Pertama akan memberitahukan tentang hal tersebut kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua wajib menerimanya berdasarkan Berita Acara Serah Terima dengan tetap memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran menurut Perjanjian ini.”

Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB:

“2.b. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Tanah dan Bangunan ternyata Pihak Kedua tidak datang dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima karena sebab/alasan apapun, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Tanah dan Bangunan telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima Tanah dan Bangunan tersebut dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima Tanah dan Bangunan telah dilaksanakan pada hari ke 7 (tujuh) setelah tanggal pemberitahuan tersebut disampaikan.”

44. Bahwa ternyata pada periode tanggal 17 Juni 2016 sampai dengan tanggal 26 Juni 2016 Penggugat tidak (bersedia) melaksanakan serah



terima atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat 3 PPJB.

Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB berlaku serah terima sepihak (serah terima otomatis) atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 3 Juli 2016. Dan juga tidak ada keterlambatan serah terima atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat dalam perkara ini.

45. Bahwa berdasarkan alasan di atas dan tanpa mengurangi dalil-dalil bantahan lainnya dari Tergugat dalam Jawaban ini, maka terdapat fakta hukum bahwa Tergugat tidak melakukan cidera janji (wanprestasi) berupa keterlambatan serah terima atas Tanah dan Bangunan yang dijadikan pokok gugatan Penggugat dalam perkara ini, sehingga Tergugat juga tidak berkewajiban membayar denda kepada Penggugat. Oleh karenanya gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar dan beralasan, sehingga harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) oleh Yth. Majelis Hakim.

46. Bahwa selain itu dalil-dalil bantahan atau sanggahan lain dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat antara lain adalah karena masih adanya tunggakan-tunggakan kewajiban pembayaran Penggugat kepada Tergugat dan berlakunya ketentuan pengecualian dalam Pasal 5 ayat 2 huruf a butir i PPJB karena Penggugat telah mengajukan permintaan-permintaan perubahan atas Tanah dan Bangunan dan bahkan juga permintaan-permintaan perubahan di luar area Tanah dan Bangunan (bukan objek Tanah dan Bangunan), sehingga batas waktu serah terima atas Tanah dan Bangunan tidak lagi berlaku pada ketentuan Pasal 5 PPJB, sebagaimana akan diuraikan dalam dalil-dalil lain dalam Jawaban Tergugat ini.

Hal mana juga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar dan beralasan, sehingga harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) oleh Yth. Majelis Hakim.

V. **Mengenai Barang Tambahan Berupa Gazebo, Water Heater, dan Kitchen Set Bukan Merupakan Objek Serah Terima Tanah dan Bangunan dalam PPJB:**

47. Bahwa dalam PPJB yang merupakan Objek Tanah dan Bangunan telah ditetapkan dan diuraikan secara jelas dalam LAMPIRAN 1 Butir 3 Objek Perjanjian PPJB *juncto* LAMPIRAN 3 Spesifikasi Vimala Hills PPJB, yaitu sebagai berikut:



Butir 3 Objek Tanah dan Bangunan dalam LAMPIRAN 1 PPJB:

“3. *Objek Perjanjian:*

- a. *Jenis* : **sebidang tanah berikut bangunan** yang terletak di Desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan peruntukan dan penggunaan : resor (resort)
- b. *Cluster, Jalan & Nomor* : Cluster : Himalaya
Jalan : Himalaya Boulevard
Nomor : 28
- c. *Luas Tanah* : 528,00 M²
(lima ratus dua puluh delapan meter persegi)
- d. *Luas Bangunan* : 219,00 M²
(dua ratus sembilan belas meter persegi)”

48. Bahwa Lampiran 3 Spesifikasi Vimala Hills dalam PPJB hanya berkaitan dengan spesifikasi *Foundation, Wall Finishing, Roof, Plafond, Flooring, Door and Windows Sills, Sanitair, dan Instalation*. Sedangkan barang-barang tambahan (bonus) berupa Gazebo, Water Heater, dan Kitchen Set bukan merupakan objek Tanah dan Bangunan dalam PPJB.

49. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka **objek serah terima berdasarkan Pasal 5 PPJB hanya atas Tanah dan Bangunan, sehingga tidak termasuk barang-barang tambahan (bonus) berupa Gazebo, Water Heater, dan Kitchen Set.**

50. Bahwa ketentuan **Pasal 6 PPJB tentang Masa Garansi dan Pemeliharaan** diatur sebagai berikut:

- “1. *Pihak Pertama bertanggung jawab terhadap segala kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi **atas Tanah dan Bangunan selama 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 2 atau Pasal 5 ayat 3 Perjanjian ini (“Masa Garansi”)**, kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan/kelalaian Pihak Kedua sendiri atau Force Majeure. Setelah lewat waktu tersebut setiap kerusakan dan perbaikannya bukan merupakan tanggung jawab dari Pihak Pertama.*
2. *Permintaan perbaikan atas segala kerusakan akibat kesalahan konstruksi **Tanah dan Bangunan** dalam Masa Garansi wajib diajukan secara tertulis oleh Pihak Kedua dengan mengisi formulir*



yang telah disiapkan oleh Pihak Pertama dan **dibatasi pada disain dan spesifikasi Tanah dan Bangunan**.

Apabila Pihak Pertama telah selesai melakukan perbaikan, maka Pihak Kedua wajib menandatangani berita acara perbaikan yang disiapkan oleh Pihak Pertama. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah pemberitahuan dari Pihak Pertama bahwa perbaikan telah selesai, Pihak Kedua tidak menandatangani berita acara perbaikan tersebut, maka Pihak Pertama berhak dan sekaligus merupakan kuasa dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk menandatangani berita acara perbaikannya pada hari ke-7 (tujuh) tersebut. Terhitung tanggal penandatanganan berita acara perbaikan tersebut, Pihak Kedua dianggap telah menerima perbaikannya.

3. **Terhitung mulai tanggal serah terima Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 2 atau Pasal 5 ayat 3 Perjanjian ini, maka segala risiko dan tanggung jawab atas Tanah dan Bangunan, termasuk kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Biaya Pemeliharaan, Biaya Penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telepon, listrik, air dan tempat parkir) dan lain-lain, serta pemeliharannya beralih menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.**

4. dst.”

51. Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat tidak berdasar dan tidak beralasan, sehingga harus ditlak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) oleh Yth. Majelis Hakim.

VI. **Mengenai Itikad Buruk (Te Kwade Trouw) Penggugat Untuk Menunda-nunda Serah Terima:**

52. Bahwa setelah berlakunya serah terima sepihak (serah terima otomatis) atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 3 Juli 2016 (lihat dalil 9 Jawaban Tergugat ini) dan ternyata Penggugat tetap tidak melaksanakan serah terima atas Tanah dan Bangunan, maka Tergugat telah mengirimkan surat pemberitahuan ke 2 tertanggal 14 Nopember 2016 (Bukti T-6) untuk serah terima lanjutan atas Tanah dan Bangunan pada periode tanggal 25 November 2016 - tanggal 4 Desember 2016. Namun pada periode tersebut Penggugat juga tidak melaksanakan serah terima lanjutan atas Tanah dan Bangunan, sehingga berlaku serah terima sepihak (serah terima otomatis) ke 2 atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 11 Desember 2016.



