



PUTUSAN

Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SRI HARTATI SURIPTO HADIWIYONO, beralamat di Jalan Terong 22, RT.04/RW.11, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING/PENGGUGAT**;

Lawan

PT. DINAMIKA ALAM SEJAHTERA PROPERTI, yang berkantor di Ruko Anggrek I Blok D 01-01, Jalan Boulevard Grand Depok City, Kota Depok 16421 dalam hal ini diwakili oleh Ir.HARTONO PADMOSOEDARSO selaku Direktur Utama PT.DINAMIKA ALAM SEJAHTERA PROPERTI, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING/TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 17 September 2018, Nomor: 392/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Majelis Hakim Nomor:392/PEN/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 18 September 2018 tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Januari 2018, Nomor: 152/Pdt.G/2017/PN.Dpk. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 27 Juli 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dpk., tanggal 27 Juli 2017

Halaman 1 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah Register Nomor: 152/Pdt.G/2017/PN.Dpk., telah mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada pertengahan tahun 2013 PENGGUGAT berkunjung Ke Kantor Pemasaran Grand Depok City (TERGUGAT), setelah diberikan penjelasan dan brosur oleh bagian pemasaran, PENGGUGAT tertarik dan melakukan pemesanan 1 (satu) unit rumah kepada TERGUGAT yang terletak di Kawasan Grand Depok City, yakni bangunan rumah:

- Type : 68/120
- Luas Tanah : 120 M2
- Luas Bangunan : 68 M2
- Letak Lokasi Blok : Verbena Blok E
- Kaveling Nomor : 01
- Status Tanah : Akan berstatus Hak Guna Bangunan
- Propinsi : Jawa Barat
- Wilayah Kota : Kota Depok
- Kecamatan : Sukmajaya
- Kelurahan : Tirtajaya

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Kaveling (jalan buntu);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Ruko Verbena;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kaveling Blok E nomor 2;

2. Bahwa harga jual atas unit rumah tersebut adalah sebesar Rp.1.050.000.000,-(satu milyar lima puluh juta rupiah) yang akan dibayar dengan cara pembayaran Cash Bertahap, yang perinciannya diatur sebagai berikut:

Booking Fee	= Rp. 5.000.000,-
Uang muka	= Rp. 315.000.000,-
Angsuran dalam 11 X Rp.60.000.000/bulan	= Rp. 660.000.000,-
Sisa sebagai pelunasan	= Rp. 70.000.000,-

Halaman 2 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



3. Bahwa booking fee sebesar Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah) lunas dibayar pada tanggal 4 Juni 2014, sedangkan uang muka sebesar Rp.315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) dibayar secara tunai di kantor TERGUGAT pada tanggal 21 Juli 2014, tetapi Kwitansi yang diberikan TERGUGAT hanya sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan alasan bahwa uang yang Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) akan digunakan untuk memberangkatkan PENGGUGAT berwisata ke Hongkong sebagai bentuk promosi TERGUGAT ;

4. Bahwa dengan pembayaran uang muka aquo maka sejak tanggal 21 Juli 2014 sudah tercapai 30% (tiga puluh persen) dari total harga jual (tunai bertahap). Hal ini penting sebagai suatu peristiwa hukum dalam hubungan transaksi PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana kemudian dinyatakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand Depok City Nomor 035/DAS/GDC/PPJB/08.2014 tertanggal 08 Agustus 2014 yang ditanda tangani TERGUGAT sebagai Pihak Pertama dan PENGGUGAT sebagai Pihak Kedua, dimana dalam Pasal 6 sub judul Penyelesaian Pembangunan Dan Serah Terima Tanah dan Bangunan, antara lain berbunyi:

“6.1. Pihak Pertama akan menyelesaikan pekerjaan atas bangunan yang dipesan dalam jangka waktu yang disepakati yaitu selambat-lambatnya:

- a. 1 (satu) tahun sejak.....dst
- b. 1 (satu) tahun sejak.....dst
- c. 1 (satu) tahun sejak PIHAK KEDUA membayar 30% (tiga puluh persen) dari total harga jual (tunai bertahap).

Berdasarkan klausula Pasal 6.1 huruf c maka unit rumah yang PENGGUGAT pesan sudah selesai selambat-lambatnya tanggal 21 Juli 2015 yang akan diikuti dengan proses serah terima unit aquo kepada PENGGUGAT ;

5. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 08 Agustus 2014 menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand Depok City No.035/DAS/DGC/PPJB/08.2014 beserta lampiran-lampirannya yang menjadi satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan, yang dibuat



secara dibawah tangan. Pada bulan Agustus 2014 itu pula tepatnya tanggal 20, PENGGUGAT melakukan pencicilan pertama yang dilaksanakan secara tertib selama 11 (sebelas) bulan berikutnya hingga 20 Juni 2015, hingga pada tanggal 20 Juni 2015 PENGGUGAT sudah memenuhi kewajibannya sejumlah Rp.5.000.000,- + Rp.315.000.000,- + Rp.660.000.000,- (11XRp.60.000.000) = Rp.980.000.000,- dari total kewajiban membayar harga jual Rp.1.050.000.000,- sehingga pada bulan Juli 2015 kewajiban PENGGUGAT hanya tinggal sebagai pelunasan saja yakni Rp.1.050.000.000,- dikurangi dengan jumlah yang telah dibayarkan sebesar Rp.980.000.000,-= Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

6. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan pembayaran atas pemesanan unit rumah tersebut hingga tanggal 20 Juni 2015 sebesar Rp.980.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah), yang berarti telah mencapai 93,33 % dari total harga jual Rp.1.050.000.000,- .untuk itu mohon Pengadilan menetapkan total pembayaran dari PENGGUGAT yang telah disetorkan kepada TERGUGAT atas unit rumah tersebut adalah sebesar Rp.980.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) dengan rincian Rp.315.000.000 + Rp.5.000.000 + Rp.660.000.000,- adalah sah dan mengikat kepada TERGUGAT ;
7. Bahwa ketaatan PENGGUGAT membayar kewajibannya berbanding terbalik dengan ketaatan TERGUGAT dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand Depok City No.035/DAS/DGC/PPJB/08.2014 dimana menurut ketentuan pasal 6.1 huruf c perjanjian aquo, sesuai dengan bukti pembayaran 30 % (tiga puluh persen) yang telah PENGGUGAT penuhi pada tanggal 21 Juli 2014 maka seharusnya unit yang PENGGUGAT pesan tersebut selambat-lambatnya sudah selesai pada tanggal 21 Juli 2015 untuk selanjutnya diserahkan kepada PENGGUGAT secara sempurna, ternyata proses pembangunan oleh TERGUGAT tidak selesai, bahkan konten material maupun kualitas pengerjaan tidak sesuai dengan kesepakatan awal, sehingga PENGGUGAT berulang kali mengajukan komplain tetapi kurang mendapat tanggapan yang serius dari TERGUGAT , sehingga sisa pembayaran berupa

Halaman 4 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



pelunasan harga terpaksa PENGGUGAT tunda karena dari TERGUGAT sendiri belum ada kepastian kapan dapat dilakukan serah terima unit dari TERGUGAT Selaku Penjual/Pelaku Usaha kepada PENGGUGAT selaku Konsumen/Pembeli;

8. Bahwa penyerahan baru dapat dilakukan pada tanggal 15 Januari 2016 sebagaimana dalam Berita Acara Serah Terima Rumah/Ruko Perumahan Grand Depok City (BAST), sehingga penyerahan unit rumah terjadi keterlambatan selama 7 (tujuh) bulan dari waktu yang dijanjikan yakni pada bulan Juli 2015, dengan kondisi faktual bahwa bangunan yang diserahkan TERGUGAT belum selesai 100% karena ruang dapur belum selesai, dan berbagai perbaikan seperti menggeser wastafel dari ruang tamu yang harus dipindahkan kebelakang.

Di luar itu ada pula pekerjaan tambahan yang PENGGUGAT minta berupa penambahan bangunan di bagian belakang yang sepenuhnya merupakan tanggung jawab dan biaya PENGGUGAT, akan dikerjakan secara bersama – sama dengan penyelesaian pekerjaan TERGUGAT yang telah disebutkan sebelumnya, yakni dapur dan finishing lainnya, atas dasar itu disepakati serah terima unit tetap dilaksanakan dengan kesepakatan :

- Untuk pengerjaan bangunan bagian belakang termasuk dapur dan bagian-bagian lainnya dari rumah tersebut akan dikerjakan secara bersama-sama dengan biaya masing-masing antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, yaitu biaya untuk dapur dan finishing atas biaya TERGUGAT, sedangkan biaya bangunan tambahan atas biaya PENGGUGAT ;
- Penyerahan unit rumah secara utuh/sepurna disepakati 3 (tiga) bulan kedepan yakni pada bulan April 2016 dengan masa pemeliharaan ditanggung TERGUGAT .

