



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N
Nomor 217/Pdt.G/2020/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:

TIURMA SIHOMBING, bertempat tinggal di Raffles Hills Blok B 1 No. 11 RT 004 RW 015 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Depok dalam hal ini memberikan kuasa kepada DJALAN SIHOMBING, S.H., GOKLAS HARYANTO, S.H. dan RIDO TUA HAMONANGAN PAKPAHAN, S.H., Para Advokat, berkantor pada "DJ. ALAN SIHOMBING & REKAN" di Bassura City Apartement Blok J 08/BS Jalan Basuki Rahmat Nomor 1A, Cipinang Besar Selatan, Jatinegara, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Februari 2020, sebagai Penggugat;

Lawan:

PT SENTUL CITY, Tbk, berkedudukan hukum di Sentul City Building, Jalan M. H. Thamrin Kav. 8 Sentul City, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat 16810, dalam hal ini memberikan kuasa kepada LUNGGUK MARBUN, SH dan FERYANCIS SIDAURUK, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Marketing Galery Jalan M H. Thamrin Nomor 8. Kav 8 Sentul City 16810, berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 23 Agustus 2020, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 Agustus 2020 dalam Register Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) dengan No. PPJB : 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Kav. No. : Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014 dan No. PPJB : 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, Kav. No. : Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014; (Bukti P-01 dan P-02);
2. Bahwa untuk melaksanakan isi kedua PPJB tersebut, Penggugat telah melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp 9.694.846.225,00 (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) tepat waktu sesuai PPJB; (Bukti P-03 sampai dengan Bukti P-28)
3. Bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan apa yang diperjanjikan dalam PPJB, yang seharusnya sudah selesai dan diserahkan pada tanggal 30 November 2015 dan paling lambat tanggal 31 Maret 2016;
4. Bahwa pada tanggal 03 Mei 2017 dengan surat No. 0100/CRC-TS/SC/V/2017, pihak Tergugat mengirimkan surat ke Penggugat perihal permasalahan Unit Jl. Collocalia Drive 1 Nomor 7 dan 8 River Side Residence-Sentul City dengan beberapa alternatif penyelesaian; (Bukti P-29)
5. Bahwa kemudian, pada hari Kamis, 23 Agustus 2018, Penggugat dan Tergugat mendatangi surat yang intinya Penggugat menuntut pengembalian dana/refund karena Penggugat kecewa dengan janji-janji Tergugat yang tidak serius untuk melakukan percepatan pembangunan. Padahal, Penggugat membutuhkan hunian tempat sendiri dan tempat tinggal untuk keluarga; (Bukti P-30)
6. Bahwa pada tanggal 20 September 2018 dengan surat No. 0280/CRC-TS/SC/IX/2018 kembali pihak Tergugat, memohon maaf yang sebesar-besarnya atas permasalahan unit tanah dan bangunan tersebut; (Bukti P-31)

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi



7. Bahwa pada tanggal 22 Januari 2019 dengan surat No. 0015/CRC-TS/SC//2019 kembali pihak Tergugat, menyampaikan permohonan maaf yang sebesar-besarnya atas permasalahan keterlambatan serah terima unit tanah dan bangunan di Jl. Collocalia Drive 1 No. 0007 dan 0008 Riverside tersebut, dan memberikan penawaran tukar unit/relokasi; (Bukti P-32)
8. Bahwa untuk menjawab surat No. 0015/CRC-TS/SC//2019 tanggal 22 Januari 2019 tersebut di atas, maka Penggugat telah mengirim surat tertanggal 01 April 2019, yang isinya :
 - a. Menolak penawaran tukar unit/relokasi menjadi 15 unit apartemen di Saffron Apartment Sentul City;
 - b. Pihak manajemen Tergugat, telah memberitahukan bahwa rumah yang telah dibayar lunas pada tahun 2014 oleh Penggugat, namun tidak bisa diselesaikan pembangunannya, maka Penggugat meminta pengembalian 100 % dari uang pembayaran 2 (dua) unit rumah tersebut termasuk PPN dan biaya lain-lain;
 - c. Meminta ganti rugi akibat pembatalan ini sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari total uang pembayaran atas 2 (dua) unit tanah dan bangunan tersebut, dan dibayarkan paling lambat tanggal 01 Mei 2019;(Bukti P-33)
9. Bahwa pihak Tergugat, menjawab surat Penggugat tersebut pada point 8 (delapan) di atas, dengan surat tertanggal 30 April 2019 yang tetap menyampaikan permohonan maaf atas permasalahan tersebut, dan kembali menawarkan relokasi/mengganti unit lain; (Bukti P-34)
10. Bahwa Penggugat tetap menolak relokasi/mengganti unit lain yang ditawarkan pihak Tergugat, dan pada hari Jumat, 12 Juli 2019, Penggugat melalui kuasa hukum Penggugat telah menandatangani berita acara dengan Tergugat, yang intinya menolak relokasi ke unit lain dan menuntut pengembalian uang/refund; (Bukti P-35)
11. Bahwa kemudian Penggugat melalui kuasa hukumnya telah membuat surat pembatalan PPJB kedua unit tersebut dengan surat Nomor 114/UM-DSR/08/2019, tertanggal 08 Agustus 2019; (Bukti P-36)
12. Bahwa Penggugat telah membuat surat somasi kepada Tergugat dengan surat No. 116/SOM-DSR/09/2019 tertanggal 11 September 2019; (Bukti P-37)