53. Bahwa terdapat fakta hukum bahwa Penggugat telah berupaya mengulur-ulur waktu serah terima, apalagi dengan mengajukan permintaan-permintaan perubahan bangunan dan perbaikan-perbaikan minor dan tambahan (pengecatan ulang), bahkan perubahan lingkungan di luar Tanah dan Bangunan, sehingga menimbulkan biaya-biaya tambahan yang merugikan Tergugat.
54. Bahwa salah satu alasan Penggugat mengulur-ulur waktu pelaksanaan serah terima fisik atas Tanah dan Bangunan adalah untuk menghindari kewajiban pembayaran iuran Pengelolaan Lingkungan sebagaimana telah ditetapkan dalam surat Tergugat kepada Penggugat No. 404/CR-MKT/STR/VI/2016 tanggal 2 Juni 2016 (Bukti T-4) *juncto* ketentuan Pasal 6 ayat 3 PPJB *juncto* Pasal 23 ayat 1 huruf a PPJB, yaitu Penggugat wajib membayar iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) terhitung sejak bulan Juli 2016 sampai dengan bulan Mei 2017 dengan total pokok seluruhnya berjumlah Rp 30.800.000,-.

Pasal 6 ayat 3 PPJB:

“3. Terhitung mulai tanggal serah terima Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 2 atau Pasal 5 ayat 3 Perjanjian ini, maka segala risiko dan tanggung jawab atas Tanah dan Bangunan, termasuk kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Biaya Pemeliharaan, Biaya Penggunaan (termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan telepon, listrik, air dan tempat parkir) dan lain-lain, serta pemeliharaannya beralih menjadi beban dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.”

Pasal 23 ayat 1 (huruf a) PPJB:

- “ 1. Pihak Kedua menyetujui bahwa karena Tanah dan Bangunan merupakan bagian dari lingkungan/kawasan Vimala Hills, maka Pihak Kedua wajib:*
- a. membayar iuran pengelolaan lingkungan (biaya pemeliharaan/maintenance fee) Vimala Hills kepada Pengelola, sesuai dengan tarif umum yang ditetapkan dari waktu ke waktu oleh Pengelola.*
 - b. menjaga tampak muka bangunan dan tidak mengubah tampak muka bangunan atas Tanah dan Bangunan, tanpa persetujuan tertulis terlebih dulu dari Pihak Pertama atau Pengelola.*
 - c. tunduk dan mematuhi setiap ketentuan dalam peraturan tata tertib lingkungan/kawasan Vimala Hills dan peraturan lainnya yang*



dikeluarkan oleh Pengelola, yang terlampir bersama Perjanjian ini, berikut perubahan-perubahannya di kemudian hari.”

55. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2017 Penggugat baru melaksanakan serah terima Tanah dan Bangunan (Bukti T-8), namun Penggugat tidak membayar luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) periode bulan Juli 2016 - bulan Mei 2017 yang pokoknya berjumlah Rp 30.800.000,- dan merupakan kewajiban pembayaran Penggugat yang timbul setelah berlakunya serah terima sepihak (serah terima otomatis) pertama pada tanggal 3 Juli 2016.
56. Bahwa dari uraian-uraian di atas, maka **mohon perhatian Yth. Majelis Hakim** terhadap cara-cara dan upaya-upaya dari Penggugat yang telah beritikad buruk (*te kwader trouw*) dengan **tujuan menunda-nunda serah terima dan juga dengan mengalihkan perhatian dari kewajiban pembayaran kewajiban denda oleh Pengugat kepada Tergugat dan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) oleh Penggugat kepada Pengelola (Badan Pengelola) Vimala Hills, dan malah bertujuan untuk bisa memperoleh denda keterlambatan serah terima yang tidak berdasarkan dan beralasan untuk dapat dikabulkan.**

Padahal sejak masa pembangunan Tergugat selaku pengembang/developer telah beritikad baik dan berupaya memenuhi harapan dan permintaan Penggugat untuk melakukan perubahan-perubahan yang tidak terdapat dalam spesifikasi Tanah dan Bangunan yang telah disepakati bersama dalam PPJB berikut lampiran-lampirannya.

57. Bahwa oleh karenanya Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim agar berkenan memutuskan untuk menolak atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat.

VII. Mengenai Tidak Ada Fakta Hukum Tergugat Cidera Janji (Wanprestasi) Terhadap Penggugat:

58. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dalam dalil-dalil tersebut di atas, maka terdapat fakta hukum bahwa Tergugat tidak cidera janji (wanprestasi) terhadap Penggugat. Malah Penggugat sendiri yang telah berulang kali cidera janji (wanprestasi) terhadap Tergugat dan masih mempunyai tunggakan-tunggakan kewajiban pembayaran kepada Tergugat.
59. Bahwa oleh karenanya seluruh gugatan Penggugat menjadi tidak berdasar dan tidak beralasan sama sekali, serta tidak mempunyai dasar



hukum untuk dapat dibenarkan dan dikabulkan, sehingga harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) oleh Yth. Majelis Hakim.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Tergugat dengan ini mohon kepada Yth. Majelis Hakim agar berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, maka:

Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menanggapi Jawaban Tergugat dengan mengajukan Replik tertanggal 1 Agustus 2019, dan atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi kembali dengan mengajukan Dupliknya tertanggal 8 Agustus 2019, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persidangan yang untuk singkatnya Putusan ini didalam putusan ini dianggap termuat selengkapnya didalam putusan ini.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang masing-masing telah diberi meterai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya.

1. Foto copi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Vimala Hills No. 0000034, diberi tanda P-1;
2. Foto copi Informasi Anggsuran Vimala Hills diberi tanda P-2.A;
3. Foto copi Lampiran Jadwal Pembayaran (Payment Schedule) Titipan Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, diberi tanda P-2.B;
4. Foto copi Komplain dari Penggugat karena adanya desain yang merugikan Penggugat, diberi tanda P-3;
5. Foto copi surat tertanggal Bogor 15 Januari 2016, diberi tanda P-4;
6. Foto copi perihal Pemberitahuan Untuk Serah Terima Resort di Vimala Hills tanggal Bogor 2 Juni 2016, diberi tanda P-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copi perihal Pemberitahuan ke-2 Untuk serah Terima Resort di Vimala Hills dan Pemberlakuan Serah Terima Otomatis tanggal Bogor 14 November 2016, diberi tanda P-6;
8. Foto copi Berita Acara Serah Terima Resort di Vimala Hills, diberi tanda P-7;
9. Foto copi Cheklist Visit Keluhan / Serah Terima Unit tanggal 3 Desember 2016, diberi tanda P-8.A;
10. Foto copi Cheklist Visit Keluhan / Serah Terima Unit tanggal 28 Mei 2017, diberi tanda P-8.B;
11. Foto copi Cheklist Visit Keluhan / Serah Terima Unit tanggal 4 Juni 2017, diberi tanda P-8.C;
12. Foto copi Cheklist Visit Keluhan / Serah Terima Unit tanggal 9 Juli 2017, diberi tanda P-8.D;
13. Foto / Gambar Keadaan unit Bangunan tanggal 9 Mei 2017, diberi tanda P-9.A;
14. Foto / Gambar Keadaan unit Bangunan tanggal 9 Mei 2017, diberi tanda P-9.B;
15. Foto copi Pemberitahuan tentang Permintaan Dokumen dan Undangan Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan berupa Resort di Vimala Hills, tanggal 12 September 2017, diberi tanda P.10.A;
16. Foto copi Informasi Perincian Biaya yang harus dibayarkan untuk proses AJB dan Balik Nama Sertipikat tahun 2017, diberi tanda P-10.B;
17. Foto copi Nota Penagihan Denda Terlambat Bayar, tanggal 14 Agustus 2017, diberi tanda P-10.C;
18. Foto copi Slip Peminjaman Dana antar Rekening BCA, tanggal 17 Oktober 2017, diberi tanda P-11;
19. Foto copi Perihal Keterlambatan serah terima fisik (Tanah dan Bangunan) tanggal 29 Oktober 2017, diberi tanda P-12.A;
20. Foto copi Perihal Pemberitahuan ke II (dua) tentang keterlambatan serah terima fisik (Tanah dan Bangunan), tanggal 8 Desember 2017, diberi tanda P-12.B;
21. Foto copi Perihal Pemberitahuan ke III (tiga) tentang keterlambatan serah terima fisik (Tanah dan Bangunan), tanggal 9 Juli 2018, diberi tanda P-12.C;
22. Foto copi Perihal Somasi / Teguran tanggal 26 November 2018, diberi tanda P-12.D;