Untuk itu mohon Pengadilan untuk menyatakan Berita Acara Serah Terima (BAST) Rumah/Ruko Perumahan Grand Depok City tanggal 15 Januari 2016 adalah sah dan mengikat bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT ;

9. Bahwa komitmen akan mengerjakan bangunan bagian belakang dapur secara bersama-sama dengan biaya dan tukang masing-masing tersebut pada akhirnya tidak pernah terlaksana, karena TERGUGAT



urung melaksanakan pekerjaan dapur padahal PENGGUGAT sudah membeli bahan-bahan bangunan dan telah membayar tukang. Alasan TERGUGAT menghentikan penyelesaian pekerjaan secara sepihak disebabkan PENGGUGAT tidak bersedia membayarkan pelunasan sebelum selesai pekerjaan. Bukankah berlalutnya waktu penyerahan sampai 7 (tujuh) bulan dengan pembayaran PENGGUGAT yang sudah mencapai 93,33% (sembilan puluh tiga koma tiga puluh tiga persen) dari total harga jual sementara unit bangunan masih menyisakan bagian dapur yang belum selesai dengan pekerjaan finishing yang masih harus diselesaikan oleh TERGUGAT, sudah merugikan PENGGUGAT. Sangat beralasan secara hukum apabila PENGGUGAT menahan sisa pembayaran 6,57% (enam koma lima puluh tujuh persen); Sebab pada sisa pembayaran itu masih ada prestasi yang harus dipenuhi TERGUGAT, yakni menyelesaikan pekerjaan bangunan dapur lebih kurang 13-15 persen dari total luas bangunan, biaya pemeliharaan 3 bulan sejak serah terima, dan tentu ada denda keterlambatan yang harus TERGUGAT bayar kepada PENGGUGAT;

10. Bahwa dengan adanya Berita Acara Serah Terima (BAST) dari TERGUGAT selaku Penjual kepada PENGGUGAT selaku Pembeli, penguasaan atas unit aquo demi hukum sudah beralih kepada PENGGUGAT, akan tetapi oleh karena terjadinya perselisihan PENGGUGAT dengan TERGUGAT soal pelunasan yang berjumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dimana menurut PENGGUGAT sisa sejumlah tersebut tidaklah mutlak milik TERGUGAT sehubungan dengan adanya berbagai kewajiban TERGUGAT yang belum dipenuhi sebagaimana diuraikan di point 6 di atas, maka antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT belum ada kesepakatan besaran yang harus PENGGUGAT bayarkan, mengakibatkan penyelesaian hak dan kewajiban antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT menjadi terbengkalai sekalipun PENGGUGAT sudah membayar kewajibannya hingga 93,33% dari total harga jual;
11. Bahwa menurut hitungan PENGGUGAT dari besaran sisa kewajiban PENGGUGAT yakni pelunasan sebesar Rp 70.000.000,- disebabkan adanya keterlambatan dan sisa pekerjaan yang tidak diselesaikan TERGUGAT yakni dapur dan finishing yang PENGGUGAT perkirakan

Halaman 6 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



13% dari total luas bangunan, yang menurut PENGGUGAT pada saat itu bila dirupiahkan setara dengan Rp.24.219.000 (dua puluh empat juta dua ratus sembilan belas ribu rupiah), yang diperoleh dengan rumus $Rp.1.050.000.000 \times 13\% \times 3\% \times 6 \text{ bulan}$, patut dipotong dari pembayaran terakhir bersisa Rp.70.000.000,- namun oleh TERGUGAT hanya bersedia membayar denda keterlambatan tersebut sebesar Rp.1.075.000,- (satu juta tujuh puluh lima ribu rupiah) saja, sehingga praktis PENGGUGAT diminta membayar pelunasan Rp.70.000.000,- - Rp.1.075.000,- = Rp. 68.925.000,- (enam puluh delapan juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah). Jelas, PENGGUGAT menolaknya jika TERGUGAT hanya dikenakan denda 3%, padahal ada kewajiban yang tidak dilaksanakan yakni menyelesaikan bangunan dapur dan finishing yang tidak dikerjakan TERGUGAT, termasuk pemeliharaan tiga bulan sejak BAST. Untuk itu mohon Pengadilan menetapkan sisa kewajiban PENGGUGAT untuk pelunasan unit aquo adalah sebesar Rp.70.000.000,- dikurangi Rp.24.219.000,- = Rp.45.781.000,- (empat puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

12. Bahwa belum adanya titik temu dalam perhitungan kerugian PENGGUGAT yang dapat disepakati kedua belah pihak, kemudian TERGUGAT secara arogan berturut-turut 3 (tiga) kali dalam bulan Maret 2015 telah mensomasi PENGGUGAT dengan ancaman pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli semata-mata soal belum adanya pembayaran pelunasan yang angkanya masih debatable karena perhitungan yang berbeda secara signifikan, apalagi pekerjaan dapur serta merta dihentikan terbengkalai begitu saja. Tentu sebagai orang yang sudah uzur, 75 tahun, PENGGUGAT sangat tertekan dengan ancaman pembatalan TERGUGAT karena senyatanya pembayaran unit tersebut sudah hampir lunas dan seluruh tabungan PENGGUGAT selama puluhan tahun sudah ditumpahkan untuk memenuhi kewajiban kepada TERGUGAT ;

13. Bahwa kemudian PENGGUGAT melalui suratnya No.15/LGL-LT/DAS/IV/2016 tertanggal 6 April 2016, SECARA SEPIHAK membatalkan pembelian 1 (satu) unit rumah tersebut sebagaimana ternyata pada poin 7 suratnya yang berbunyi:

“bahwa karena ibu telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkarjanji, yaitu tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran/pelunasan



sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam PPJB, maka kami dengan ini menyatakan bahwa PPJB sebagaimana tersebut di atas telah BATAL DEMI HUKUM”

Bahwa pernyataan sepihak yang menyatakan PPJB telah batal demi hukum, tentulah tidak berdasar, karena Tergugat tidak memiliki kewenangan apapun untuk menyatakan suatu Perjanjian Batal Demi Hukum mengingat dalam hubungan Penggugat dengan Tergugat memiliki kesetaraan, tidak ada syarat objektif yang dilanggar, bahkan prestasi Penggugat nyaris sempurna telah diterima Tergugat yang justru berada dalam posisi yang tidak menepati janji sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan nomor 7 dan 10 di atas. Lagi pula, dalam kapasitas apa Tergugat menyatakan Perjanjian Batal Demi Hukum sedang fisik yang diperjanjikan sudah diserahkan dari Tergugat kepada Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam BAST tertanggal 16 Januari 2016. Untuk itu mohon Pengadilan menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) unit rumah Type :68/120; Luas Tanah: 120 M2; Luas Bangunan: 68 M2; Blok E/Verbena No.01 yang terletak di Perumahan Kawasan Grand Depok City;

14. Bahwa pernyataan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Batal Demi Hukum secara tidak berhak apalagi pada saat pihak lain dalam perjanjian itu telah melaksanakan prestasinya hampir sempurna (93,33%) adalah perbuatan yang bertentangan dengan moral kepatutan yang sangat merugikan Penggugat. Bahwa pernyataan batal demi hukum jelas merupakan akal-akalan dan kesewenang-wenangan Tergugat mengambil jalan pintas untuk mengabaikan kewajibannya yang harus menyempurnakan unit secara baik dan sempurna sebagaimana diwajibkan hukum. Oleh karena itu pembatalan sepihak PPJB pada tanggal 6 April 2015 sedangkan objek dimaksud dalam PPJB sudah diserahkan sehingga de jure sah dalam penguasaan Penggugat berdasarkan Berita Acara Serah Terima tertanggal 16 Januari 2016, adalah merupakan perbuatan yang tidak sah, bertentangan dengan hukum, sehingga sangat beralasan Pengadilan menyatakan semua surat-surat Somasi dari Tergugat masing-masing:

- No.07/LGL-LIT/DAS/III/2016 tertanggal 4 Maret 2016;
- No.08/LGL-LIT/DAS/III/2016 tertanggal 14 Maret 201;

Halaman 8 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No.09/LGL-LIT/DAS/III/2016 tertanggal 21 Maret 2016;
 - Surat No.015/LGL-LIT/DAS/IV/2016 tertanggal 06 April 2016 Perihal Pembatalan Atas Pembelian 1(satu) Unit Tanah dan Bangunan Rumah Yang Terletak di Perumahan Grand Depok City, Sektor Verbena Blok E No.01 (Rumah”), adalah tidak sah atau setidak-tidaknya tidak mengikat bagi Penggugat;
15. Bahwa kemudian dengan Surat No. 015/LGL-LIT/DAS/IV/2016 tertanggal 06 April 2016 pernyataan batal demi hukum atas PPJB, lagi-lagi Tergugat mendemonstrasikan kesewenang-wenangannya pada Penggugat yakni perempuan tua yang telah menyerahkan uangnya sebesar Rp.980.000.000,- (sembilan ratus depan puluh juta rupiah), dimana pada tanggal 15 April 2016 Tergugat telah melakukan penyegelan atas unit yang telah diserahterimakan dengan BAST tanggal 16 Januari 2016 dengan cara melilitkan rantai dan memasang gembok di pintu /akses masuk ke unit rumah tersebut, sebagaimana tertera dalam suratnya No.18/LGL-LIT/DAS/IV/2016 tertanggal 15 April 2016, sehingga praktis Penggugat tidak dapat memasuki unit yang telah diserahterimakan kepadanya selaku Pembeli, sehingga bahan-bahan material yang sudah dibeli Penggugat menjadi terbuang bahkan sebagian raib dibawa orang yang tidak bertanggung jawab;
16. Bahwa tindakan penyegelan dan penggembokan unit yang dilakukan Tergugat adalah suatu perbuatan yang tidak sah, bukan saja melanggar kepatutan dan kesusilaan yang baik, tetapi dengan jelas melanggar hukum pidana yakni melakukan kekerasan untuk memaksa Penggugat mengikuti kemauan Tergugat. Perbuatan mana tidak dilandasi alas hak yang sah dan melanggar hak-subjektif maupun hak objektif Penggugat, untuk itu sangat beralasan PENGGUGAT mohon Pengadilan menyatakan Perbuatan Penyegelan dimaksud dalam Surat Tergugat No.18/LGL-LT/DAS/IV/2016 tertanggal 15 April 2016 adalah BATAL DEMI HUKUM dan atas perbuatan Tergugat tersebut Penggugat mencadangkan haknya untuk melaporkan Tergugat atas kesewenang-wenangannya melakukan penyegelan tersebut kepihak yang berwajib;
17. Bahwa meskipun hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat sebagai hubungan Pelaku Usaha dengan Konsumen semula berada dalam rejim perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban menurut

Halaman 9 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



kontrak yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli tetapi oleh Perbuatan Tergugat hubungan itu bergeser menjadi Perbuatan Melawan Hukum, karena Pembatalan sepihak Perjanjian dan Penyegehan yang dilakukan atas unit yang merupakan objek jual beli dan Penggugat telah membayar harga mencapai 93,33% dari total harga jual. Bahwa dengan adanya Berita Acara Serah Terima maka Tergugat tidak berhak melakukan tindakan apapun yang sifatnya membatasi keleluasaan Penggugat dalam menikmati objek sebagaimana dengan jelas dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) tertanggal 15 Januari 2016, butir 6 yang berbunyi: "Terhitung sejak ditanda tangannya BAST ini, maka segala hak dan kewajiban yang berhubungan dengan Rumah /Ruko tersebut telah berali kepada Pihak Kedua/Pembeli, termasuk tetapi tidak terbatas pada pembayaran biaya-biaya atas pemakaian listrik, air, telepon, Pajak Bumi dan bangunan (PBB) dan Penggantian Pengelolaan Lingkungan (PPL), apabila Pihak Kedua/ Pembeli lalai atau tidak/ terlambat membayar rekening-rekening tersebut sehingga dilakukan pemutusan/penyegehan oleh instansi terkait, maka biaya penyambungan kembali/pembukaan segel tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua/Pembeli sepenuhnya".