13. Bahwa oleh karena Tergugat sama sekali tidak mengindahkan dan memerdulikan somasi tersebut pada point 12 (dua belas) di atas, maka Penggugat telah membuat somasi Kedua (II) kepada pihak Tergugat dengan surat No. 117/SOM-DSR/10/2019 tertanggal 02 Oktober 2019; (Bukti P-38)
14. Bahwa Penggugat telah membuat surat Mohon Perlindungan Hukum kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan surat No. 118/SOM-DSR/10/2019 tertanggal 08 Oktober 2019 yang tembusannya disampaikan juga kepada pihak Tergugat; (Bukti P-39);
15. Bahwa dengan somasi Pertama, Somasi II (Kedua) dan Surat Mohon Perlindungan Hukum OJK sama sekali tidak ditanggapi, diindahkan atau dijawab Tergugat, maka Penggugat membuat Somasi III (Ketiga) dan Terakhir dengan Surat No. 120/SOM-DSR/12/2019 tertanggal 02 Desember 2019; (Bukti P-40);
16. Bahwa pada hari Selasa 4 Februari 2020 diadakan pertemuan antara Penggugat dan Tergugat, setelah (tujuh) bulan sejak Penggugat melalui Kuasa Hukumnya bertemu dengan Pihak Tergugat pada hari Jumat, tanggal 12 Juli 2019 sebagaimana tersebut pada point 10 (sepuluh) di atas, yang dilanjutkan dengan membuat surat pembatalan PPJB dan Somasi I (Pertama), Somasi II (Kedua) dan Somasi III (Ketiga) dan Terakhir. Pada pertemuan tersebut, Tergugat membuat resume pertemuan (minutes of meeting) dengan membuat perhitungan sendiri dan opsi pilihan yang tidak disetujui Penggugat. Pada pertemuan tersebut Tergugat tetap pada pendiriannya untuk relokasi, tetapi Penggugat tetap tidak setuju dengan penawaran relokasi tersebut. Penggugat tetap pada pendiriannya tidak sepakat dengan usulan Tergugat.
Yang anehnya, pada butir 5 (lima) resume pertemuan disebutkan "Penawaran relokasi ini adalah bentuk niat baik perseroan sebagai jalan keluar supaya ada penyelesaian yang lebih cepat". Sungguh aneh dan ajaib, niat baik tersebut diusulkan setelah 7 (tujuh) bulan, baru kemudian ditanggapi oleh Tergugat. Itukah niat baik perseroan yang dimaksud? Tergugat tidak tulus dan sengaja menghindar dari kewajiban dan menelantarkan hak-hak Penggugat; (Bukti P-41)
17. Bahwa pada pertemuan tersebut Direktur pihak Tergugat Rayendra Prasetya, dengan sombong dan angkuhnya meninggalkan pertemuan tanpa menghargai Penggugat dan sama sekali belum ada titik temu

Halaman 4 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi



penyelesaian antara Penggugat dan Tergugat. Seolah ingin memaksakan kehendak sesuai keinginannya;

18. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan apa yang diperjanjikan dan tidak mempunyai itikat baik untuk melaksanakan isi perjanjian yang dituangkan dalam P2JB, yang seharusnya sudah selesai dan diserahkan tanggal 30 November 2015 dan paling lambat 31 Maret 2016 dan Penggugat seharusnya bisa menempati rumah. Berdasarkan hal tersebut, Tergugat telah wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
19. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu, maka Penggugat berhak untuk menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp. 9.694.846.225,00 (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah);
20. Bahwa di samping itu juga, Penggugat berhak menuntut bunga uang sebesar 11 % (sebelas persen) setahunnya, terhitung sejak bulan Mei 2014 sampai dengan bulan Juni 2020 atau sampai dengan gugatan ini diajukan sebesar Rp 8.803.925.591,00 (delapan milyar delapan ratus tiga juta sembilan ratus dua puluh lima ribu lima ratus sembilan puluh satu rupiah);
21. Bahwa Penggugat juga menyewa 2 (dua) unit rumah dengan harga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per unit, selama 5 (lima) tahun yaitu; tahun 2016, 2017, 2018, 2019, dan 2020 atau seluruhnya Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
22. Bahwa total yang dibayar Penggugat kepada Tergugat, bunga uang, dan biaya sewa pada point 19 (sembilan belas), point 20 (dua puluh), dan point 21 (dua puluh satu) di atas seluruhnya sebesar Rp 19.498.771.816,00 (sembilan belas milyar empat ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus enam belas rupiah);
23. Bahwa terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
24. Bahwa, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur, dan tidak bernilai, dan demi menjamin Gugatan ini, serta menghindari usaha Pengugat untuk

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi



mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas :

- a. Unit tanah dan bangunan Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 luas tanah 527 meter persegi dan luas bangunan 200 meter persegi;
- b. Unit tanah dan bangunan Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 luas tanah 394 meter persegi dan bangunan 203 meter persegi;
- c. Unit tanah dan bangunan Jl. Riverprime No. 01 luas tanah 437 meter persegi dan luas bangunan 341 meter persegi;
- d. Unit tanah dan bangunan Jl. Riverprime No. 11 luas tanah 475 meter persegi dan luas bangunan 346 meter persegi;
- e. Saffron Lt. 26 No. 11 seluas 36,1 meter persegi;
- f. Saffron Lt. 27 No. 11 seluas 36,1 meter persegi;
- g. Unit N05-0026-SFR seluas 52,6 meter persegi;
- h. Unit N20-0026-SFR seluas 52,6 meter persegi;
- i. Unit N20-0038-SFR seluas 52,6 meter persegi;
- j. Unit N21-0012-SFR seluas 52,6 meter persegi;
- k. Unit N21-0038-SFR seluas 52,6 meter persegi;
- l. Unit N23-0025-SFR seluas 63,8 meter persegi;
- m. Unit N23-0016-SFR seluas 36,1 meter persegi;
- n. Unit N23-0012-SFR seluas 52,6 meter persegi;
- o. Unit N25-0003-SFR seluas 36,1 meter persegi;
- p. Unit N25-0005-SFR seluas 36,1 meter persegi;
- q. Unit N25-0023-SFR seluas 36,1 meter persegi;
- r. Unit N25-0018-SFR seluas 34,5 meter persegi;
- s. Unit N25-0030-SFR seluas 34,5 meter persegi;
- t. Unit N26-0019-SFR seluas 34,5 meter persegi; dan
- u. Unit N26-0022-SFR seluas 36,1 meter persegi;

Semuanya terletak di Sentul City Kabupaten Bogor Jawa Barat.