Halaman 33 dari 52 Putusan Perdata No.314/Pdt.G/2018/PN Cbi



23. Foto copi Kwitansi .001429 N0.BA0010597 tanggal 6 Agustus 2018, diberi tanda P-13;
24. Foto copi Sliip Pemindahan Dana antar Rekening BCA, tanggal 23 Juni 2016, diberi tanda P-14.A;
25. Foto copi Tanda Terima tanggal 23 Juni 2016, diberi tanda P-14.B;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti P-4, P-8A, P-8B, P-8C, P-8D, P-10B, P-10C, P-12A, P-12B, P-12C, dan P-12D berupa fotokopi dari fotokopi tanpa memperlihatkan aslinya, yang mana foto copy bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya maka terhadap bukti-bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan tidak mengajukan saksi

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copi PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI VIMALA HILLS No. 00000434 tanggal 24 Pebruari 2014, berikut lampiran-lampirannya:
 1. Lampiran 1: DATA-DATA PERJANJIAN;
 2. Lampiran 2: GAMBAR DENAH;
 3. Lampiran 3: SPESIFIKASI VIMALA HILLS Cluster Himalaya;
 4. Lampiran 4: JADWAL PEMBAYARAN TANAH DAN BANGUNAN VIMALA HILLS Unit: HB-28 atas nama: EDDY ARIFIN LAYNDRA SH.;
 5. Lampiran 5: JADWAL PEMBAYARAN (*Payment Schedule*) TITIPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ("BPHTB"), diberi tanda T1;
2. Foto copi PERHITUNGAN DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN ANGSURAN HARGA PENGIKATAN Unit: HB-28 a.n. EDDY ARIFIN LAYNDRA SH. diberi tanda T-2;
3. Foto copi PERHITUNGAN DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN ANGSURAN BPHTB Unit: HB-28 a.n. EDDY ARIFIN LAYNDRA SH. diberi tanda T-3;
4. Foto copi Surat No. 404/CR-MKT/STR/VI/2016 tanggal 2 Juni 2016 dari PT. PUTRA ADHI PRIMA kepada EDDY ARIFIN LAYNDRA SH tentang Pemberitahuan Untuk Serah Terima Resort di Vimala Hills. diberi tanda T-4;



5. Foto copi Bukti Cek Resi All-in-One Expedisi JNE atas Surat No. 404/CR-MKT/STR/VI/2016 tanggal 2 Juni 2016, diberi tanda T-5;
6. Foto copi Surat tanggal 14 November 2016 dari PT. PUTRA ADHI PRIMA kepada EDDY ARIFIN LAYNDRA SH tentang Pemberitahuan ke 2 Untuk Serah Terima Resort di Vimala Hills dan Pemberlakuan Serah Terima Otomatis, diberi tanda T-6;
7. Foto copi Bukti Cek Resi All-in-One Expedisi JNE atas Surat tanggal 14 November 2016 di beri tanda T-7;
8. Foto copi BERITA ACARA SERAH TERIMA RESORT DI VIMALA HILLS No. 408/BAST/VH/V/2017 tanggal 28 Mei 2017, diberi tanda T-8;
9. Foto copi PERHITUNGAN IPL Unit HB-28 Periode Tagihan Juli 2016 - Mei 2017, berikut Denda Keterlambatan Pembayaran Sebesar 25%, diberi tanda T-9;.
10. Foto copi Asli FORM KELUHAN DAN PERMINTAAN KONSUMEN No. 050/CR-MKT/VIII/2014 tanggal 14 Agustus 2014 tentang permintaan perubahan-perubahan berkaitan dengan Unit HB-28 oleh Penggugat, diberi tanda T-10;
11. Foto copi Surat tanggal 19 Januari 2015 yang dibuat oleh EDDY A. LAYNDRA (Penggugat) tentang Permohonan Izin Peninggian Lantai dan Dinding Bangunan, atas Unit HB-28, diberei tanda T-11;
12. Foto copi Fotokopi Surat tanggal 26 Desember 2015 yang dibuat oleh EDDY A. LAYNDRA (Penggugat) untuk permintaan perubahan berkaitan dengan Unit HB-28, diberi tanda T-12.A;
13. Foto copi INTERNAL OFFICE MEMO MARKETING DEPARTMENT - VIMALA HILLS No: 005/CR-MKT/I/2016 tanggal 5 Januari 2015 (seharusnya tertulis 2016) tentang Permintaan Khusus Konsumen Himalaya Boulevard No. 28, berikut 2 lembar lampiran foto-fotonya, diberi tanda T-12.B;
14. Foto copi SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2016 dan SURAT TANDA TERIMA SETORAN (STTS) ATAS PENERIMAAN PBB TAHUN 2016 OLEH BJB CIBINONG INDUK diberi tanda T-13;
15. Foto copi REKAP LIST KOLEKTIF PBB 2016 CLUSTER HIMALAYA DI VIMALA HILLS, diberi tanda T-14;
16. Foto copi FOTO-FOTO Perubahan Dimensi Roundabout (Permintaan Konsumen untuk diperkecil) Sebelum dan Sesudah, diberi tanda T-15.A;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Foto copi FOTO TAMAN BUNDRAN (*ROUND ABOUT*) JALAN HIMALAYA BOULEVARD, VIMALA HILLS, diberi tanda T-15.B;
 18. Foto copi Arsip AS-BUILT DRAWING VIMALA HILLS UNIT TIPE E (15x30) DOWNSLOPE CARPORT KANAN HIMALAYA BOULEVARD NO. 28 (STANDAR) CLUSTER HIMALAYA, diberi tanda T-16;
 19. Foto copi Arsip AS-BUILT DRAWING VIMALA HILLS UNIT TIPE E (15x30) DOWNSLOPE CARPORT KANAN HIMALAYA BOULEVARD NO. 28 (PERUBAHAN) CLUSTER HIMALAYA, diberi tanda T-17;
 20. Foto copi Foto Muka Carport (Garasi) Unit HB-28 dan Unit HB-26 di Vimala Hills tanggal 15 Agustus 2019, diberi tanda T-18;
 21. Foto copi Arsip Foto-Foto Unit HB-28 Vimala Hills tanggal 26 Juni 2016 (terdiri dari 4 lembar kumpulan foto-foto), diberi tanda T-19;
 22. Foto copi Arsip Foto-Foto Unit HB-28 Vimala Hills tanggal 3 Desember 2016 (terdiri dari 10 lembar kumpulan foto-foto), diberi tanda T-20;
 23. Foto copi Foto Bagian Depan Pintu Luar Unit HB-28 tanggal 15 Agustus 2019, diberi tanda T-21;
 23. Foto copi Resi Pengiriman Expedisi JNE No. 2958199160006 Tanggal 22-6-2016 atas Pengiriman Surat Tergugat No. 404/CR-MKT/STR/VI/2016 tanggal 2 Juni 2016 kepada Penggugat, diberi tanda T-22;
 24. Foto copi Asli Resi Pengiriman Expedisi JNE No. 3018804000000 Tanggal 24-11-2016 atas Pengiriman Surat Tergugat tanggal 14 November 2016 (Bukti T-6) kepada Penggugat, diberi tanda T-23;
 25. Foto copi Asli Foto-Foto Tanggal 5 Januari 2016:
 - Bagian Depan + Taman Depan HB-28;
 - Carport Unit HB-28, diberi tanda T-24;
 26. Foto copi Asli Foto-Foto Tanggal 5 Januari 2016:
 - Fondasi PJU Depan Unit HB-28;
 - Batas Samping Unit HB-28, diberi tanda T-25;
 27. Foto copi Asli Foto Tanggal 2 Agustus 2019:
Penambahan Lebar Taman Depan dan Lebar Area Carport Unit HB-28 dan Pengurangan Diameter Taman Bundaran (*Round About*), diberi tanda T-26;
 28. Foto copi GARIS WAKTU KRONOLOGIS UNIT HIMALAYA BOULEVARD NO. 28 (HB-28) VIMALA HILLS, diberi tanda T-27;
- Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti T-12 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa memperlihatkan aslinya dan terhadap Bukti T-5, T-