18. Bahwa dengan klausula BAST dikutip di atas, Tergugat tidak memiliki kewenangan apapun atas unit yang sudah diserahkan kepada Penggugat yaitu Rumah berikut tanahnya yang terletak di Blok E Kaveling Nomor 01 Grand Depok City Depok Cluster Verbena Type 68/120, apalagi sampai melakukan penyegehan sebagaimana telah dilakukannya, sehingga atas penyegehan itu sangat beralasan Pengadilan menyatakan Penyegehan yang dilakukan Tergugat sebagai perbuatan yang tidak sah karena melanggar hukum dan oleh karena itu haruslah dikembalikan kepada keadaan semula sebagaimana dinyatakan dalam BAST untuk itu memerintahkan Tergugat menyerahkan unit rumah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan terpelihara bebas dari segala rintangan atau pembatasan apapun;
19. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan sekarang ini Penggugat telah mencoba menempuh upaya win-win solution melalui kelembagaan yang disediakan UU Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yakni Badan Penyelesaian Sengketa

Halaman 10 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



Konsumen (BPSK) Kota Bogor yang berproses kurang lebih selama 1 tahun sejak bulan April 2016 sampai Februari 2017 dengan harapan ada pihak ketiga yang dapat bersikap netral dalam menengahi Penggugat dan Tergugat, namun upaya mediasi yang dilakukan di BPSK tidak berhasil selain menyisakan kelelahan fisik dan batin Penggugat yang harus bulak balik Depok -Bogor berjuang melawan keperkasaan Tergugat sebagai korporasi;

20. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut." Bahwa dalam hal ini, Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dengan semena-mena membatalkan perjanjian dan melakukan penyegelan atas unit yang dibeli Penggugat dari Tergugat dengan pembayaran yang sudah mencapai 93,33 % dan telah pula diserahkan tetapi secara sepihak perjanjian dibatalkan dan secara paksa melakukan penyegelan dengan cara melilitkan rantai dan mengunci dengan gembok atas unit yang membuat Penggugat tidak dapat memasuki unit apalagi menikmati yang sudah dibayarnya hampir lunas. Oleh karena itu sangat beralasan Tergugat harus dihukum membayar kerugian Penggugat atas dasar Perbuatan Melawan Hukum;

21. Bahwa dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian moril dan materil yaitu Penggugat tidak dapat menikmati unit yang merupakan haknya sebagaimana mestinya sesuai dengan pengorbanan yang telah dilakukan dengan menyetor uang pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp.980.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) dari total harga jual sebesar Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah), pada hal Penggugat berharap dapat menjalani hari-hari sisa hidup di masa tuanya dengan tenang. Bahwa karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, Penggugat mengalami kerugian baik Materil maupun Immateril dengan rincian sebagai berikut:

A. Kerugian Materil sebesar Rp. 277.000.000,- dengan perician sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kehilangan kenikmatan atas penghunian unit yang bila dikonversi dengan uang kontrak pertiap tahun tidak kurang dari Rp.50.000.000 x 2 tahun = Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Biaya transportasi Penggugat setahun lebih mengurus masalah ini sejak pembatalan Tergugat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Biaya tukang dan peralatan material yang terbuang sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Biaya sewa gudang tempat barang-barang yang sejak bulan Mei tahun 2015 hingga saat gugatan ini diajukan (Rp. 1.000.000,- X 27 bulan) = Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah);
- Biaya advokasi dan konsultasi mulai dari BPSK hingga diajukan gugatan ke Pengadilan sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

Total kerugian Materil Rp.277.000.000,- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah).

B. Kerugian Immateril akibat penderitaan batin yang Penggugat alami karena perbuatan Tergugat yang secara semena-mena memperlakukan Penggugat padahal Penggugat sudah melepaskan tabungannya selama puluhan tahun untuk membayar unit rumah kepada Tergugat, sungguh membuat Penggugat sangat tertekan dan dilanda kekhawatiran tentang nasib urusan ini, sehingga Penggugat sangat menderita dan mengakibatkan sakit-sakitan. Tiada ukuran untuk mengkonversi penderitaan Penggugat sebagai manula di usia 75 tahun lebih sekarang ini yang berharap bisa tenang menjalani hari tuanya dan untuk itu telah membayar sangat mahal dengan mempertaruhkan tabungan hasil jerih payahnya selama puluhan tahun. Sehingga adil dan layak menurut Penggugat kalau dalam urusan ini Penggugat mengapresiasi kerugian Immateril dengan tuntutan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
Sehingga total kerugian Materil dan Immateril adalah sebesar Rp.1.277.000.000,- (satu milyardua ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);

Halaman 12 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.

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)



22. Bahwa agar Tergugat memiliki keseriusan mematuhi isi putusan bila kelak gugatan Penggugat dikabulkan khususnya dalam pemenuhan penyerahan fisik kepada Penggugat maka Penggugat memohon supaya Pengadilan menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per harisetiap kali lalalai dalam melaksanakan putusan ini sejak putusan iniberkekuatan hukum tetap;

23. Bahwa berangkat dari ketegaan Tergugat yang berusaha menghilangkan hak Penggugat atas unit berupa rumah tinggal dan bidang tanah tempat bangunan itu berdiri yang telah Penggugat bayar sebesar 93,33 % dari harga jual kepada Tergugat, ternyata dibatalkan secara sepihak dengan begitu saja serta melakukan tindakan penyegelan atas unit rumah tersebut, oleh karenanya sangat wajar Penggugat khawatir bahwa pembatalan itu akan diikuti tindakan lain oleh Tergugat yakni mengalihkan hak atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya kepada pihak lain yang tentunya akan membawa kerugian yang lebih besar lagi kepada Penggugat, maka sangatlah beralasan secara hukum bila Penggugat memohon agar Pengadilan berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas bidang tanah berikut 1 (satu) unit rumah Type :68/120; Luas Tanah:120 M2; Luas Bangunan:68 M2; Blok Sektor Verbena Blok E Kaveling No.01, yang terletak di Perumahan Grand Depok City, Kelurahan Tirtajaya, Kec. Sukmajaya, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Kaveling (jalan buntu);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Ruko Verbena;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kaveling Blok E nomor 2;

24. Bahwa gugatan Penggugat benar-benar didasarkan kepada bukti otentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 180 HIR, untuk itu cukup beralasan secara hukum Pengadilan menetapkan menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada perlawanan atau banding;

25. Bahwa demikian pun dengan biaya perkara atas gugatan ini, mohon pengadilan menetapkan menghukum Tergugat memikul biaya perkara yang timbul selama dalam persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal diuraikan diatas Penggugat memohon Pengadilan untuk menetapkan hari persidangannya dengan memanggil para pihak untuk dilakukan pemeriksaan dan selanjutnya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand Depok City No.035/DAS/DGC/PPJB/08.2014 tertanggal 8 Agustus 2014 beserta lampiran-lampirannya adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;
3. Menetapkan total pembayaran Penggugat yang telah diterima Tergugat sampai bulan Juni 2015 adalah sebesar Rp.980.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) dengan perincian Rp.5.000.000 + Rp.315.000.000,- + Rp.660.000.000,- adalah sah dan mengikat kepada Tergugat ;
4. Menyatakan Berita Acara Serah Terima Rumah/Ruko Perumahan Grand Depok City unit tanggal 15 Januari 2016 (BAST) adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;
5. Menetapkan sisa kewajiban Penggugat untuk pelunasan unit adalah sebesar Rp.70.000.000- Rp.24.219.000,- = Rp.45.781.000,- (empat puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) unit rumah Type :68/120; Luas Tanah: 120 M2; Luas Bangunan: 68 M2; Blok E/Verbena No.01 yang terletak di Perumahan Kawasan Grand Depok City, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Kaveling (jalan buntu);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Ruko Verbena;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Kaveling Blok E nomor 2;
7. Merintahkan Tergugat menyerahkan unit 1 (satu) unit rumah Type :68/120; Luas Tanah: 120 M2; Luas Bangunan: 68 M2; Blok E/Verbena No.01 yang terletak di Perumahan Kawasan Grand Depok City, kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan terpelihara serta bebas dari segala rintangan atau pembatasan apapun;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand

Halaman 14 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Depok City No.035/DAS/DGC/PPJB/08.2014 tertanggal 8 Agustus 2014, adalah Perbuatan Melawan Hukum;