25. Bahwa oleh karena Gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang sulit dibantah kebenarannya, wajar dan pantas Penggugat mohon agar Pengadilan dapat memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoorbard bijvooraad), meskipun Tergugat menempuh upaya hukum bantahan (verzet), banding, kasasi atau upaya-upaya hukum lainnya;
26. Bahwa tidak tertutup kemungkinan Tergugat mengajukan Bantahan, Banding dan Kasasi, untuk itu sudah sewajarnya agar putusan ini dapat



dilaksanakan lebih dahulu (uit voerbaar bijvoorradd), meskipun ada upaya hukum Bantahan (verzert), Banding atau Kasasi;

27. Bahwa oleh karena Tergugat terbukti melakukan perbuatan wanprestasi dan pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;
28. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
29. Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong c.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN/SITA JAMINAN

Meletakkan Sita Jaminan (Coservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan/ Atas Satuan Rumah Susun tersebut :

- a. Unit tanah dan bangunan Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 luas tanah 527 meter persegi dan luas bangunan 200 meter persegi;
- b. Unit tanah dan bangunan Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 luas tanah 394 meter persegi dan bangunan 203 meter persegi;
- c. Unit tanah dan bangunan Jl. Riverprime No. 01 luas tanah 437 meter persegi dan luas bangunan 341 meter persegi;
- d. Unit tanah dan bangunan Jl. Riverprime No. 11 luas tanah 475 meter persegi dan luas bagnunan 346 meter persegi;
- e. Saffron Lt. 26 No. 11 seluas 36,1 meter persegi;
- f. Saffron Lt. 27 No. 11 seluas 36,1 meter persegi;
- g. Unit N05-0026-SFR seluas 52,6 meter persegi;
- h. Unit N20-0026-SFR seluas 52,6 meter persegi;
- i. Unit N20-0038-SFR seluas 52.6 meter persegi;
- j. Unit N21-0012-SFR seluas 52,6 meter persegi;
- k. Unit N21-0038-SFR seluas 52,6 meter persegi;
- l. Unit N23-0025-SFR seluas 63,8 meter persegi;
- m. Unit N23-0016-SFR seluas 36.1 meter persegi;
- n. Unit N23-0012-SFR seluas 52,6 meter persegi;
- o. Unit N25-0003-SFR seluas 36,1 meter persegi;
- p. Unit N25-0005-SFR seluas 36,1 meter persegi;

Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- q. Unit N25-0023-SFR seluas 36,1 meter persegi;
 - r. Unit N25-0018-SFR seluas 34,5 meter persegi;
 - s. Unit N25-0030-SFR seluas 34,5 meter persegi;
 - t. Unit N26-0019-SFR seluas 34,5 meter persegi; dan
 - u. Unit N26-0022-SFR seluas 36,1 meter persegi;
- Semuanya terletak di Sentul City Kabupaten Bogor Jawa Barat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi.
3. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) No. PPJB : 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Kav. No. : Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014 dan No. PPJB : 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, Kav. No. : Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014, antara PT. Sentul City, Tbk., dengan Tiurma Sihombing.
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Coservatoir Beslag) tersebut.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang/dana yang telah dibayarkan Penggugat untuk melaksanakan isi Perjanjian, bunga bank, sewa rumah, dan ganti kerugian kepada Penggugat dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 19.498.771.816,00 (sembilan belas milyar empat ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus enam belas rupiah), dalam tempo selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan ini.
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uit voerbaar bijvoorrade), meskipun ada upaya hukum bantahan/perlawanan (verzet), banding atau kasasi.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau, Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, tidak sependapat dengan hal-hal yang Penggugat mohonkan di atas, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Halaman 8 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat secara keseluruhannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil bantahan/tangkisan yang diajukan oleh Tergugat dalam Eksepsi di atas secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil Jawaban Tergugat dalam pokok perkara di bawah ini.

Progres Pembangunan Unit Tanah dan Bangunan Penggugat Telah Mencapai 70% Namun Karena Keadaan Memaksa dan Demi Keselamatan Penggugat, Tergugat Tidak Melanjutkan Pembangunan Unit Yang Menjadi Objek PPJB

3. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat wanprestasi karena tidak melaksanakan serah terima unit tanah dan bangunan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam PPJB.
4. Majelis Hakim Yang Mulia, Tergugat tidak melaksanakan kewajiban serah terima tanah dan bangunan dikarenakan sepenuhnya bukan karena kelalaian atau pun kesengajaan Tergugat, namun dikarenakan faktor alam dan demi keselamatan Penggugat.
5. Bahwa sesuai data dan fakta di lapangan, proses pembangunan unit tanah dan bangunan sebenarnya telah mencapai 70% pembangunan, namun pad



a saat proses pembangunan cluster unit tanah dan bangunan milik Penggugat, terjadi pergeseran tanah dan longsor pada bukit/gunung yang berada sangat dekat dengan perumahan/kluster unit milik Penggugat.

6. Bahwa berdasarkan keterangan para ahli struktur tanah maupun pihak – pihak yang berpengalaman di bidang konstruksi, pergeseran tanah dan longsor pada bukit/gunung tersebut akan sangat berdampak pada unit tanah dan bangunan milik Penggugat, sehingga demi keselamatan nyawa Penggugat dan konsumen lainnya yang berada di Kawasan tersebut, maka Tergugat memutuskan untuk tidak melanjutkan pembangunan unit tanah dan bangunan milik Penggugat dan konsumen lainnya.
7. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat memutuskan tidak melanjutkan pembangunan, Tergugat telah beberapa kali mengadakan pertemuan dan menawarkan relokasi kepada Penggugat, bahkan sebagai itikad baik Tergugat, Tergugat beberapa kali telah menawarkan relokasi unit yang jumlah dan harganya jauh melebihi harga yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat, namun justru Penggugat yang sama sekali tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan masalah dan sama – sama mencari solusi karena Penggugat mengajukan tuntutan pengembalian dana dengan nilai yang sangat tidak relevan dan tidak berdasar secara hukum.

Tergugat Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat Karena Tidak Sesuai Dengan Ketentuan PPJB nomor 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 dan 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, tanggal 22 Mei 2014 Yang Telah Disepakati Bersama.

8. Bahwa Tergugat menolak secara tegas tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam point 19 sampai dengan 22 dalam gugatannya. Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi secara Materil sebesar Rp. 19.498.771.816,00 (Sembilan belas milyar empat ratus Sembilan puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus enam belas rupiah) dengan rincian pembayaran harga jual beli sebesar Rp. 9.694.846.225,00 (Sembilan milyar enam ratus Sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), bunga 11 % pertahun terhitung sejak bulan Mei 2014 s/d Juni 2020 sebesar Rp. 8.803.925.591,00 (delapan milyar delapan ratus tiga juta Sembilan ratus dua puluh lima ribu lima ratus Sembilan puluh satu rupiah) serta biaya sewa rumah 2 unit dengan harga Rp. 100.000.000,00 selama 5 tahun sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)