Halaman 36 dari 52 Putusan Perdata No.314/Pdt.G/2018/PN Cbi



7, dan T-27 berupa foto kopi dari prin out tanpa diperlihatkan aslinya, yang mana foto copy bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya maka terhadap bukti-bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Tergugat di persidangan tidak mengajukan saksi

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan dan

Kuasa Tergugat juga mengajukan kesimpulannya pada hari dan tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya baik kuasa Penggugat maupun Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan termuat lengkap dalam berita acara pemeriksaan sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dianggap telah dipertimbangkan dalam putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawaban mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi mengenai *Exceptio Non Adimpleti Contractus* yaitu Penggugat tidak berwenang untuk menggugat Tergugat karena Penggugat yang cidera janji (wanprestasi) terhadap Tergugat dalam Suatu Perjanjian Timbal Balik;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan bahwa Penggugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) kepada Tergugat sejak tanggal 20 Januari 2016 sampai dengan saat ini berupa tidak dibayarnya denda keterlambatan pembayaran angsuran ke 24 berdasarkan Lampiran 4 PPJB dan juga ditambah dengan cidera janji (wanpresi) karena melakukan kelalaian pembayaran denda-denda keterlambatan pembayaran atas setiap angsuran pokok BPHTB 1-6 yang dimulai sejak tanggal 20 Januari 2016, maka dalam perjanjian timbal balik Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada Tergugat, karena Penggugat telah melakukan cidera janji atau wanprestasi (terlebih dulu) terhadap Tergugat;

Menimbang, bahwa prinsip *exceptio non adimpleti contractus* ini diatur dalam **Pasal 1478 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** menyebutkan bahwa: "*si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli*



belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya". Berdasarkan ketentuan ini, *Exceptio non adimpleti contractus* adalah tangkisan yang menyatakan bahwa ia (debitur) tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya justru karena kreditur sendiri tidak melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya. Bilamana debitur selaku tergugat dapat membuktikan kebenaran tangkisannya maka ia tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban apa-apa atas tidak dilaksanakannya perjanjian itu;

Menimbang, bahwa terkait *exceptio non adimpleti contractus* ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa harus dibuktikan terlebih dahulu apakah Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat, dengan demikian hal tersebut sudah masuk ke dalam materi pokok perkara dan akan dibuktikan dalam pertimbangan hukum pada pokok perkara, dan dengan demikian **eksepsi Tergugat mengenai *exceptio non adimpleti contractus* tersebut harus ditolak;**

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi dari Tergugat kepada Penggugat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Vimala Hills Nomor 00000434 dengan Tergugat selaku Pihak Pertama yaitu Penjual dan Penggugat selaku Pihak Kedua yaitu Pembeli;

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

1. Bahwa adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Vimala Hills No. 0000434 tertanggal 24 Februari 2014 antara PT. PUTRA ADHI PRIMA (Tergugat) selaku Penjual dan EDDY ARIFIN LAYNDRA, S.H. (Penggugat) selaku Pembeli (Selanjutnya disebut PPJB) sebagaimana bukti P-1 dan T-1, berikut lampiran-lampiran yang terdiri dari:
 - Lampiran 1: Data-Data Perjanjian;
 - Lampiran 2: Gambar Denah;
 - Lampiran 3: Spesifikasi Vimala Hills;
 - Lampiran 4: Jadwal Pembayaran Tanah Dan Bangunan Vimala Hills Unit: Hb-28 Atas Nama: Eddy Arifin Layndra SH.;
 - Lampiran 5: Jadwal Pembayaran (*Payment Schedule*) Titipan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ("BPHTB");



2. Bahwa yang menjadi Prestasi Utama dalam PPJB adalah:
 - Pihak Pertama (Tergugat) menyerahkan Tanah dan Bangunan kepada Pihak Kedua (Penggugat) yang mana obyek tanah dan bangunan yang diperjualbelikan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 PPJB adalah sebidang tanah berikut berikut bangunan dengan jenis, cluster, nomor, luas tanah, dan luas bangunan sebagaimana dimaksud dalam butir 3 Data-Data Perjanjian dalam Lampiran 1 Perjanjian ini dan spesifikasi sebagaimana diuraikan dalam Lampiran 3 Perjanjian ini, terletak di Desa Sukamahi, Kecamatan Mega Mendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
 - Pihak Kedua(Penggugat) menyerahkan sejumlah uang kepada Pihak Pertama dengan besar cara sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PPJB;
3. Bahwa pada tanggal 26 Desember 2015 Penguat mengajukan permintaan perubahan desain bangunan kepada Tergugat yang dituangkan dalam sebuah memo dan ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagaimana bukti P-3 dan T-12;
4. Bahwa Tergugat mengirimkan surat kepada Penggugat dengan Nomor Surat 404/CR-MKT/STR/VII/2016 tertanggal 02 Juni 2016 perihal Pemberitahuan Untuk Serah Terima *Ressort* di *Vimala Hills* sebagaimana bukti P-5 dan T-4;
5. Bahwa Tergugat mengirimkan kembali surat kepada Penggugat tertanggal 14 November 2016 perihal Pemberitahuan ke 2 Untuk Serah Terima *Resort* di *Vimala Hills* dan Pemberlakuan Serah Terima Otomatis sebagaimana bukti P-6 dan T-6;
6. Bahwa tanggal 28 Mei 2017, Penggugat menandatangani Berita Acara Serah Teirma *Resort* di *Vimala Hills* dengan adanya tulisan tangan dari Penggugat yang bertuliskan "catatan dalam Form Keluhan" (bukti P-7 dan T-8);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah adanya wanprestasi dari Tergugat berupa terlambatnya melakukan serah terima fisik dan bangunan kepada Penggugat dan oleh karenanya Tergugat harus membayar denda dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c PPJB;