9. Menyatakan perbuatan Tergugat melakukan penyegelan dan menutup akses masuk dengan rantai dan pengembokan unit Bangunan Rumah yang telah diserahkan dengan BAST tanggal 16 Januari 2016 dari Tergugat kepada Penggugat, adalah Perbuatan Melawan Hukum;
10. Menyatakan bahwa semua surat-surat Somasi dari Penggugat masing-masing:
 - No.07/LGL-LIT/DAS/III/2016 tertanggal 4 Maret 2016;
 - No.08/LGL-LIT/DAS/III/2016 tertanggal 14 Maret 2016;
 - No.09/LGL-LIT/DAS/III/2016 tertanggal 21 Maret 2016;
 - Surat No.015/LGL-LIT/DAS/IV/2016 tertanggal 06 April 2016 Perihal Pembatalan Atas Pembelian 1(satu) Unit Tanah dan Bangunan Rumah Yang Terletak di Perumahan Grand Depok City, Sektor Verbena Blok E No.01 (Rumah), tidak sah atau setidaknya tidak mengikat bagi PENGGUGAT
11. Menyatakan Surat Tergugat tentang Pembatalan No.15/LGL-LIT/DAS/IV/2016 tertanggal 6 April 2016 adalah batal demi hukum atau tidak sah atau setidaknya tidak mengikat bagi Penggugat;
12. Menyatakan Surat Tergugat tentang Penyegelan No.18/LGL-LIT/DAS/IV/2016 tertanggal 15 April 2016 adalah batal demi hukum atau tidak sah atau setidaknya tidak mengikat bagi Penggugat;
13. Menghukum Tergugat untuk membayarkan kerugian Materil maupun Immateril kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
 - A. Kerugian Materil sebesar Rp. 277.000.000,- dengan perician sebagai berikut:
 - Kehilangan kenikmatan atas penghunian unit yang bila dikonversi dengan uang kontrak pertiap tahun tidak kurang dari Rp.50.000.000 x 2 tahun = Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - Biaya transportasi Penggugat setahun lebih mengurus masalah ini sejak pembatalan Tergugat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
 - Biaya tukang dan peralatan material yang terbuang sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
 - Biaya sewa gudang tempat barang-barang yang sejak bulan Mei tahun 2015 hingga saat gugatan ini diajukan (Rp.

Halaman 15 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.000.000,- X 27 bulan) = Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah);

- Biaya advokasi dan konsultasi mulai dari BPSK hingga diajukan gugatan ke Pengadilan sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

Total kerugian Materil Rp. 277.000.000,- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah).

- B. Kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) Sehingga total kerugian Materil dan Immateril adalah sebesar Rp.1.277.000.000,- (satu milyardua ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);

14. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas bidang tanah berikut rumah tinggal di atasnya yakni: 1 (satu) unit rumah Type :68/120; Luas Tanah:120 M2; Luas Bangunan:68 M2; Blok E/Verbena No.01, yang terletak di Perumahan Grand Depok City, Kelurahan Tirtajaya, Kec. Sukmajaya, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Kaveling (jalan buntu);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Ruko Verbena;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kaveling Blok E nomor 2;

15. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan ini;

16. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meski ada perlawanan atau banding;

17. Biaya Perkara menurut hukum.

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 27 September 2017 yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 27 September 2017, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 16 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.

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)



DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (Obscuur libel)
 - 1.1. Bahwa pokok gugatan Penggugat adalah gugatan terhadap perbuatan Tergugat yang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Cash Bertahap Grand Depok City Nomor: 035/DAS/GDC/PPJB/08.2014 tanggal 08 Agustus 2014 (PPJB) dan penyegelan objek bangunan yang merupakan perbuatan lanjutan atas dilakukannya pembatalan PPJB tersebut, yang mana dasar perbuatan Tergugat tersebut berasal atau bersumber dari Pasal 5.2 jo. Pasal 5.10 PPJB, atau dengan kata lain perbuatan Tergugat yang digugat Penggugat tersebut adalah pelaksanaan dari perjanjian atau bersumber dari perjanjian, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat seharusnya adalah gugatan wanprestasi, bukan gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga membuat gugatan Penggugat menjadi kabur;
 - 1.2. Bahwa selain itu, dalam gugatan Penggugat terdapat kontradiksi 2 (dua) petitum gugatan yang saling bertentangan satu dengan lainnya yaitu: di satu sisi pada petitum gugatan nomor 2 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan PPJB adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat, namun di sisi lain pada petitum nomor 8 Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan perbuatan Tergugat yang membatalkan PPJB adalah perbuatan melawan hukum, padahal pembatalan PPJB yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah pelaksanaan dari Pasal 5.2 jo. Pasal 5.10 PPJB yang dimintakan Penggugat agar dinyatakan sah dan mengikat, sehingga membuat gugatan Penggugat menjadi kabur;
 - 1.3. Bahwa oleh karena terbukti gugatan Penggugat kabur, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.
 - 2.1. Bahwa pada dalil nomor 8 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa pada saat dilakukan serah terima Bangunan Rumah, ada pekerjaan tambahan yang Penggugat minta (kepada pihak ke tiga) berupa penambahan bangunan dibagian belakang yang sepenuhnya merupakan tanggung jawab dan biaya Penggugat,

Halaman 17 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



akan dikerjakan bersama-sama dengan penyelesaian pekerjaan Tergugat, dan pada dalil selanjutnya nomor 9 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa komitmen akan mengerjakan bersama-sama tersebut pada akhirnya tidak pernah terlaksana karena Tergugat urung melaksanakan pekerjaan dapur padahal Penggugat sudah membeli bahan-bahan bangunan dan telah membayar tukang;

2.2. Bahwa namun ternyata Penggugat tidak menyertakan pihak ketiga yaitu tukang yang dibayarnya untuk membuat bangunan tambahan tersebut sebagai Pihak dalam gugatannya, sehingga ada alur cerita/ kronologis gugatan menjadi terputus dan tidak jelas atau tidak utuh, karena tidak dapat dijelaskannya:

- Bangunan seperti apa yang dimintakan dibangun oleh Penggugat tersebut?
- Pada saat kapan (progress bangunan sudah berapa persen?), Tergugat baru dapat "ikut" mengerjakan kewajibannya membuat dapur dan memindahkan wastafel? atau apakah di kondisi bangunan saat itu Tergugat sudah dapat ikut mengerjakan kewajibannya membangun dapur dan memindahkan wastafel?
- Apakah pekerjaan bangunan tambahan tersebut telah selesai? Karena notabene kewajiban Tergugat tersebut akan dikerjakan di dalam ruang bangunan tambahan yang dibuat Pihak ketiga tersebut, sehingga bangunan tambahan tersebut harus terlebih dahulu diselesaikan baru Tergugat dapat bekerja;
- Dan lain sebagainya;

2.3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat terbukti kurang pihak, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal - hal yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam Eksepsi tersebut di atas adalah juga termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam hal - hal dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Halaman 18 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



- 3. Bahwa benar antara Tergugat (selaku Penjual) dengan Penggugat (selaku Pembeli) telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand Depok City Nomor: 035/DAS/GDC/PPJB/08.2014 tertanggal 08 Agustus 2014 (untuk selanjutnya disebut "PPJB") dengan objek 1 (satu) Unit Rumah Cluster Verbena Blok E No.01, Luas tanah 120 M2, Luas Bangunan 68 M2, terletak di Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok – Jawa Barat (untuk selanjutnya disebut "Rumah");
- 4. Bahwa harga jual Rumah sebagaimana yang disepakati dalam PPJB adalah seharga Rp. 1.035.000.000,- (satu milyar tiga puluh lima juta rupiah) dengan tata cara pembayaran cash bertahap yang telah ditetapkan sebagai berikut:
 - 4.1. Booking fee Rp. 5000.000,- (lima juta rupiah). Ket: sudah dibayar Penggugat;
 - 4.2. Pembayaran uang muka I tanggal 20-07-2014 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Ket: sudah dibayar Penggugat;
 - 4.3. Pembayaran pelunasan sebesar Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) diangsur selama 12 kali dengan jadwal:

No	Jumlah Angsuran	Tanggal Jatuh Tempo	keterangan
1	Rp. 60.000.000,-	20-08-2014	Sudah dibayar Penggugat
2	Rp. 60.000.000,-	20-09-2014	Sudah dibayar Penggugat
3	Rp. 60.000.000,-	20-11-2014	Sudah dibayar Penggugat
4	Rp. 60.000.000,-	20-12-2014	Sudah dibayar Penggugat
5	Rp. 60.000.000,-	20-12-2014	Sudah dibayar Penggugat
6	Rp. 60.000.000,-	20-01-2015	Sudah dibayar Penggugat
7	Rp. 60.000.000,-	20-02-2015	Sudah dibayar Penggugat
8	Rp. 60.000.000,-	20-03-2015	Sudah dibayar Penggugat
9	Rp. 60.000.000,-	28-04-2015	Sudah dibayar Penggugat
10	Rp. 60.000.000,-	20-05-2015	Sudah dibayar Penggugat
11	Rp. 60.000.000,-	20-06-2015	Sudah dibayar Penggugat
12	Rp. 70.000.000,-	20-07-2015	Belum dibayar Penggugat