Halaman 10 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi



9. Bahwa tuntutan ganti rugi secara materill maupun immaterill yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak relevan dan tidak berdasar secara hukum karena berdasarkan ketentuan PPJB nomor 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 dan 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, tanggal 22 Mei 2014 didalam pasal 6 ayat (6.3) mengenai “Penyerahan Tanah dan Bangunan” telah diatur ketentuan ganti rugi denda apabila Tergugat melakukan keterlambatan atas serah terima tanah dan bangunan kepada Penggugat sebagaimana dikutip:

Pasal 6

Penyerahan Tanah dan Bangunan

- 6.1. tanah dan bangunan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sesuai dengan waktu yang ditentukan pada bagian II PPJB
- 6.2. apabila terjadi keadaan memaksa.....dst
- 6.3. apabila Pihak Pertama lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada Pihak Kedua kecuali karena hal – hal yang disebabkan oleh atau terjadinya force majeure sebagaimana yang dimaksud pada pasal 6.2 pasal ini, pada waktu yang telah ditentukan, Pihak Pertama wajib membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 10/oo (satu permil) perhari dengan maksimum jumlah denda 5% (lima persen) dari sisa pekerjaan yang belum terselesaikan. Untuk pelaksanaan denda tersebut Pihak Kedua memberikan tenggang waktu kepada Pihak Pertama 1 (satu) bulan setelah tenggang waktu penyerahan tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam Bagian I PPJB.
10. Bahwa mengacu pada ketentuan pasal 6 mengenai Penyerahan Tanah dan Bangunan sebagaimana di uraikan diatas dan telah menjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, seandainya pun Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap Tergugat maka Penggugat hanya dapat mengajukan tuntutan ganti rugi sebesar maksimal 5% dikali sisa pekerjaan yang belum terselesaikan.
11. Bahwa sebagaimana diketahui saat ini kondisi pembangunan unit tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara telah mencapai 70% progress pembangunan sehingga apabila Penggugat menuntut ganti rugi berdasarkan Perjanjian/Kesepakatan yang telah ditandatangani, maka nilai yang dapat dituntut oleh Penggugat adalah dengan rincian sebagai berikut:
- 5 % X sisa Progres 30 % x harga tanah dan bangunan sebesar Rp. 9.694.8



46.225,00 = Rp. 145.422.693,37

Bahwa sesuai dengan rincian perhitungan diatas sebagaimana diatur dalam pasal 6 PPJB nomor 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 dan 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, tanggal 22 Mei 2014, maka nilai ganti rugi (penalty) yang telah disepakati atau yang dapat di tuntutan oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 145.422.693,37- (seratus empat puluh lima juta empat ratus dua puluh dua ribu enam ratus Sembilan puluh tiga rupiah)

12. Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat jelas tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar secara hukum sehingga sudah sepatutnya majelis hakim menolak gugatan Penggugat

Keadaan Memaksa

13. Bahwa sebagaimana telah disebutkan dalam penjelasan di atas bahwa tidak dilanjutkannya pembangunan yang menjadi objek PPJB adalah demi keselamatan Tergugat karena halangan berupa gangguan alam dan mengenai hal tersebut diatur dalam Ketentuan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara yang mengatur mengenai keadaan memaksa, sebagaimana dikutip :

Ketentuan Pasal 1244 : “Debitur harus dihukum mengganti biaya, kerugian dan bunga bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan tersebut disebabkan oleh sesuatu yang tak terduga, yang tidak dapat dipertanggungkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”

Ketentuan Pasal 1245 KUHPerdara “Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya”;

14. Bahwa berdasarkan fakta dan dasar hukum sebagaimana disebutkan dalam butir 13 Jawaban ini, maka Tergugat tidak dapat dikenakan penggantian biaya, kerugian dan bunga selain denda keterlambatan serah terima sebagaimana diatur dalam PPJB sebagai itikad baik dari Tergugat.

Cacat Tersembunyi

15. Bahwa selain hal-hal sebagaimana telah dijelaskan pada dalam butir 13 dan 14 Jawaban atas Gugatan ini, ketentuan Pasal 1509 KUHPerdara mengatur mengenai tanggung jawab Penjual dalam hal ini adalah Tergugat terkait cacat tersembunyi yang terjadi pada objek PPJB yang menyebabkan terhalangnya Tergugat dalam menyelesaikan prestasi sebagaimana



diwajibkan dalam PPJB, sebagaimana dikutip : “Jika penjual tidak mengetahui adanya cacat-cacat barang, maka ia hanya wajib mengembalikan uang harga barang pembelian dan mengganti biaya untuk menyelenggarakan pembelian dan penyerahan, sekedar itu dibayar oleh pembeli.”

16. Bahwa berdasarkan fakta dan dasar hukum sebagaimana dijelaskan dalam butir 13, 14 dan 15 Jawaban ini, maka maka Tergugat tidak dapat dikenakan penggantian biaya, kerugian dan bunga selain denda keterlambatan serah terima sebagaimana diatur dalam PPJB sebagai itikad baik dari Tergugat;

Permohonan Sita Jaminan Tidak Berdasarkan Hukum

17. Bahwa pada point 24 dalam gugatannya dan petitum, Penggugat meminta untuk diletakkan Sita Jaminan atas harta kekayaan milik Tergugat atas :
- a. Unit tanah dan bangunan Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 luas tanah 527 M2 dan luas bangunan 200 M2;
 - b. Unit tanah dan bangunan Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 luas tanah 394 M2 dan luas bangunan 203 M2;
 - c. Unit tanah dan bangunan Jl. Riverprime No. 01, luas tanah 437 M2 dan luas bangunan 341 M2;
 - d. Unit tanah dan bangunan Jl. Riverprime No. 11, luas tanah 475 M2 dan luas bangunan 346 M2;
 - e. Saffron Lt. 26 No. 11 seluas 36,1 M2;
 - f. Saffron Lt. 27 No. 11 seluas 36,1 M2;
 - g. Unit N05-0026-SFR seluas 52,6 M2;
 - h. Unit N20-0026-SFR seluas 52,6 M2;
 - i. Unit N20-0038-SFR seluas 52,6 M2;
 - j. Unit N21-0012-SFR seluas 52,6 M2;
 - k. Unit N20-0038-SFR seluas 52,6 M2;
 - l. Unit N23-0025-SFR seluas 63,8,6 M2;
 - m. Unit N23-0016-SFR seluas 36,1 M2;
 - n. Unit N23-0012-SFR seluas 52,6 M2;
 - o. Unit N25-0003-SFR seluas 36,1 M2;
 - p. Unit N25-0005-SFR seluas 36,1 M2;
 - q. Unit N25-0023-SFR seluas 36,1 M2;
 - r. Unit N25-0018-SFR seluas 34,5 M2;
 - s. Unit N25-0030-SFR seluas 34,5 M2;
 - t. Unit N26-0019-SFR seluas 34,5 M2;



u. Unit N26-0022-SFR seluas 36,1 M2;

Semuanya terletak di Sentul City, Kab. Bogor - Jawa Barat untuk menjamin agar dapat terlaksananya gugatan Penggugat.

18. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas unit tanah dan bangunan milik Tergugat adalah tidak berdasar dan tanpa alasan karena justru Tergugat telah menawarkan relokasi ke beberapa unit tanah dan bangunan tersebut namun Penggugat sendiri telah menolak

19. Bahwa Menurut Yahya Harahap bahwa batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah:

- a. Adanya Fakta yang mendukung persangkaan;
- b. Atasekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan, dan;
- c. Dan fakta-fakta/petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal.

(M. Yahya Harahap, S.H., "Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan", Penerbit Pustaka Bandung, halaman 36).

Tuntutan Putusan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) Yang Diajukan Oleh Penggugat Tidak Relevan dan Tidak Berdasar Hukum

20. Bahwa Tergugat menolak dalil Petitum Penggugat yang intinya menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada upaya hukum verzet, banding, atau dengan kata lain Penggugat mohon agar dapat dilaksanakan uitvoerbaar bij voorraad;

21. Bahwa mahkamah agung RI dengan instruksinya tertanggal 13 Februari 1958 menyatakan agar Hakim jangan secara mudah memberikan putusan pelaksanaan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad);

22. Bahwa pelaksanaan putusan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam pasal 191 ayat (1) Rbg, yakni:

- 22.1. Apabila ada surat yang sah
- 22.2. Apabila ada tulisan yang mempunyai kekuatan pembuktian
- 22.3. Apabila ada putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap
- 22.4. Apabila dikabulkan suatu tuntutan provorsional, serta dalam perselisihan hak milik.

23. Bahwa walaupun sekiranya ketentuan pasal 191 ayat (1) Rbg ini telah dipenuhi, mahkamah Agung RI dengan S.E.M.A No. 6/1975 tertanggal 1



Desember 1975 jo. S.E.M.A No. 03/1978 tertanggal 1 April 1978 meminta kepada para hakim agar tidak menjatuhkan putusan uitvoerbaar bij voorraad.

Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Tidak Berdasarkan Pada Alasan Yang Patut dan Sah Secara Hukum

24. Bahwa Penggugat telah dengan sembrono dan ceroboh telah menuntut pembayaran uang paksa/dwangsom namun tidak memaparkan tuntutan dwangsom tersebut secara jelas dalam positanya. Tuntutan dwangsom tersebut tidak dapat dikabulkan karena telah dianut didalam hukum bahwa suatu dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang berisi pembayaran sejumlah uang, sementara didalam tuntutannya Penggugat juga menuntut pembayaran berupa uang.

25. Bahwa dengan demikian tuntutan uang paksa (dwangsom) dari Penggugat adalah tidak sah dan patut ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo, memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : berupa fotocopy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan bangunan PT. Sentul City Tbk, tertanggal 22 Mei 2014 No. 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Nama Konsumen Tiurma Sihombing Jalan Collocalia Drive 1 No. 8 Cluster Riverside
2. Bukti P-2: : berupa fotocopy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan bangunan PT. Sentul City Tbk, tertanggal 22 Mei 2014 No. 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014. Nama Konsumen Tiurma Sihombing Jalan Collocalia Drive 1 No. 8 Cluster Riverside;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-3 : berupa Fotocopy Surat Bukti pembayaran biaya pemesanan;
4. Bukti P-4 : berupa Fotocopy Surat Bukti pembayara Pemesanan unit atas nama pembeli Tiurma Sihombing sebesar Rp. 25.000.000.00 (dua puluh lima juta rupiah) Nup. 01. Tertanggal 10 April 2014;
5. Bukti P-5 : berupa Fotocopy Surat Perincian Pembayaran –Tunai River Side Data Kavling alamat Collocalia Drive 1 Cluster River Side Pembelian tanggal 26 April 2014;
6. Bukti P-6 : berupa Fotocopy Surat tata cara pembayaran tertanggal 26 April 2014 ;
7. Bukti P-7 : berupa Fotocopy Surat Bukti pembayaran Biaya Pemesanan ;
8. Bukti P-8 : berupa Fotocopy Surat Perincian Pembayaran –Tunai River Side Data Kavling, alamat Collocalia Drive 1 Cluster River Side tanggal pembelian 26 April 2014 ;
9. Bukti P-9 : berupa Fotocopy Surat tata cara pembayaran tertanggal 26 April 2014 ;
10. Bukti P-10 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri No. Rek. 133-00-10381317 tertanggal 30 April 2014 ;
11. Bukti P-11 : berupa Fotocopy Aplikasi setoran melalui Bank Mandiri No. Rek. 133-00-10381317 tertanggal 30 April 2014 ;
12. Bukti P-12 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri tertanggal 8 Mei 2014 ;
13. Bukti P-13 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri tertanggal 9 Mei 2014 ;
14. Bukti P-14 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri tertanggal 9 Mei 2014 ;
15. Bukti P-15 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri tertanggal 9 Mei 2014 ;
16. Bukti P-16 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri tertanggal 16 Mei 2014 ;
17. Bukti P-17 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri tertanggal 16 Mei 2014 ;
18. Bukti P-18 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri tertanggal 16 Mei 2014 ;

Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti P-19 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri tertanggal 20 Juni 2014 ;
20. Bukti P-20 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri tertanggal 20 Mei 2014 ;
21. Bukti P-21 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri tertanggal 22 Mei 2014 ;
22. Bukti P-22 : berupa Fotocopy Aplikasi Setoran melalui Bank Mandiri tertanggal 22 Mei 2014 ;
23. Bukti P-23 : berupa Fotocopy Kuitansi pembayaran tertanggal 16 Mei 2014 No. STL/07/14/05/00032 tertanggal 16 Mei 2014 ;
24. Bukti P-24 : berupa Fotocopy Kuitansi pembayaran tertanggal 16 Mei 2014 No. STL/07/14/05/00032 tertanggal 16 Mei 2014 ;
25. Bukti P-25 : berupa Fotocopy Kuitansi pembayaran tertanggal 16 Mei 2014 No. STL/07/14/05/00032 tertanggal 16 Mei 2014 ;
26. Bukti P-26 : berupa Fotocopy Kuitansi Pembayaran tertanggal 22 Mei 2014 No. STL/0714/05/00032 ;
27. Bukti P-27 : berupa Fotocopy Kuitansi pembayaran tertanggal 23 Mei 2014 No. STL/HK/05/00036 ;
28. Bukti P-28 : berupa Fotocopy Kuitansi No. 8/15050899 tertanggal 27 Mei 2014 ;
29. Bukti P-29 : berupa Fotocopy surat dari Sentul City kepada Tiurma Sihombing tertanggal 3 Mei 2017 No. 0100/CRC-TS/SC/V/2017 ;
30. Bukti P-30 : berupa Fotocopy Surat Berita Acara tertanggal 23 Agustus 2018;
31. Bukti P-31 : berupa Fotocopy surat dari Sentul City kepada Tiurma Sihombing No. 0280 / CRC – TS / SC / IX / 2018 tertanggal 20 September 2018 ;
32. Bukti P-32 : berupa Fotocopy surat dari Sentul City kepada Tiurma Sihombing No. 0015 / CRC – TS / SC / I/2019, tertanggal 22 Januari 2019;
33. Bukti P-33 : berupa Fotocopy surat dari Sentul City kepada Tiurma Sihombing ;
34. Bukti P-34 : berupa Fotocopy surat dari Sentul City kepada Tiurma Sihombing tertanggal 30 April 2019 ;
35. Bukti P-35 : berupa Fotocopy Berita Acara tertanggal 12 Juli 2019 ;

Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



36. Bukti P-36 : berupa Fotocopy surat dari Kuasa Hukum dari Tiurma Sihombing kepada Presdir PT. Sentul City Perihal Pembatalan PPJB Unit Jalan Collocalia Drive 1 No. 0007 dan 0008 Riverside Residence- Sentul City Bogor Jawa Barat tertanggal 8 Agustus 2019 No. 114/UM-DSR/08/2019 ;
37. Bukti P-37 : berupa Fotocopy Somasi No. 116/SOM-DSR/09/2019, tertanggal 11 September 2019 ;
38. Bukti P-38 : berupa Fotocopy Somasi ke- 2. No. 116/SOM- DSR/09/2019, tertanggal 2 Oktober 2019 ;
39. Bukti P-39 : berupa Fotocopy surat dari Kuasa Hukum Tiurma Sihombing kepada Ketua Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 118/SOM-DSR/10/2019, tertanggal 8 Oktober 2019 perihal mohon Perlindungan Hukum ;
40. Bukti P-40 : berupa Fotocopy Somasi ke- 3. No. 120/SOM-DSR/12/2019, tertanggal 2 Desember 2019 ;
41. Bukti P-41 : berupa Fotocopy Surat Resume Pertemuan (Minutes Of Meeting) tertanggal 4 Februari 2020 ;
42. Bukti P-42 : berupa Fotocopy surat tanda penerimaan laporan kehilangan yang dikeluarkan oleh Polres Metro Bekasi tertanggal 22 Oktober 2020;
43. Bukti P-43 : berupa Fotocopy surat pernyataan dari Tiurma Sihombing tertanggal 5 Oktober 2020 ;
44. Bukti P-44 : berupa Fotocopy dari Print Out keadaan memaksa dari sudut KUHPerduta Gaffar & Co Law Firm;
45. Bukti P-45 : berupa Fotocopy Surat dari Djalan Sihombing & Rekan kepada Erwin Kallo & Co Property Lawyer No. 126/UM-DSR/08/2020 tanggal 14 Agustus 2020;
46. Bukti P-46 : berupa Fotocopy Berita terkait Sentul City digugat pailit melalui harian Elektronik detik Finance Promo Oktober 2020;
47. Bukti P-47 : berupa Fotocopy surat keterangan dari Otoritas Jasa Keuangan perihal Suku Bunga Dasar Kredit;



48. Bukti P-48 : berupa Fotocopy panduan Suku Bunga Pinjaman Rupiah yang diberikan menurut kelompok Bank dan Jenis pinjaman;
49. Bukti P-49 : berupa Fotocopy Buku. M. Yahya Harahap Hukum Acara Perdata Hal. 898;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-49 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4, P-30, P-32, P-33, P-34, P-35, P-44, P-46, P-47 dan P-48 tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan Saksi;

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

1. Bukti T-1a : berupa Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 tanggal 22 Mei 2014;
2. Bukti T-1b : berupa Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 tanggal 22 Mei 2014;
3. Bukti T-2a : berupa Foto unit tanah dan bangunan Jalan Collocalia Drive 1 No. 07 & Jalan Collocalia Drive 1 No. 07;
4. Bukti T-2b : berupa Foto tanah longsor;
5. Bukti T-2c : berupa Foto jalan retak;
6. Bukti T-2d : berupa Foto jalan retak;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1a sampai dengan bukti surat T-2d tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa, Tergugat tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 13 Nopember 2020 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Tuntutan agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi;
- Tuntutan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) No. PPJB : 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Recidence tanggal 22 Mei 2014 dan No. PPJB : 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Recidence tanggal 22 Mei 2014, antara PT. Sentul City, Tbk., dengan Tiurma Sihombing;
- Tuntutan agar Tergugat dihukum uang/dana yang telah dibayarkan Penggugat untuk melaksanakan isi Perjanjian, bunga bank, sewa rumah, dan ganti kerugian kepada Penggugat dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 19.498.771.816,00 (sembilan belas milyar empat ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus enam belas rupiah), dalam tempo selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Tergugat menolak tuntutan Penggugat untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi;
- Tergugat menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat karena tidak sesuai dengan ketentuan PPJB nomor 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 dan 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, tanggal 22 Mei 2014 Yang Telah Disepakati Bersama;
- Tergugat menolak tuntutan mengenai Sita jaminan, tuntutan mengenai Putusan serta merta, tuntutan mengenai uang paksa (dwangsom);

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

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) dengan No. PPJB : 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Recidence tanggal 22 Mei 2014 dan No. PPJB : 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Recidence tanggal 22 Mei 2014;