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



Menimbang, bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan pokok persengketaan tersebut maka majelis hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Vimala Hills No. 0000434 tertanggal 24 pebruari 2014;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa antara Penggugat selaku pihak Kedua dengan Tergugat selaku Pihak Pertama telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Vimala Hills No. 0000434 tertanggal 24 pebruari 2014;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 yaitu PPJB yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan dalam Jawabannya membenarkan adanya perjanjian antara penggugat dengan tergugat sebagaimana dalil penggugat dalam gugatannya, dan untuk menguatkan dalilnya tersebut tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-1 yaitu PPJB yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan tanpa menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa atas syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif yang mana menimbulkan konsekuensi "dapat dibatalakan", dan selama persidangan baik Penggugat yang merupakan Pihak Kedua PPJB dan Tergugat yang merupakan Pihak Pertama PPJB sama-sama mengakui adanya Perjanjian tersebut dan tidak membantah diadakannya perjanjian serta Penggugat dan Tergugat sama-sama menjadikan alat bukti surat dalam persidangan ini (Bukti P-1 dan Bukti T-1), dan oleh karenanya majelis berpendapat syarat pertama dan kedua dari syarat sahnya PPJB telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dalam PPJB juga telah menjelaskan prestasi yang jelas dari masing-masing pihak dan PPJB dibuat tidak bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan, dan oleh karenanya syarat sah perjanjian ketiga dan keempat juga telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa semua syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah terpenuhi dalam



PPJB di Vimala Hills Nomor 0000434 tertanggal 24 Februari 2014, dan oleh karenanya **Petitem angka 2 (dua) beralasan hukum dan patut dikabulkan**, dengan koreksi nomor perjanjian yang mana dalam Petitem bernomor 0000434 (angka Nol di awal berjumlah 4) sedangkan dalam bukti P-1 dan bukti T-1 seharusnya tertulis bernomor 00000434 (angka nol di awal berjumlah 5);

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa dalam gugatan yaitu wanprestasi dari Tergugat kepada Penggugat dalam PPJB;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi berupa terlambatnya melaksanakan prestasi yaitu melakukan serah terima fisik dan bangunan obyek perjanjian dalam PPJB yang mana serah terima obyek perjanjian kepada Penggugat dilaksanakan pada tanggal 28 Mei 2017 sedangkan Penggugat telah melunasi seluruh angsuran pembayaran tanah dan bangunan obyek perjanjian (prestasi Penggugat) pada tanggal 23 Juni 2016 dan sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat 2 poin c ii yang menyatakan Tergugat harus melakukan serah terima obyek perjanjian paling lama 6 (enam) bulan sejak Pihak Kedua (Penggugat) telah melunasi harga pengikatan serta keterlambatan tersebut dikenakan dengan 1% (satu persen) perbulan dari jumlah angsuran harga pengikatan dengan maksimal dengan sebesar 3% (tiga persen) dari jumlah angsuran Harga Pengikatan, dan oleh karena Tergugat haruslah membayar denda kepada Penggugat yaitu sebesar 3% (tiga persen) dari jumlah angsuran Harga Pengikatan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14B dan tanpa menghadirkan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu:

- Bukti P-1 berupa PPJB Nomor 00000434 tertanggal 24 Februari 2014 yang menerangkan adanya PPJB antara Penggugat dan Tergugat beserta Lampiran 1 sampai dengan Lampiran 5;
- Bukti P-2A dan Bukti P-2B berupa informasi angsuran yang menerangkan terkait informasi angsuran harga pengikatan dan BPHTB yang mana rinciannya sama dengan Lampiran 4 dan Lampiran 5 Bukti P-1;
- Bukti P-3 dan P-4 yang menerangkan adanya komplain dari Penggugat tertanggal 26 Desember 2015 untuk merubah desain yang dinilai merugikan



Penggugat serta tanggal 15 Januari 2016 komplain tersebut ditanggapi oleh Tergugat dalam sebuah surat;

- Bukti P-5 dan P-6 yang menerangkan adanya pemberitahuan dari Tergugat kepada Penggugat untuk hadir dalam menandatangani Berita Acara Serah Terima Obyek Perjanjian yang pemberitahuan pertama tertanggal 2 Juni 2016 dan pemberitahuan kedua pada tanggal 14 November 2016;
- Bukti P-7 yang menerangkan telah ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Obyek PPJB oleh Penggugat pada tanggal 28 Mei 2017;
- Bukti P-8A sampai dengan bukti P-8D yang menerangkan checklist visit keluhan Penggugat pada Tergugat
- Bukti P-9A dan P-9B yang menerangkan foto keadaan unit bangunan pada tanggal 9 Mei 2017;
- Bukti P-10A, P-10B dan Bukti P-11 yang menerangkan terkait pemberitahuan Tergugat kepada Penggugat untuk pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli beserta rincian biaya yang harus dibayarkan serta bukti pelunasan dari BPHTB dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bukti P-10C berupa nota penagihan denda dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bukti P-12A sampai dengan Bukti P-12D yang menerangkan bahwa Penggugat mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya;
- Bukti P-13 yang menerangkan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan); dan
- Bukti P-14A dan P-14B yang menerangkan Penggugat telah melunasi angsuran terakhir dari harga pengikatan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan dalam Jawabannya bahwa Tergugat tidak melakukan cidera janji atau wanprestasi apapun dan karena dasar atau alasan apapun terhadap Penggugat, namun sebaliknya Penggugat yang telah melakukan cidera janji atau wanprestasi kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-27 dan tanpa menghadirkan alat bukti Saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu:

- Bukti T-1, berupa PPJB Nomor 00000434 tertanggal 24 Februari 2014 yang menerangkan adanya PPJB antara Penggugat dan Tergugat beserta Lampiran 1 sampai dengan Lampiran 5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-2, perhitungan denda Keterlambatan pembayaran angsuran Harga Pengikatan Penggugat yang dibuat oleh Tergugat dan Bukti T-3 berupa perhitungan Denda Keterlambatan Pembayaran Angsuran BPHTB yang dibuat oleh Tergugat;
- Bukti T-4 dan T-5 serta T-22 dan T-23 berupa surat pemberitahuan untuk serah terima tertanggal 2 Juni 2016 beserta resi pengiriman dan Bukti T-6 dan T-7 berupa surat pemberitahuan ke dua untuk serah terima tertanggal 14 November 2016 beserta resi pengirimannya;
- Bukti T-8 berupa Berita Acara Serah Terima tertanggal 28 Mei 2017 yang menerangkan Penggugat baru menandatangani berita acara serah terima obyek perjanjian pada tanggal 28 Mei 2017;
- Bukti T-9 yang menerangkan perhitungan IPL berikut denda keterlambatan pembayarannya;
- Bukti T-10, T-11 dan T-12 yang menerangkan adanya permintaan dari Penggugat untuk merubah desain bangunan tertanggal 14 Agustus 2014 dalam Form Keluhan, surat tertanggal 19 Januari 2015, dan surat tertanggal 26 Desember 2015;
- Bukti T-12A berupa Notulen Rapat internal Tergugat tertanggal 5 Januari 2016 untuk membahas permintaan dari Penggugat;
- Bukti T-13 dan T-14 yang menerangkan tagihan PBB pada obyek PPJB;
- Bukti T-15A dan T-15B yang menerangkan foto perubahan dimensi bentuk bangunan sesuai permintaan Penggugat;
- Bukti T-16 yang menerangkan arsip As-Built Drawing (desain) carport obyek bangunan dan Bukti T-17 yang menerangkan perubahan As-Built Drawing (desain) carport obyek bangunan;
- Bukti T-18 sampai dengan Bukti T-21 berupa foto yang menerangkan bentuk obyek bangunan pada tanggal 15 Agustus 2019, 26 Juni 2016, dan 3 Desember 2016;
- Bukti T-24 berupa foto bagian depan dan taman serta carport obyek bangunan tertanggal 5 Januari 2016;
- Bukti T-25 berupa foto fondasi PJU Depan dan Batas Samping Obyek Bangunan tertanggal 5 Januari 2016;
- Bukti T-26 berupa foto penambahan lebar taman depan obyek bangunan tertanggal 2 Agustus 2019; dan
- Bukti T-27 berupa garis waktu kronologi pembelian dari penggugat yang dibuat oleh Tergugat;