5. Bahwa tidak benar dalil nomor 2 gugatan Penggugat yang menyatakan harga jual unit rumah adalah Rp.1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah), karena senyatanya harga unit Rumah menurut PPJB adalah Rp. 1.035.000.000,- (satu milyar tiga puluh lima juta rupiah) sebagaimana diuraikan pada dalil nomor 4 di atas;
6. Bahwa benar dalil nomor 3 gugatan Penggugat, bahwa uang sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta) yang diserahkan Penggugat tidak diterima sebagai pembayaran uang muka pembelian Rumah, karena uang tersebut akan digunakan sebagai promosi memberangkatkan Penggugat berwisata ke Hongkong, dan dikarenakan wisata tersebut dibatalkan, maka uang tersebut telah dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat;
7. Bahwa benar dalil nomor 4 gugatan Penggugat yaitu sepanjang mengenai dalil yang menyatakan "oleh karena pembayaran uang muka Penggugat sejak tanggal 21 Juli 2014 sudah tercapai 30% (tiga puluh persen), maka berdasarkan klausula Pasal 6.1 Huruf c PPJB maka unit rumah yang Penggugat pesan sudah selesai selambat-lambatnya tanggal 21 Juli 2015 yang akan diikuti dengan proses serah terima unit aquo kepada Penggugat". Namun harus Penggugat pahami bahwa untuk dapat dilakukannya serah terima unit Rumah ini harus terlebih dahulu memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 6.2 PPJB, yaitu:
 - Bangunan telah siap diserahkan oleh Tergugat; dan,
 - Penggugat telah melunasi seluruh harga jual kepada Penggugat.
8. Bahwa benar serah terima Rumah akhirnya baru dilakukan pada tanggal 15 Januari 2016 (terlambat selama lebih kurang 7 (tujuh) bulan) dengan kondisi faktual belum selesai 100%, ini adalah serah terima yang sifatnya sementara karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam PPJB. Sebenarnya pada saat itu Tergugat sangat bisa sekali untuk menyelesaikan Rumah sesuai dengan spesifikasi seperti yang diatur dalam PPJB, namun penyelesaian tersebut tidak dapat dilakukan oleh Tergugat karena ternyata Penggugat dengan inisiatif dan biaya sendiri berencana membuat bangunan tambahan pada tanah kosong bagian belakang Rumah dengan desain sendiri dan membuat kontrak dengan pemborong/tukang sendiri (Pihak Ketiga), sehingga oleh sebab itu Penggugat meminta Tergugat untuk menunda pengerjaan pembuatan

Halaman 20 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



dapur berikut instalasi pembuangan air serta memindahkan wastafel (yang saat itu sudah terpasang sebagaimana spesifikasi PPJB) karena menunggu untuk disesuaikan dengan bangunan tambahan yang saat itu baru akan dibangun oleh Pihak Ketiga yang dikontrak Penggugat tersebut;

9. Bahwa dikarenakan pada saat itu pembangunan Rumah sesuai spesifikasi PPJB tidak mungkin dapat diselesaikan 100% bukanlah karena kesalahan Tergugat, akan tetapi karena kemauan sendiri dari Penggugat yang membuat bangunan tambahan sehingga merubah bentuk dan spesifikasi Rumah tidak sama lagi dengan yang ada dalam PPJB, maka secara fair guna menghindari Tergugat dari kemungkinan dikenakan denda keterlambatan yang semakin besar yang bukan disebabkan oleh kesalahannya maka Penggugat dan Tergugat sepakat dilakukan serah terima Rumah dengan kondisi belum utuh/sepurna yang sifatnya sementara saja untuk tujuan tersebut, sedangkan penyerahan yang sebenarnya secara utuh/sepurna disepakati akan dilakukan 3 (tiga) bulan berikutnya yakni pada bulan April 2016 dengan asumsi bahwa pekerjaan bangunan tambahan yang dilakukan Pihak Ketiga yang dikontrak oleh Penggugat telah selesai terlebih dahulu sebelum 3 (tiga) bulan;
10. Bahwa dikarenakan serah terima Rumah telah dilakukan sebagaimana diurai pada dalil nomor 8 dan 9 di atas, maka kemudian Tergugat meminta Penggugat agar memenuhi kewajibannya membayar pelunasan Rumah tersebut, namun lagi-lagi Penggugat tidak bersedia membayarnya tanpa alasan yang jelas;
11. Bahwa tidak benar dan sangat tidak berdasar sehingga Tergugat menolak keras dalil nomor 9 gugatan Penggugat yang menyatakan "..., karena Tergugat urung melaksanakan pekerjaan dapur, padahal Penggugat telah membeli bahan-bahan bangunan dan membayar tukang... dst", dengan dasar alasan sebagai berikut:
 - 11.1. Bahwa Tergugat tidak pernah urung ataupun menghentikan penyelesaian pekerjaan sebagaimana yang dituduhkan Penggugat dalam dalil tersebut. Untuk itu Tergugat dengan ini secara tegas mensomir Penggugat untuk membuktikan tuduhannya tersebut;
 - 11.2. Bahwa pembuatan dapur, pemasangan instalasi pembuangan air dan pemindahan wastafel senyatanya tidak mungkin dan

Halaman 21 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



tidak pernah dapat dilakukan oleh Tergugat, hal ini dikarenakan pembuatan bangunan tambahan yang dilakukan oleh Pihak Ketiga yang dikontrak/dibayar sendiri oleh Penggugat ternyata tidak kunjung selesai. Jadi dalam hal ini Tergugat jelas tidak dapat disalahkan, karena belum dapat dikerjakannya pembuatan dapur tersebut bukan karena kesalahan Tergugat, tetapi karena kesalahan pihak Penggugat sendiri in casu Pihak Ketiga yang dikontrak Penggugat yang belum menyelesaikan bangunan tambahannya sehingga Tergugat tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya membuat dapur beserta instalasi pembuangan air serta memindahkan wastafel ke bangunan tambahan yang tak kunjung selesai tersebut;

11.3. Bahwa dalam hal ini justru Tergugat yang sangat dirugikan akibat tidak pernah dapat menyelesaikan pembuatan dapur tersebut, karena hal tersebut selalu dijadikan salah satu alasan Penggugat untuk tidak melaksanakan kewajibannya membayar pelunasan Rumah tersebut kepada Tergugat. Padahal seandainya spesifikasi Rumah sebagaimana PPJB tidak dirubah bentuk dan spesifikasinya oleh Penggugat, maka tentulah sejak pada waktu serah terima pada Januari 2016 Tergugat telah menyelesaikan sempurna pembangunan Rumah tersebut;

11.4. Bahwa benar Tergugat telah terlambat melakukan serah terima Rumah selama sekitar 7 (tujuh) bulan, dan untuk keterlambatan ini Tergugat dapat saja dikenakan membayar denda keterlambatan kepada Penggugat berdasarkan persyaratan yang telah disepakati dan ditetapkan dalam PPJB. Namun faktanya dikarenakan Penggugat tidak membayar pelunasan Rumah tersebut sebagaimana menurut jadwal yang telah disepakati dan ditetapkan dalam PPJB, sehingga Tergugat tidak dapat dikenakan denda keterlambatan tersebut, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 6.1 PPJB;

11.5. Bahwa selanjutnya Tergugat mohon akta atas dalil pengakuan Penggugat yang menyatakan telah menahan sisa pembayaran Rumah sebesar 6,57% (enam koma lima puluh tujuh persen) sebagaimana dalam dalil nomor 9 gugatan Penggugat;



- 11.6. Bahwa tidak ada satu ketentuan pun dalam PPJB yang memberikan hak dan/atau membolehkan dan/atau membenarkan perbuatan Penggugat yang secara sengaja menahan sisa pembayaran Rumah (tidak membayar pelunasan Rumah kepada Tergugat), sehingga perbuatan Penggugat tersebut adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan;
12. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil nomor 10 gugatan Penggugat sepanjang mengenai alasan Penggugat untuk tidak melakukan pembayaran pelunasan Rumah kepada Tergugat, karena dalil tersebut sama sekali tidak berdasar dan hanya merupakan alasan yang mengada-ada untuk tidak membayar pelunasan Rumah kepada Tergugat, dengan uraian sebagai berikut:
- 12.1. Bahwa faktanya adalah benar sejak dilakukannya serah terima pada 15 Januari 2016, meskipun belum penyerahan utuh/sepurna 100%, penguasaan unit Rumah tersebut telah diserahkan kepada Penggugat, hal mana terbukti dari kunci Rumah tersebut telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- 12.2. Bahwa soal pelunasan Rumah yang berjumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) adalah hal yang tidak dapat dan/atau tidak dibenarkan untuk diperselisihkan oleh Penggugat, karena jumlah tersebut telah ditentukan secara jelas dan tegas dalam PPJB yang merupakan bagian/komponen nominal harga rumah yang tidak dapat diganggu gugat dan mutlak adalah milik Tergugat selaku penjual, untuk itu tidak ada satu pun alasan yang dapat dibenarkan bagi Penggugat untuk mengurangi atau menahan dan tidak membayarnya kepada Tergugat;
- 12.3. Bahwa mengenai kewajiban yang belum Tergugat selesaikan tidak ada hubungannya dengan nominal jumlah pelunasan yang merupakan komponen harga jual Rumah tersebut, dan tidak pula dapat dijadikan alasan Penggugat untuk mengurangi jumlah pelunasan tersebut;
13. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil nomor 11 gugatan Penggugat karena merupakan dalil yang tidak berdasar hukum dan hanya merupakan asumsi Penggugat semata, dengan uraian sebagai berikut:

Halaman 23 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



13.1. Bahwa berdasarkan ketentuan PPJB Tergugat tidak dapat dikenakan denda keterlambatan pembangunan Rumah, karena Pasal 6.8 PPJB mensyaratkan Tergugat baru dapat dikenakan denda keterlambatan apabila Penggugat telah melakukan pembayaran dengan tertib dan melunasi seluruh pembayarannya. Sedangkan dalam kasus ini Penggugat tidak melakukan pembayaran secara tertib dan tidak membayar pelunasan Rumah kepada Tergugat;

13.2. Bahwa seandainya pun Tergugat dikenakan denda keterlambatan, quod non (padahal tidak), maka berdasarkan Pasal 6.8 PPJB maka denda yang dikenakan kepada Tergugat adalah 3% x nilai pekerjaan yang belum diselesaikan, yaitu:

Harga Pokok Bangunan / M2 : @Rp.4.053.265,- / meter

Type Bangunan Rumah : 68 M2

Jumlah Harga Pokok Bangunan : 68 x Rp. 4.053.265,-

= Rp. 275.622.020,-

Pekerjaan Yang Sudah Selesai : 87% (Rp. 239.791.157,-)

Sisa Pekerjaan Yang Belum Selesai: 13% (Rp. 35.830.863,-)