- Bahwa untuk melaksanakan isi kedua PPJB tersebut, Penggugat telah melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp 9.694.846.225,00 (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) tepat waktu sesuai PPJB;
- Bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan apa yang diperjanjikan dalam PPJB, yang seharusnya sudah selesai dan diserahkan pada tanggal 30 November 2015 dan paling lambat tanggal 31 Maret 2016;

Menimbang, bahwa selain ada dalil gugatan Penggugat yang diakui Tergugat juga ada dalil Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan yang disangkal tersebut, yakni tentang apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi?;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pokok gugatan Penggugat yaitu petitum angka 2 mengenai tuntutan agar Tergugat diinyatakan telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan "penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila Debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan, sehingga berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, unsur-unsur wanprestasi adalah:

1. Adanya perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUH Perdata menyebutkan debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk wanprestasi dapat berupa:

1. Terdapat pihak yang tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan;
2. Melaksanakan yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya;



3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi tidak tepat waktu, atau;
4. Salah satu pihak yang terkait kontrak melakukan sesuatu yang diperjanjikan tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah nyata pada pertimbangan diatas, terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak disangkal oleh Tergugat yaitu:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) dengan No. PPJB : 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Kav. No. : Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014 dan No. PPJB : 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, Kav. No. : Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014;
- Bahwa untuk melaksanakan isi kedua PPJB tersebut, Penggugat telah melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp. 9.694.846.225,00 (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) tepat waktu sesuai PPJB;
- Bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan apa yang diperjanjikan dalam PPJB, yang seharusnya sudah selesai dan diserahkan pada tanggal 30 November 2015 dan paling lambat tanggal 31 Maret 2016;

Menimbang, bahwa Pasal 1925 KUH Perdata/Pasal 174 HIR menyebutkan pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat tersebut telah diakui oleh Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat pengakuan Tergugat tersebut memenuhi syarat formiil dan syarat materiil sehingga menurut Pasal 1925 KUH Perdata/Pasal 174 HIR mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig), mengikat (bindend) dan menentukan (dwigende, belisend);

Menimbang, bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban serah teri ma tanah dan bangunan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam PP JB yaitu tanggal 30 Nopember 2015 dan paling lambat tanggal 31 Maret 2016 oleh Tergugat tersebut, Penggugat meminta pembatalan perjanjian pengikatan jual beli unit Jalan Collocalia Drive 1 No. 0007 dan 0008 River Side Residence-Sentul City, dan perihal permintaan pembatalan tersebut telah dilaksanakan



dengan telah mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 8 Agustus 2019 sebagaimana bukti P-36 dan Penggugat juga telah menegur Tergugat dengan mengirimkan somasi sebagaimana Somasi No. 116/SOM-DSR/09/2019, tertanggal 11 September 2019 (bukti P-37), Somasi ke- 2. No. 116/SOM-DSR/09/2019, tertanggal 2 Oktober 2019 (bukti P-38) dan Somasi ke- 3. No. 120/SOM-DSR/12/2019, tertanggal 2 Desember 2019 (bukti P-39);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya mengemukakan:

- Tergugat tidak melaksanakan kewajiban serah terima tanah dan bangunan dikarenakan sepenuhnya bukan karena kelalaian atau pun kesengajaan Tergugat, namun dikarenakan faktor alam dan demi keselamatan Penggugat;
- Bahwa sesuai data dan fakta di lapangan, proses pembangunan unit tanah dan bangunan sebenarnya telah mencapai 70% pembangunan, namun pada saat proses pembangunan cluster unit tanah dan bangunan milik Penggugat, terjadi pergeseran tanah dan longsor pada bukit/gunung yang berada sangat dekat dengan perumahan/kluster unit milik Penggugat;
- Bahwa berdasarkan keterangan para ahli struktur tanah maupun pihak – pihak yang berpengalaman di bidang kontruksi, pergeseran tanah dan longsor pada bukit/gunung tersebut akan sangat berdampak pada unit tanah dan bangunan milik Penggugat, sehingga demi keselamatan nyawa Penggugat dan konsumen lainnya yang berada di Kawasan tersebut, maka Tergugat memutuskan untuk tidak melanjutkan pembangunan unit tanah dan bangunan milik Penggugat dan konsumen lainnya.

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat tanggal 13 Nopember 2020 telah diperoleh fakta yaitu benar Tergugat telah membangun 2 (dua) unit rumah di Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence dan di Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Residence namun belum 100% (seratus persen);

Menimbang, bahwa dengan diakuinya dalil-dalil Penggugat oleh Tergugat tersebut, dan juga atas tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat tersebut Penggugat juga telah mengirimkan somasi sebagaimana bukti P-37, bukti P-38 dan bukti P-39, dan dikaitkan hasil pemeriksaan tanggal 13 Nopember 2020 tersebut Majelis Hakim menilai bahwa sekalipun Tergugat telah membangun 2 (dua) unit rumah di Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence dan di Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Residence artinya Tergugat sudah melaksanakan prestasinya namun belum 100 persen sehingga belum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserah terimakan kepada Penggugat melampaui tanggal jatuh tempo yang disepakati dalam PPJB yang seharusnya diserahkan pada tanggal 30 November 2015 dan paling lambat tanggal 31 Maret 2016;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim menilai Tergugat hanya memenuhi sebagian dari prestasinya sebagaimana kewajiban Tergugat yang telah disepakati dalam PPJB No. 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 sebagaimana bukti P-1/bukti T-1a dan PPJB No. 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 sebagaimana bukti P-2/bukti T-1b, sehingga menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi, sehingga petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) No. PPJB : 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014 dan No. PPJB : 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014, antara PT. Sentul City, Tbk., dengan Tiurma Sihombing tersebut maka sesuai Pasal 1338 KUH Perdata kedua perjanjian pengikatan jual beli tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1267 KUH Perdata menyebutkan "pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilaksanakan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya kerugian dan bunga";

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 3 mengajukan tuntutan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) No. PPJB : 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Kav. No. : Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014 dan No. PPJB : 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, Kav. No. : Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014, antara PT. Sentul City, Tbk., dengan Tiurma Sihombing;

Menimbang, bahwa oleh karena dari pertimbangan sebelumnya yaitu dengan dikabulkannya petitum pokok angka 2 yaitu Tergugat telah dinyatakan melakukan wanprestasi maka sesuai Pasal 1267 KUH Perdata adalah menjadi salah satu hak Penggugat untuk membatalkan perjanjiannya yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) No. PPJB :