Halaman 43 dari 52 Putusan Perdata No.314/Pdt.G/2018/PN Cbi



Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam gugatannya dan dalil Tergugat dalam Jawabannya dan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas, maka majelis hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melunasi Harga Pengikatan dengan pembayaran iuran terakhir pada tanggal 23 Juni 2016 yang dibuktikan dengan Slip Pemindahan Dana sebagaimana bukti P-14A dan tanda terima pembayaran iuran ke 30 (tiga puluh) yang ditandatangani oleh Tergugat tertanggal 23 Juni 2016 sebagaimana bukti P-14B, maka dapat diambil fakta bahwa Penggugat telah melaksanakan pelunasan harga pengikatan pada tanggal 23 Juni 2016;

Menimbang, terkait ketentuan serta terima tanah dan bangunan, mengacu pada ketentuan PPJB (bukti P-1 dan T-1) pada Pasal 5 ayat (2) huruf c dengan ketentuan dalam Poin i yaitu pelunasan setelah Tanggal Penyelesaian Bangunan dan dalam poin ii yaitu pelunasan sebelum Tanggal penyelesaian Bangunan. Terkait tanggal Penyelesaian Bangunan diatur dalam Lampiran 1 PPJB Data-Data Perjanjian pada angka 6 yaitu Tanggal Penyelesaian Pembangunan adalah Desember 2015. Jika dikaitkan dengan tanggal pelunasan harga pengikatan oleh Penggugat yaitu tanggal 23 Juni 2016 (setelah tanggal penyelesaian pembangunan), maka berlaku ketentuan poin i yaitu Tergugat wajib melaksanakan serah terima tanah dan bangunan kepada Penggugat paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal pelunasan harga pengikatan yaitu jatuh pada tanggal 22 Desember 2016;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-7, serah terima dari Tergugat kepada Penggugat dilakukan pada tanggal 28 Mei 2017 dan Tergugat membenarkan adanya Berita Acara Serah Terima tersebut sebagaimana dijadikan alat bukti oleh Tergugat yaitu pada bukti T-8, dan oleh karenanya serah terima terlambat 5 (lima) bulan sejak pelunasan Harga Pengikatan;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah telah melakukan wanprestasi berupa terlambatnya melakukan serah terima sebagaimana pertimbangan sebelumnya, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Penggugat Yang Telah Cidera Janji (Wanprestasi) Dalam Melakukan Kewajiban Pembayaran-Pembayaran Berdasarkan Jadwal-Jadwal Pembayaran dan Ketentuan Lain Dalam PPJB, BUKAN Tergugat
2. Masih Ada Tunggakan-Tunggakan Kewajiban Pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Periode Juli 2016 s.d. Mei 2017 dan



Kewajiban Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2016 dari Penggugat;

3. Ada Permintaan-Permintaan Penggugat Untuk Mengubah Bangunan Dalam Masa Pembangunan Menyebabkan Ketentuan Batas Waktu Serah Terima Dalam PPJB Menjadi Tidak Berlaku
4. Telah Berlakunya Ketentuan Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB (disebut juga "Serah Terima Sepihak" atau "Serah Terima Otomatis"), Sehingga Ketentuan Denda Keterlambatan Serah Terima atas Tanah dan Bangunan dalam PPJB Tidak Berlaku Terhadap Tergugat;
5. Barang Tambahan Berupa *Gazebo*, *Water Heater*, dan *Kitchen Set* Bukan Merupakan Objek Serah Terima Tanah dan Bangunan dalam PPJB;
6. Adanya Itikad Buruk (*Te Kwade Trouw*) Penggugat Untuk Menunda-nunda Serah Terima;

Menimbang, bahwa majelis hakim akan mempertimbangkan satu persatu alasan yang didalilkan oleh Tergugat dalam jawabannya tersebut yaitu sebagai berikut:

Ad. 1. Penggugat Yang Telah Cidera Janji (Wanprestasi) Dalam Melakukan Kewajiban Pembayaran-Pembayaran Berdasarkan Jadwal-Jadwal Pembayaran dan Ketentuan Lain Dalam PPJB, BUKAN Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (2) huruf c poin i, Tergugat berkewajiban melakukan serah terima obyek bangunan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal Penggugat (Pihak Kedua) melunasi Harga Pengikatan, maka bentuk prestasi dari Penggugat adalah pelunasan Harga Pengikatan dan kontra prestasi dari Tergugat dari pemenuhan prestasi Penggugat adalah penyerahan obyek tanah dan bangunan;

Menimbang, bahwa salah satu alasan terlambatnya serah terima tanah dan bangunan oleh Tergugat adalah karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat berupa terlambatnya pembayaran angsuran Harga Pengikatan ke-24 (dua puluh empat) dan adanya tunggakan pembayaran BPHTB beserta dendanya;

Menimbanga, bahwa majelis hakim menilai terkait alasan pelunasan pembayaran BPHTB tidak relevan dengan prestasi pada Pasal 5 ayat (2) huruf c poin i PPJB, dikarenakan ketentuan Pasal tersebut hanya mensyaratkan prestasi dari Penggugat berupa pelunasan Harga Pengikatan dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) PPJB, Harga Pengikatan adalah sebagaimana diatur dalam buti 4.a Lampiran 1 PPJB Data-Data Perjanjian yaitu sebesar Rp. 6.378.400.000,00 (Enam miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Empat



Ratus Tibu Rupiah) yang mana Harga Pengikatan termasuk butir 4.c yaitu PPN, Izin Mendirikan Bangunan dan Pemasangan instalasi Listrik, sedangkan BPHTB tidak termasuk dalam Harga Pengikatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 ayat (3) PPJB, dan oleh karenanya prestasi Penggugat berupa Pembayaran BPHTB tidak berkaitan dengan kontra prestasi dari tergugat yaitu melaksanakan Serah terima obyek tanah dan bangunan, sehingga alasan dari Tergugat tidak melaksanakan Prestasi tergugat sebagaimana Pasal 5 ayat (2) huruf c poin i berupa tunggakan BPHTB tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena kewajiban pembayaran BPHTB tidak termasuk prestasi Penggugat dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c poin i, maka Majelis Hakim akan mengenyampingkan semua dalil jawaban Tergugat terkait pembayaran BPHTB dan bukti surat Tergugat yang berkaitan dengan BPHTB yaitu bukti T-3;