Denda Keterlambatan : 30% x Rp. 35.830.863,-

= Rp. 1.074.925,-

Sedangkan rumusan perhitungan yang dibuat Penggugat dalam dalil nomor 11 gugatan adalah rumusan yang dibuat oleh Penggugat sendiri tanpa ada dasarnya dan tidak pernah ada dalam PPJB;

13.3. Bahwa seandainya pun ada denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat, quod non (padahal tidak), maka hal tersebut adalah kewajiban terpisah, Penggugat tidak dibenarkan dan tidak mempunyai hak untuk secara sepihak dan serta merta mengurangi dan/atau memotongnya dari nominal pelunasan yang besaran dan jadwalnya telah ditetapkan dalam PPJB sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), kecuali setelah mendapat persetujuan dari Tergugat;

14. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil nomor 12 gugatan Penggugat, dengan dasar alasan sebagai berikut:

14.1. Bahwa somasi yang diberikan oleh Tergugat adalah sangat wajar karena Penggugat telah sengaja melalaikan kewajibannya membayar pelunasan Rumah kepada Tergugat sebagaimana

Halaman 24 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



ketentuan PPJB, apalagi Rumah telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, meskipun sifatnya sementara (belum utuh/sempurna);

- 14.2. Bahwa lagipula jumlah nominal pelunasan Rumah bukanlah angka yang masih debatable sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, tapi telah ditentukan secara jelas dan tegas dalam PPJB, yaitu sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan harus dibayar Penggugat pada tanggal 20 Juli 2015, yang mana jumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) tersebut merupakan bagian/komponen nominal harga Rumah yang tidak dapat diganggu gugat lagi, sehingga tidak ada alasan yang dapat dibenarkan bagi Penggugat untuk mengurangi atau menahan dan tidak membayarnya kepada Tergugat;

15. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil nomor 13, 14, 15 dan 16 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat yang telah membatalkan PPJB dan menyegel Rumah adalah perbuatan tidak berdasar, tidak berhak dan merupakan kesewenang-wenangan, dengan dasar alasan sebagai berikut:

- 15.1. Bahwa pembatalan PPJB oleh Tergugat sebagaimana surat Tergugat kepada Penggugat Nomor: 15/LGL-LIT/DAS/IV/2016 tertanggal 06 April 2016 adalah sah dan telah sesuai ketentuan hukum;

- 15.2. Bahwa hak Tergugat untuk membatalkan PPJB secara sepihak tersebut diatur dalam Pasal 5.2 jo. Pasal 5.10 PPJB jo. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5.2 PPJB:

"Para Pihak sepakat bilamana PIHAK KEDUA melalaikan kewajiban Pembayaran sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat 1 dan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 4 tersebut di atas, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk membatalkan Perjanjian ini dan jumlah uang yang dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA tidak dikembalikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA wajib membayar seluruh denda-denda dan tunggakan-tunggakan yang ada kepada PIHAK PERTAMA."

Pasal 5.10 PPJB:



“Untuk keperluan pembatalan Perjanjian ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini, Para Pihak mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.”

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

- 15.3. Bahwa dasar Tergugat melakukan pembatalan PPJB adalah karena Penggugat telah lalai tidak membayar pelunasan Rumah sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) menurut jadwal yang telah ditentukan dalam PPJB, bahkan setelah Rumah diserahkan-terimakan pun Penggugat tetap tidak melalaikan kewajibannya tersebut, bahkan setelah diberikan somasi/peringatan sebanyak 3 (tiga) kali Penggugat tetap melalaikan kewajibannya tersebut, sehingga sangat wajar dan berdasar Tergugat membatalkan PPJB tersebut;
- 15.4. Bahwa demikian pula tindakan penyegelan dan pengembokan pagar Rumah dilakukan oleh Tergugat telah benar sesuai dengan ketentuan karena penyegelan tersebut adalah tindakan ikutan yang dilakukan oleh Tergugat setelah PPJB dibatalkan;
16. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil nomor 17 dan 18 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembatalan PPJB yang diikuti oleh penyegelan Rumah yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena Penggugat telah membayar harga sebesar 93,33% dan sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima (BAST) Rumah maka Tergugat tidak memiliki kewenangan apapun atas Rumah tersebut, dengan dasar alasan sebagai berikut:
 - 16.1. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat uraikan pada dalil nomor 15 di atas, bahwa pembatalan PPJB dilakukan oleh Tergugat adalah dikarenakan Tergugat telah lalai memenuhi kewajibannya membayar pelunasan Rumah sebagaimana ketentuan PPJB, adapun hak untuk membatalkan PPJB tersebut adalah berdasarkan Pasal 5.2 PPJB, oleh karena itu jelas terbukti bahwa pembatalan PPJB yang diikuti tindakan penyegelan Rumah yang dilakukan Tergugat adalah perbuatan yang sah berdasarkan ketentuan hukum, bukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dituduhkan Penggugat;

Halaman 26 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



- 16.2. Bahwa pengakuan Penggugat yang “telah” membayar harga mencapai 93,33% (belum mencapai 100%) sebagaimana dalil nomor 17 gugatannya justru membuktikan bahwa Penggugat masih mempunyai kewajiban untuk melunasi pembayaran Rumah tersebut kepada Tergugat, yaitu membayar pelunasan sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta);
- 16.3. Bahwa oleh karena terbukti Penggugat masih mempunyai kewajiban untuk melunasi pembayaran Rumah tersebut kepada Penggugat, maka terbukti sangat tidak berdasar sekali, keliru, bahkan terlalu naif dalil Penggugat nomor 17 gugatannya yang menyatakan “Bahwa dengan adanya Berita Acara Serah Terima maka Tergugat tidak berhak melakukan tindakan apapun yang sifatnya membatasi keleluasaan Penggugat dalam menikmati objek ... dst” dan dalil nomor 18 gugatan yang menyatakan “Bahwa dengan klausula BAST dikutip di atas, Tergugat tidak memiliki kewenangan apapun atas unit yang sudah diserahkan kepada Penggugat ... dst”;
- 16.4. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat uraikan pada poin 9 di atas, bahwa dasar dilakukannya serah terima pada tanggal 15 Januari 2016 (yang sifatnya sementara karena Penggugat belum melunasi seluruh harga jual dan Tergugat masih menyisahkan sedikit pekerjaan yang harus diselesaikan) adalah semata-mata untuk menciptakan kondisi yang fair yaitu agar Tergugat terhindar dari kemungkinan dikenakan denda keterlambatan yang semakin besar yang bukan disebabkan oleh kesalahannya tetapi karena Penggugat membuat kontrak dengan Pihak Ketiga untuk membuat bangunan tambahan sehingga Tergugat tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya;
- 16.5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6.2 PPJB, penyerahan tanah dan bangunan rumah yang sesungguhnya yang secara utuh dan sempurna baru dapat dan akan dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat setelah bangunan siap diserahkan dan Penggugat telah melunasi seluruh harga jual kepada Tergugat;
17. Bahwa Tergugat tidak perlu berpanjang lebar menanggapi dalil nomor 19 gugatan Penggugat yang merupakan keluh kesah Penggugat saja, karena senyatanya tidak berhasilnya upaya mediasi di BPSK Bogor

Halaman 27 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



lebih disebabkan oleh sikap Penggugat sendiri yang selalu berubah-ubah dan tidak berpegang pada kesepakatan yang telah disepakati dihadapan Majelis Mediasi, padahal Tergugat telah beritikad baik dan sangat terbuka untuk berdamai;

18. Bahwa Tergugat menolak keras dalil nomor 20 gugatan Penggugat, karena sebagaimana telah diurai dalam poin 15 di atas bahwa perbuatan Tergugat membatalkan PPJB dan kemudian menyegel Rumah tersebut adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum, yaitu Pasal 5.2 jo. Pasal 5.10 PPJB jo. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, jadi bukan perbuatan melawan hukum;

Adapun kronologis pembatalan PPJB dan penyegelan Rumah yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

- 20 Juni 2015 : Berdasarkan PPJB Penggugat wajib melakukan pembayaran pelunasan Rumah kepada Tergugat, tapi Penggugat lalai dan/atau tidak mau membayarnya;
- 15 Januari 2016 : Dilakukan serah terima Rumah (sementara), Penggugat masih lalai dan/atau tidak mau membayar pelunasan Rumah;
- 04 Maret 2016 : Tergugat memberikan somasi pertama kepada Penggugat untuk segera membayar pelunasan Rumah (Surat Nomor: 07/LGL-LIT/DAS/III/2016 tanggal 04 Maret 2016, Perihal Somasi), tapi Penggugat tetap lalai dan/atau tidak mau membayar;
- 14 Maret 2016 : Tergugat memberikan somasi kedua kepada Penggugat untuk segera membayar pelunasan Rumah (Surat Nomor: 08/LGL-LIT/DAS/III/2016 tanggal 14 Maret 2016, Perihal Somasi Kedua), tapi Penggugat tetap lalai dan/atau tidak mau membayar;
- 21 Maret 2016 : Tergugat memberikan somasi ketiga kepada Penggugat untuk segera membayar pelunasan Rumah (Surat Nomor: 09/LGL-LIT/DAS/III/2016 tanggal 21 Maret 2016, Perihal Somasi Ketiga), tapi Penggugat tetap lalai dan/atau tidak mau membayar;

Halaman 28 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



- 06 April 2016 : Tergugat membatalkan PPJB (Surat Nomor: 15/LGL-LIT/DAS/IV/2016 tertanggal 06 April 2016) berdasarkan Pasal 5.2 jo. Pasal 5.10 PPJB jo. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata;
- 15 April 2016 : Tergugat menyegel Rumah dengan dasar karena PPJB telah dibatalkan;

Berdasarkan kronologis tersebut, terbukti bahwa Pembatalan PPJB dan penyegelan rumah yang dilakukan Tergugat tidak melawan hukum, tetapi berdasarkan prosedur dan berdasarkan hukum yang berlaku;