Menimbang, bahwa tergugat juga mendalilkan tangkisan berupa *exception Non Adimpleti Contractus*, maka Majelis Hakim menilai tangkisan ini tidak dapat diberlakukan secara universal pada seluruh prestasi dalam sebuah perjanjian yang mana Pihak Pertama (Tergugat) baru dapat dilepaskan melaksanakan prestasinya apabila Pihak Kedua tidak melaksanakan prestasi yang berkaitan langsung (kontra prestasi) dari Penggugat. Dalam hal ini, Prestasi Penggugat berupa pelunasan Harga Pengikatan sehingga kontra prestasi dari Tergugat adalah penyerahan obyek tanah dan bangunan, dengan kata lain Tergugat baru dapat tidak menyerahkan obyek tanah dan bangunan dalam hal Penggugat belum melunasi Harga Pengikatan. Terkait Prestasi pembayaran BPHTB oleh Penggugat, majelis berpendapat kontra prestasi dari Tergugat adalah pembuatan Akta Jual Beli, dan oleh karenanya seharusnya Tergugat menunda pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli apabila Penggugat belum melunasi BPHTB dan tidak mengaitkannya dengan prestasi serah terima tanah dan bangunan;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat telah melunasi Harga Pengikatan sebagaimana Prestasi dari Penggugat dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c poin i;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan Penggugat belum melunasi Harga Pengikatan karena masih ada tunggakan berupa denda keterlambatan pembayaran angsuran ke-24 (dua puluh empat) yaitu seharusnya dibayar pada tanggal 19 Desember 2015 namun baru dibayar pada tanggal 21 Januari 2016 dan tidak membayar denda keterlambatan dengan perhitungan keterlambatan sebagaimana Bukti T-2;

Menimbang, bahwa terkait denda keterlambatan tersebut, Penggugat mendalilkan Tergugat telah menghapus denda keterlambatan pada angsuran ke-



24 dalam bentuk diskon sebagaimana dibuktikan oleh Penggugat dalam bukti P-10C yaitu Nota Penagihan Denda Keterlambatan tertanggal 14 Agustus 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat memperlihatkan dokumen asli dari bukti P-10C, akan tetapi Tergugat tidak pernah menyangkal keaslian bukti P-10C dan oleh karenanya majelis menilai bukti P-10C sah dan dapat dijadikan alat bukti dan dapat mengenyampingkan Bukti T-2 yang majelis nilai bukti T-2 tersebut hanya dibuat oleh Tergugat tanpa adanya bukti yang membuktikan bukti T-2 diketahui oleh Penggugat;

Menimbang, dengan adanya bukti P-10C maka Tergugat telah mengakui Harga Pengikatan telah dilunasi oleh Penggugat dan oleh karenanya alasan Tergugat dalam Ad.1 ini haruslah ditolak;

Ad. 2. Masih Ada Tunggakan-Tunggakan Kewajiban Pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Periode Juli 2016 s.d. Mei 2017 dan Kewajiban Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2016 dari Penggugat

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan majelis hakim dalam Ad.1 di atas yang mana Pasal 5 ayat (2) huruf c PPJB hanya mensyaratkan prestasi dari Penggugat adalah Pelunasan Harga Pengikatan, yang mana iuran IPL dan PBB tidak termasuk dalam Harga Pengikatan, sehingga alasan Tergugat pada Ad.2 ini haruslah juga ditolak;

Ad. 3 Ada Permintaan-Permintaan Penggugat Untuk Mengubah Bangunan Dalam Masa Pembangunan Menyebabkan Ketentuan Batas Waktu Serah Terima Dalam PPJB Menjadi Tidak Berlaku

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan Penggugat beberapa kali mengajukan permintaan perubahan berkaitan dengan tanah dan bangunan serta juga di arena luar tanah dan bangunan sebagaimana bukti T-10, T-11, T-12, T-12A, T-16 dan T17 yang mana permintaan terakhir yang dibuktikan oleh Tergugat adalah permintaan perubahan oleh Penggugat yang dibuat secara tulis tangan oleh Penggugat dan Tergugat tertanggal 26 Desember 2015;

Menimbang, bahwa terkait permintaan perubahan tersebut dibenarkan oleh Penggugat sebagaimana juga dijadikan alat bukti surat oleh Penggugat dalam bukti P-3, dan atas permintaan perubahan tersebut ditanggapi oleh Tergugat dalam surat tertanggal 15 Januari 2016 sebagaimana bukti P-4;

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat terkait perubahan desain yang diajukan oleh Penggugat tersebut dapat mengundur serah terima obyek tanah dan bangunan jika Tergugat menyampaikan adanya pengunduran serah



terima tersebut kepada Penggugat akibat perubahan desain dan Penggugat menyetujui pengunduran serah terima tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mensyaratkan adanya pengunduran jadwal serah terima obyek tanah dan bangunan dikarenakan perubahan desain oleh penggugat yang mana Tergugat hanya menanggapi berupa persetujuan perubahan tersebut dalam surat tertanggal 15 Januari 2016 (bukti P-4), maka majelis hakim menilai dengan adanya perubahan desain tersebut tidak mengundur waktu serah terima obyek tanah dan bangunan, dan oleh karenanya alasan Tergugat pada Ad.3 ini haruslah ditolak;

Ad. 4 Telah Berlakunya Ketentuan Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB (disebut juga “Serah Terima Sepihak” atau “Serah Terima Otomatis”), Sehingga Ketentuan Denda Keterlambatan Serah Terima atas Tanah dan Bangunan dalam PPJB Tidak Berlaku Terhadap Tergugat;

Menimbang, bahwa Serah Terima Sepihak atau Serah Terima Otomatis yang ditafsirkan oleh Tergugat dalam Pasal 5 ayat 2 huruf b PPJB, hanya dapat berlaku dalam hal Pihak Kedua (Penggugat) tidak datang dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Serah terima karena sebab/alasan apapun;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengundang Penggugat untuk melakukan serah terima obyek tanah dan bangunan sebanyak 2 (dua) kali yaitu tertanggal 2 Juni 2016 sebagaimana bukti T-4 dan bukti pengiriman suratnya dalam bukti T-5 dan pemberitahuan kedua pada tanggal 14 November 2016 sebagaimana bukti T-6 dan bukti pengiriman suratnya dalam bukti T-7;

Menimbang, bahwa Penggugat telah hadir pada kedua undangan dari tergugat tersebut dengan dibuktikan adanya catatan tulisan tangan dari karyawan Tergugat yang menerangkan untuk undangan pertama Penggugat hadir tanggal 26 Juni 2016 (bukti P-5) dan untuk undangan kedua Penggugat hadir pada tanggal 3 Desember 2016 (bukti P-6);

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mau melakukan serah terima tanah dan bangunan dengan alasan “kondisi unit masih dalam perbaikan dan belum ada beberapa poin yang dikerjakan” yang ditulis oleh karyawan Pihak Pertama (Tergugat) pada saat pertemuan serah terima kedua tertanggal 3 Desember 2016 sebagaimana bukti P-6;