19. Bahwa Tergugat menolak keras dalil nomor 21 gugatan Penggugat, karena selain Penggugat tidak berhak menuntut kerugian karena terbukti Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, setiap item dan perhitungan kerugian baik materil maupun immateril yang dimintakan oleh Penggugat tersebut pun sangat tidak berdasar, tidak jelas dan terkesan terlalu mengada-ada;
20. Bahwa Tergugat menolak keras dalil nomor 23 gugatan Penggugat, karena pembatalan PPJB dan penyegelan Rumah yang dilakukan oleh Tergugat adalah sah karena telah sesuai menurut ketentuan hukum, dan lagi pula pembatalan tersebut dilakukan Tergugat dikarenakan ulah Penggugat sendiri yang lalai bahkan sengaja tidak memenuhi kewajibannya membayar pelunasan Rumah kepada Tergugat;
21. Bahwa selanjutnya Tergugat menolak tegas dalil nomor 22, 24 dan 25 gugatan Penggugat namun tidak akan berpanjang lebar menanggapi karena sifatnya yang normatif;
22. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti gugatan Penggugat didasari oleh dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasar sehingga gugatan Penggugat harus ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSIS

1. Bahwa dalam rekonpensi ini, Tergugat dalam Konpensi bertukar posisi menjadi Penggugat Rekonpensi dan Penggugat dalam Konpensi menjadi menjadi Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa segala apa yang telah Tergugat dalam Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dalilkan dalam Jawaban di atas dengan ini seluruhnya

Halaman 29 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



diambil alih juga sebagai dalil-dalil gugatan Rekonpensi dan menjadi satu kesatuan dengan Rekonpensi ini;

- 3. Bahwa antara Penggugat Rekonpensi (selaku Penjual) dengan Tergugat Rekonpensi (selaku Pembeli) telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand Depok City Nomor: 035/DAS/GDC/PPJB/08.2014 tertanggal 08 Agustus 2014 (untuk selanjutnya disebut "PPJB") dengan objek 1 (satu) Unit Rumah Cluster Verbena Blok E No.01, Luas tanah 120 M2, Luas Bangunan 68 M2, terletak di Kelurahan Tirtajaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok – Jawa Barat (untuk selanjutnya disebut "Rumah");
- 4. Bahwa harga jual Rumah sebagaimana yang disepakati dalam PPJB adalah seharga Rp. 1.035.000.000,- (satu milyar tiga puluh lima juta rupiah) dengan tata cara pembayaran cash bertahap yang telah ditetapkan sebagai berikut:
 - 4.1. Booking fee Rp. 5000.000,- (lima juta rupiah). Ket: sudah dibayar Tergugat Rekonpensi;
 - 4.2. Pembayaran uang muka I tanggal 20-07-2014 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Ket: sudah dibayar Tergugat Rekonpensi;
 - 4.3. Pembayaran pelunasan sebesar Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) diangsur selama 12 kali dengan jadwal:

No	Jumlah Angsuran	Tanggal Jatuh Tempo	keterangan
1	Rp. 60.000.000,-	20-08-2014	Sudah dibayar Penggugat
2	Rp. 60.000.000,-	20-09-2014	Sudah dibayar Penggugat
3	Rp. 60.000.000,-	20-11-2014	Sudah dibayar Penggugat
4	Rp. 60.000.000,-	20-12-2014	Sudah dibayar Penggugat
5	Rp. 60.000.000,-	20-12-2014	Sudah dibayar Penggugat
6	Rp. 60.000.000,-	20-01-2015	Sudah dibayar Penggugat
7	Rp. 60.000.000,-	20-02-2015	Sudah dibayar Penggugat
8	Rp. 60.000.000,-	20-03-2015	Sudah dibayar Penggugat
9	Rp. 60.000.000,-	28-04-2015	Sudah dibayar Penggugat
10	Rp. 60.000.000,-	20-05-2015	Sudah dibayar Penggugat
11	Rp. 60.000.000,-	20-06-2015	Sudah dibayar Penggugat
12	Rp. 70.000.000,-	20-07-2015	Belum dibayar Penggugat



5. Bahwa setelah jatuh tempo pembayaran angsuran ke-12 pada tanggal 20 Juli 2015, Tergugat Rekonpensi tidak bersedia membayar angsuran yang merupakan pelunasan Rumah sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) tersebut kepada Penggugat Rekonpensi dengan alasan karena pada saat itu pembangunan Rumah belum selesai;
6. Bahwa seiring waktu berjalan, pembangunan Rumah sesuai spesifikasi PPJB tidak mungkin dapat diselesaikan 100% oleh Penggugat Rekonpensi, hal ini bukan karena kesalahan Penggugat Rekonpensi, tetapi karena kemauan sendiri dari Tergugat Rekonpensi yang membuat bangunan tambahan sehingga merubah bentuk dan spesifikasi Rumah tidak sama lagi dengan yang ada dalam PPJB, maka untuk membuat kondisi menjadi fair agar Penggugat Rekonpensi terhindar dari kemungkinan dikenakan denda keterlambatan yang bukan disebabkan oleh kesalahannya, maka pada tanggal 15 Januari 2016 Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi sepakat melakukan serah terima Rumah dengan kondisi tersebut yang sifatnya sementara dengan catatan-catatan tertentu, dan penyerahan secara utuh/sepurna disepakati akan dilakukan 3 (tiga) bulan berikutnya yakni pada bulan April 2016;
7. Bahwa dengan dilakukannya serah terima pada tanggal 15 Januari 2016 tersebut, meskipun belum serah terima secara utuh/ sepurna dikarenakan masih menyisahkan sedikit pekerjaan yang tidak bisa diselesaikan Penggugat Rekonpensi akibat penambahan bangunan sendiri oleh Tergugat Rekonpensi, maka seharusnya Tergugat Rekonpensi melakukan kewajibannya membayar pelunasan Rumah sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi, namun tanpa alasan yang jelas Tergugat Rekonpensi tetap tidak bersedia memenuhi kewajibannya tersebut meskipun telah ditagih/ diminta oleh Penggugat Rekonpensi;
8. Bahwa atas kelalaian Tergugat Rekonpensi tersebut, maka Penggugat Rekonpensi telah memberikan 3 (tiga) kali somasi/peringatan kepada Tergugat Rekonpensi untuk memenuhi kewajibannya tersebut, masing-masing yaitu:
 - Surat Nomor: 07/LGL-LIT/DAS/III/2016 tanggal 04 Maret 2016, Perihal Somasi Pertama;
 - Surat Nomor: 08/LGL-LIT/DAS/III/2016 tanggal 14 Maret 2016, Perihal Somasi Kedua;

Halaman 31 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Nomor: 09/LGL-LIT/DAS/III/2016 tanggal 21 Maret 2016, Perihal Somasi Ketiga;

Namun Tergugat Rekonpensi tetap lalai memenuhi kewajibannya membayar pelunasan Rumah tersebut kepada Penggugat Rekonpensi;

9. Bahwa dikarenakan Tergugat Rekonpensi telah lalai melaksanakan kewajibannya membayar angsuran ke-12 yang merupakan pelunasan pembelian Rumah, dan bahkan setelah diberikan 3 (tiga) kali peringatan Tergugat Rekonpensi tetap melalaikannya, maka secara hukum sudah cukup dasar dan syarat bagi Penggugat Rekonpensi untuk membatalkan dan/atau meminta pembatalan PPJB dengan Tergugat Rekonpensi tersebut;
10. Bahwa berdasarkan hak yang diberikan oleh PPJB Pasal 5.2 jo. Pasal 5.10 Penggugat Rekonpensi kemudian membatalkan PPJB tersebut, sebagaimana surat Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi Nomor: 15/LGL-LIT/DAS/IV/2016 tertanggal 06 April 2016 dan kemudian menyegel Rumah tersebut sebagaimana surat Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi Nomor: 18/LGL-LIT/DAS/IV/2016 tertanggal 15 April 2016;
11. Bahwa Pembatalan PPJB yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi adalah sah karena telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu Pasal 5.2 PPJB jo. Pasal 5.10 PPJB jo. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata;
12. Bahwa setelah PPJB dibatalkan oleh Penggugat dan ditengah sedang diadakannya mediasi di hadapan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bogor, tidak disangka-sangka Tergugat Rekonpensi membuat tulisan yang dimuat di Media Massa Koran Radar Depok terbitan hari Rabu tanggal 7 September 2016 yang berisi tuduhan yang tidak benar dan tidak berdasar serta tanpa bukti-bukti yang sah bahwa Penggugat Rekonpensi akan melakukan penipuan terselubung dengan iklannya;
13. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah membuat tulisan yang berisi tuduhan bahwa Penggugat Rekonpensi akan melakukan penipuan tanpa dasar dan disertai bukti-bukti yang sah tersebut adalah jelas adalah perbuatan melawan hukum yang dapat dituntut baik secara perdata maupun pidana, apalagi tulisan Tergugat tersebut dipublikasikan di Media Massa Koran Radar Depok terbitan hari Rabu

Halaman 32 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



tanggal 7 September 2016 yang dapat dibaca oleh seluruh masyarakat luas sehingga membuat Penggugat Rekonpensi benar-benar sangat dirugikan;

14. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi tersebut, Tergugat Rekonpensi telah mengalami kerugian immateriil berupa kerugian karena rusak dan terancamnya kelangsungan usaha Penggugat Rekonpensi serta hancurnya kredibilitas dan hilangnya dan/atau berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap Penggugat Rekonpensi selaku perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan penjualan property yang cukup terkemuka di Kota Depok dan sekitarnya, yang apabila dinilai dengan uang setidaknya setara dengan Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);
15. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata mewajibkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi sebagaimana tersebut pada poin 15 tersebut di atas yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;
16. Bahwa oleh karena rekonpensi ini didasari oleh fakta dan bukti-bukti yang sah, maka sudah sepatutnya rekonpensi ini dapat untuk dikabulkan.

Maka, berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Tergugat dalam Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar berkenan memutuskan dan menetapkan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menerima seluruh Jawaban Tergugat;
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah lalai dalam memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand Depok City Nomor: 035/DAS/GDC/PPJB/08.2014 tertanggal 08 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi;
3. Menyatakan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand Depok City Nomor: 035/DAS/GDC/PPJB/08.2014 tertanggal 08 Agustus 2014 yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi sebagaimana surat Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi Nomor: 15/LGL-LIT/DAS/IV/2016 tertanggal 06 April 2016 adalah sah;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membuat tulisan yang dimuat di media massa Koran Radar Depok terbitan hari Rabu tanggal 7 September 2016 yang berisi tuduhan bahwa Penggugat Rekonpensi akan melakukan penipuan tanpa dasar dan disertai bukti-bukti yang sah;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) atas kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi, yaitu berupa kerugian karena rusak dan terancamnya kelangsungan usaha Penggugat Rekonpensi serta hancurnya kredibilitas dan hilangnya dan/atau berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap Penggugat Rekonpensi selaku perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan dan penjualan property yang cukup terkemuka di Kota Depok dan sekitarnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat dalam Konpensi / Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum.

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka Tergugat dalam Konpensi / Penggugat Rekonpensi memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan pada tanggal 18 Januari 2018, Nomor:152/Pdt.G.2017/PN.Dpk., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 34 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.

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)



DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand Depok City No.035/DAS/DGC/PPJB/08.2014 tertanggal 8 Agustus 2014 beserta lampiran-lampirannya adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat ;
3. Menetapkan total pembayaran Penggugat yang telah diterima Tergugat sampai bulan Juni 2015 adalah sebesar Rp.980.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat ;
4. Menyatakan Berita Acara Serah Terima Rumah/Ruko Perumahan Grand Depok City unit tanggal 15 Januari 2016 (BAST) adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat ;
5. Menetapkan sisa kewajiban Penggugat untuk pelunasan unit adalah sebesar Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah);
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) unit rumah Type :68/120; Luas Tanah: 120 M2; Luas Bangunan: 68 M2; Blok E/Verbena No.01 yang terletak di Perumahan Kawasan Grand Depok City, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Kaveling (jalan buntu);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Ruko Verbena;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Kaveling Blok E nomor 2;
7. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan 1 (satu) unit rumah Type :68/120; Luas Tanah: 120 M2; Luas Bangunan: 68 M2; Blok E/Verbena No.01 yang terletak di Perumahan Kawasan Grand Depok City, kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan terpelihara serta bebas dari segala rintangan atau pembatasan apapun;
8. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menyatakan Surat Tergugat tentang Pembatalan No.15/LGL-LT/DAS/IV/2016 tertanggal 6 April 2016 adalah tidak sah menurut hukum ;

Halaman 35 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan Surat Tergugat tentang Penyegehan No.18/LGL-LT/DAS/IV/2016 tertanggal 15 April 2016 adalah tidak sah menurut hukum ;

11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi, untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.826.000,- (delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Banding Nomor:152/Pdt.G/2017/PN.Dpk. tanggal 30 Januari 2018 yang dibuat oleh TANTRI YANTI MUHAMMAD, , S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menerangkan bahwa SRI HARTATI SURIPTO HADIWIYONO Pembanding/Penggugat, telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor :152 /Pdt.G./2017/PN.Dpk, tanggal 18 Januari 2018;
2. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh SUHARYO, ST. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Depok, pada tanggal 29 Maret 2018 telah memberitahukan kepada PT DINAMIKA ALAM SEHJAHTERA **PROPERTI TERBANDING /TERGUGAT**;
3. Relas pemberitahuan mempelajari berkas tanggal 9 April 2018 yang dibuat oleh SUHARYO, ST. Jurusita Pengganti Pengadilan Depok telah memberitahukan kepada SRI HARTATI SURIPTO HADIWIYONO **PEMBANDING/ PENGGUGAT** untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*);
4. Relas pemberitahuan mempelajari berkas tanggal 29 maret 2018 yang dibuat oleh SUHARYO, ST. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok telah memberitahukan kepada PT DINAMIKA ALAM SEJAHTERA **PROPERTI TERBANDING / TERGUGAT** untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*);

Halaman 36 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari **PEMBANDING/ PENGGUGAT** terhadap Putusan Nomor: 152/Pdt.G/2017/PN.Dpk. tanggal 18 Januari 2018 diajukan tanggal 30 Januari 2017 sehingga masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam pemeriksaan tingkat banding ini Pembanding/Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 152/Pdt.G./2017/PN.Dpk., tanggal 18 Januari 2018, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa **PEMBANDING/PENGGUGAT** dan **TERBANDING/ TERGUGAT**, telah melakukan perjanjian pemesanan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Kawasan Grand Depok City, yakni bangunan rumah:
 - Type :68/120
 - Luas Tanah :120 M2
 - Luas Bangunan :68 M2
 - Letak Lokasi Blok :Verbena Blok E
 - Kaveling Nomor :01
 - Status Tanah :Akan berstatus Hak Guna Bangunan
 - Propinsi :Jawa Barat
 - Wilayah Kota :Kota Depok
 - Kecamatan :Sukmajaya
 - Kelurahan :Tirtajaya

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Kaveling (jalan buntu);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Ruko Verbena;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kaveling Blok E nomor 2;
- Bahwa harga jual atas unit rumah tersebut adalah sebesar Rp.1.050.000.000,-(satu milyar lima puluh juta rupiah) yang akan

Halaman 37 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



dibayar dengan cara pembayaran Cash Bertahap, yang perinciannya diatur sebagai berikut:

- Booking Fee Rp. 5.000.000,-
- Uang muka Rp. 315.000.000,-
- Angsuran dalam 11 X Rp.60.000.000/bulan = Rp. 660.000.000,-
- Sisa sebagai pelunasan Rp. 70.000.000,-

- Bahwa PEMBANDING/PENGGUGAT dan TERBANDING/ TERGUGAT pada tanggal 08 Agustus 2014 menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand Depok City No.035/DAS/DGC/PPJB/08.2014 beserta lampiran-lampirannya yang menjadi satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan, yang dibuat secara dibawah tangan. Pada bulan Agustus 2014 itu pula tepatnya tanggal 20, PEMBANDING/PENGGUGAT melakukan pencicilan pertama yang dilaksanakan secara tertib selama 11 (sebelas) bulan berikutnya hingga 20 Juni 2015, hingga pada tanggal 20 Juni 2015 PEMBANDING/PENGGUGAT sudah memenuhi kewajibannya sejumlah Rp.5.000.000,- + Rp.315.000.000,- + Rp.660.000.000,- (11X Rp.60.000.000) = Rp.980.000.000,- dari total kewajiban membayar harga jual Rp.1.050.000.000,- sehingga pada bulan Juli 2015 kewajiban PEMBANDING/PENGGUGAT hanya tinggal sebagai pelunasan saja yakni Rp.1.050.000.000,- dikurangi dengan jumlah yang telah dibayarkan sebesar Rp.980.000.000,- = Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

- Bahwa ketaatan PEMBANDING/PENGGUGAT membayar kewajibannya berbanding terbalik dengan ketaatan TERBANDING/TERGUGAT dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dan Bangunan Rumah Cash Bertahap Grand Depok City No.035/DAS/DGC/PPJB/08.2014 dimana menurut ketentuan pasal 6.1 huruf c perjanjian aquo, sesuai dengan bukti pembayaran 30 % (tiga puluh persen) yang telah PEMBANDING/PENGGUGAT penuhi pada tanggal 21 Juli 2014 maka seharusnya unit yang PENGGUGAT pesan tersebut selambat-lambatnya sudah selesai pada tanggal 21 Juli 2015 untuk selanjutnya diserahkan terimakan kepada PEMBANDING/PENGGUGAT secara sempurna, ternyata proses pembangunan oleh TERBANDING/TERGUGAT tidak selesai, bahkan konten material maupun kualitas pengerjaan tidak sesuai dengan

Halaman 38 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan awal, sehingga PEMBANDING/PENGGUGAT berulang kali mengajukan komplain tetapi kurang mendapat tanggapan yang serius dari TERBANDING/TERGUGAT, sehingga sisa pembayaran berupa pelunasan harga terpaksa PEMBANDING/PENGGUGAT tunda karena dari TERBANDING/TERGUGAT sendiri belum ada kepastian kapan dapat dilakukan serah terima unit dari TERBANDING/TERGUGAT selaku Penjual/Pelaku Usaha kepada PEMBANDING/PENGGUGAT selaku Konsumen/Pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa TERBANDING/TERGUGAT telah melakukan wanprestasi karena unit rumah yang dipesan oleh Pembanding/Penggugat tidak diserahkan sesuai waktu yang ditentukan dalam perjanjian, dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa mengabulkan gugatan Penggugat adalah sudah tepat dan benar, oleh karena itu diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa karena Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor :152/Pdt.G/2017/PN.Dpk. tanggal 18 Januari 2018 dikuatkan, maka TERBANDING/TERGUGAT sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/ Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Januari 2018, Nomor : 152/Pdt.G./2017/PN.Dpk., yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Terbanding/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 39 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari : **Senin tanggal 26 November 2018**, oleh kami, **HERY SUPRIYONO, S.H., M.Hum** sebagai Ketua Majelis, **Dr. Hj. M.D. ELY MARIANI, S.H.,M.H.** dan **NELSON SAMOSIR, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari : **Rabu tanggal 28 November 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **SALEHA**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

1. DR. Hj. M.D. ELY MARIANI, S.H.,M.H. HERY SUPRIYONO, S.H.,M.Hum.

ttd.

2. NELSON SAMOSIR, S.H.M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

SALEHA.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya materai Rp. 6.000,00

2. Biaya redaksi Rp. 5.000,00

3. Biaya pemberkasan.....Rp. 139.000,00

Jumlah Rp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 40 dari 40 halaman Putusan Nomor 392/PDT/2018/PT.BDG.