Menimbang, bahwa dalam hal Tergugat tidak menerima alasan dari Penggugat untuk tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima, maka Majelis Hakim menilai untuk pemberlakuan Serah Terima Otomatis tersebut baru dapat berlaku setelah Pihak Pertama (Tergugat) memberikan tanggapan atas keberatan dari Penggugat tersebut, akan tetapi Tergugat tidak pernah



memberikan tanggapan menolak keberatan dari Penggugat dan tidak memberitahukan secara tertulis kepada Penggugat bahwa telah berlaku Serah Terima Otomatis karena alasan dari Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa serah terima otomatis hanya dapat berlaku dalam hal Pihak Kedua tidak beritikad baik berupa tidak hadir dan membuat-buat alasan, sedangkan Penggugat hadir dan menyampikan alasan tidak dapat dilaksanakan serah terima serta Tergugat tidak membantah alasan tersebut pada saat pertemuan serah terima tersebut, sehingga majelis menilai Penggugat telah beritikad baik dalam hal ini, dan oleh karenanya alasan Tergugat dalam Ad. 4 ini haruslah ditolak;

Ad. 5 Barang Tambahan Berupa *Gazebo, Water Heater, dan Kitchen Set* Bukan Merupakan Objek Serah Terima Tanah dan Bangunan dalam PPJB;

Menimbang, bahwa majelis hakim sepakat dengan dalil Tergugat yang menyatakan obyek tanah dan bangunan hanya sebatas yang diatur dalam Butir 3 Lampiran 1 PPJB, akan tetapi Penggugat tidak pernah mendalilkan dalam Gugatannya alasan tidak bersedianya Penggugat menandatangani Berita Acara Serah Terima dikarenakan tidak adanya benda-benda tersebut serta Tergugat juga tidak pernah menyampaikannya kepada Penggugat terlambatnya serah terima tanah dan bangunan dikarenakan permasalahan pada benda-benda tersebut, dan Tergugat tidak dapat membuktikan adanya pemberitahuan ini kepada Penggugat dan oleh karenanya alasan Tergugat dalam Ad.5 ini haruslah ditolak;

Ad. 6 Adanya Itikad Buruk (*Te Kwade Trouw*) Penggugat Untuk Menunda-nunda Serah Terima;

Menimbang, bahwa Penggugat baru dapat dikatakan terdapat itikad buruk dalam menunda-nunda serah terima dalam hal Penggugat tidak hadir dalam undangan serah terima dan Penggugat mencari-cari alasan agar tidak menandatangani berita acara serah terima;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam Ad.4 sebelumnya, Penggugat telah hadir dalam undangan serah terima dan menyampikan alasan tidak dapat dilaksanakan serah terima serta Tergugat tidak membantah alasan tersebut pada saat pertemuan serah terima tersebut, sehingga majelis menilai Penggugat telah beritikad baik dalam hal ini, dan oleh karenanya alasan Tergugat dalam Ad. 6 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dikarenakan semua alasan Tergugat dalam Jawabannya ditolak, maka Tergugat dinyatakan telah wanprestasi berupa



terlambatnya melaksanakan serah terima tanah dan bangunan kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c poin i yaitu diserahkan paling lambat 6 (enam) bulan sejak pelunasan Harga Perikatan, yang mana Pelunasan Harga Perikatan dilaksanakan pada tanggal 23 Juni 2016 dan seharusnya serah terima dilakukan paling lama tanggal 22 Desember 2016 sedangkan Serah Terima baru dilaksanakan pada tanggal 28 Mei 2017, dan oleh karenanya **Petitum angka 3 (Tiga) beralasan hukum dan patut dikabulkan;**

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (2) huruf c poin i PPJB, Pihak Pertama (Tergugat) akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu persen) perbulan dari jumlah angsuran Harga Pengikatan (Tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama (Tergugat) dari Pihak Kedua (Penggugat), dengan maksimal denda 3% (tiga persen) dari jumlah angsuran Harga Pengikatan (tidak termasuk PPN) yang telah diterima oleh Pihak Pertama (Tergugat) dari Pihak Kedua (Penggugat);

Menimbang, bahwa keterlambatan serah terima adalah 5 (lima) bulan yang seharusnya serah terima tanah dan bangunan paling lama 22 Desember 2016 (6 bulan sejak 23 Juni 2016) sedangkan serah terima pada tanggal 28 Mei 2017, maka Tergugat dikenakan denda keterlambatan maksimal dan harus membayarnya kepada Penggugat yaitu sebesar 3% (tiga persen) dari Harga Pengikatan sebelum PPN dengan nilai Harga Pengikatan sebelum PPN adalah Rp.5.798. 545.454,00 (Lima miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus empat puluh lima ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) sebagaimana Ketentuan angka 4 Lampiran 1 PPJB sehingga total denda yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 173. 956.363,00 (seratus tujuh puluh tiga juta Sembilan ratus lima puluh enam ribu tiga ratus enam puluh tiga Rupiah), dan oleh karenanya **Petitum angka 4 (empat) beralasan hukum dan patut dikabulkan;**

Menimbang, bahwa Pasal 606 A RV menyebutkan “sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukum tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”. Selain itu berdasarkan Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 791/K/Sip/1972 menyatakan bahwa “*Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.*”



Menimbang, bahwa oleh karena petitum dalam gugatan ini adalah berkaitan dengan pembayaran sejumlah uang, maka **petitum angka 5 (Lima) terkiat permintaan uang paksa haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini majelis hakim tidak menemukan hal-hal yang disyaratkan agar putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*) dan Penggugat tidak mendalilkan alasan-alasannya, **maka petitum angka 6 (enam) haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini tidak seluruh petitum Penggugat dapat dikabulkan, maka gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian dan menolak petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian, maka **Petitum angka 1 (satu) adalah beralasan hukum dan sudah seharusnya dikabulkan sebagian;**

Menimbang, bahwa karena Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka menurut hukum sudah selayaknya dan adil untuk **mengabulkan petitum angka 7 (Tujuh)** dan Tergugat harus dibebani membayar biaya-biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

Memperhatikan Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Vimala Hills No. 00000434 tertanggal 24 Februari 2014;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian Materil kepada Penggugat sebesar Rp. 173. 956. 363,- (seratus tujuh puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh enam ribu tiga ratus enam puluh tiga rupiah) yaitu denda keterlambatan sebesar 3% (tiga persen) dari Harga Pengikatan (Rp.5.798. 545.454,- + PPN);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.726.000,- (Satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak Gugatan Pengugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian telah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari **Kamis** tanggal **19 September 2019** oleh kami **LUCY ERMAWATI, SH** Sebagai Hakim Ketua, **N U S I, SH.,MH** dan **FIRMAN K. TJINDARBUMI, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **3 Oktober 2019**. Dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dibantu oleh ARIS KUSTIAWAN,S.H.,M.H, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

N U S I, S.H.,M.H

LUCY ERMAWATI, S.H

FIRMAN K. TJINDARBUMI, S.H

Panitera Pengganti

ARIS KUSTIAWAN,S.H.,M.H

Perincian biaya:

- | | | |
|----------------------|-------|--|
| 1. Biaya Pendaftaran | : Rp. | 30.000,- |
| 2. Biaya Proses | : Rp. | 75.000,- |
| 3. Biaya Panggilan | : Rp. | 1.600.000,- |
| 4. PNBP Panggilan | : Rp | 5.000,- |
| 5. Redaksi | : Rp | 10.000,- |
| 6. Meterai | : Rp | 6.000,- |
| Jumlah | : Rp. | 1.726.000,- (Satu juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah) |

Halaman 52 dari 52 Putusan Perdata No.314/Pdt.G/2018/PNCbi

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)