Halaman 24 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi

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

0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014 dan No. PPJB : 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014, antara PT. Sentul City, Tbk., dengan Tiurma Sihombing, dengan demikian petitum angka 3 beralasan menurut hukum sehingga dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap:

- a. Unit tanah dan bangunan Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 luas tanah 527 M2 dan luas bangunan 200 M2;
- b. Unit tanah dan bangunan Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 luas tanah 394 M2 dan luas bangunan 203 M2;
- c. Unit tanah dan bangunan Jl. Riverprime No. 01, luas tanah 437 M2 dan luas bangunan 341 M2;
- d. Unit tanah dan bangunan Jl. Riverprime No. 11, luas tanah 475 M2 dan luas bangunan 346 M2;
- e. Saffron Lt. 26 No. 11 seluas 36,1 M2;
- f. Saffron Lt. 27 No. 11 seluas 36,1 M2;
- g. Unit N05-0026-SFR seluas 52,6 M2;
- h. Unit N20-0026-SFR seluas 52,6 M2;
- i. Unit N20-0038-SFR seluas 52,6 M2;
- j. Unit N21-0012-SFR seluas 52,6 M2;
- k. Unit N20-0038-SFR seluas 52,6 M2;
- l. Unit N23-0025-SFR seluas 63,8,6 M2;
- m. Unit N23-0016-SFR seluas 36,1 M2;
- n. Unit N23-0012-SFR seluas 52,6 M2;
- o. Unit N25-0003-SFR seluas 36,1 M2;
- p. Unit N25-0005-SFR seluas 36,1 M2;
- q. Unit N25-0023-SFR seluas 36,1 M2;
- r. Unit N25-0018-SFR seluas 34,5 M2;
- s. Unit N25-0030-SFR seluas 34,5 M2;
- t. Unit N26-0019-SFR seluas 34,5 M2;
- u. Unit N26-0022-SFR seluas 36,1 M2;

sebagaimana petitum angka 4, Majelis Hakim berpendapat oleh karena sepanjang persidangan sampai dengan Putusan a quo dibacakan tidak pernah diletakkan sita jaminan terhadap obyek tersebut, maka petitum angka 4 tidak beralasan menurut hukum sehingga ditolak;

Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi



Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 yaitu mengenai tuntutan agar Tergugat dihukum untuk membayar uang/dana yang telah dibayarkan Penggugat untuk melaksanakan isi Perjanjian, bunga bank, sewa rumah, dan ganti kerugian kepada Penggugat dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 19.498.771.816,00 (sembilan belas milyar empat ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus enam belas rupiah), dalam tempo selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 1267 KUH Perdata menyebutkan pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa mengenai biaya, ganti rugi dan bunga yang dapat dituntut oleh Penggugat, sebagaimana Pasal 1247 KUH Perdata dan Pasal 1248 KUH Perdata antara lain:

1. Biaya (kosten), ongkos yang telah dikeluarkan;
2. Ganti rugi (schaden), kerusakan barang-barang kreditur akibat kelalaian debitur;
3. Bunga (interessen) yaitu kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, antara lain:
 - Bunga konvensional atau bunga yang telah diperjanjikan (vide Pasal 1249 KUH Perdata);
 - Bunga kompensatoir atau bunga yang tidak diperjanjikan sebelumnya yaitu bunga moratoir sebesar 6% (enam persen) pertahun sebagaimana ketentuan Pasal 1250 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa sebaliknya mengenai overmacht (force majeure) telah diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata dan Pasal 1245 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa pengertian keadaan memaksa (overmacht) debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena keadaan yang tidak terduga lebih dulu tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka Debitur dibebaskan untuk mengganti biaya kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa syarat overmacht antara lain:

- a. Harus ada halangan/sebab untuk memenuhi kewajibannya;
- b. Halangan/sebab itu tidak terjadi tidak karena kesalahan dari debitur;



- c. Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur atau factor penyebab itu tidak dapat diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur;

Menimbang, bahwa sesuai teori overmacht yaitu:

- a. Teori overmacht obyektif

Debitur dapat menyatakan adanya overmacht kalau pemenuhan itu tidak mungkin dilaksanakan oleh semua orang (vide Pasal 1244 KUH Perdata)

- b. Teori overmacht subyektif

Debitur dapat menyatakan adanya overmacht kalau pemenuhan itu tidak mungkin dilaksanakan oleh debitur itu sendiri (vide Pasal 1245 KUH Perdata)

Menimbang, bahwa akibat hukum dari overmacht adalah:

- a. Kreditur tidak dapat meminta pemenuhan prestasi;
b. Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian (Pasal 1244 KUH Perdata dan Pasal 1245 KUH Perdata);
c. Pihak lawan tidak perlu meminta pemutusan perjanjian;
d. Gugurnya kewajiban untuk berprestasi dari pihak lawan;

Menimbang, bahwa dengan Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi maka berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata memang dimungkinkan bagi Penggugat untuk menuntut biaya, ganti rugi dan bunga, untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati gugatan Penggugat, perincian tuntutan ganti kerugian sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 19 sampai angka 22 pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu, maka Penggugat berhak untuk menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp. 9.694.846.225,00 (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah);
- Bahwa di samping itu juga, Penggugat berhak menuntut bunga uang sebesar 11 % (sebelas persen) setahunnya, terhitung sejak bulan Mei 2014 sampai dengan bulan Juni 2020 atau sampai dengan gugatan ini diajukan sebesar Rp 8.803.925.591,00 (delapan milyar delapan ratus tiga juta sembilan ratus dua puluh lima ribu lima ratus sembilan puluh satu rupiah);
- Bahwa Penggugat juga menyewa 2 (dua) unit rumah dengan harga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per unit, selama 5 (lima) tahun



yaitu; tahun 2016, 2017, 2018, 2019, dan 2020 atau seluruhnya Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

- Bahwa total yang dibayar Penggugat kepada Tergugat, bunga uang, dan biaya sewa pada point 19 (sembilan belas), point 20 (dua puluh), dan point 21 (dua puluh satu) di atas seluruhnya sebesar Rp 19.498.771.816,00 (sembilan belas milyar empat ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus enam belas rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dalil angka 19 sampai angka 22 untuk pembayaran biaya, ganti rugi dan bunga sebagaimana dikemukakan Tergugat dalam jawabannya angka 13 dan angka 14 sebagai berikut:

- Bahwa tidak dilanjutkannya pembangunan yang menjadi objek PPJB adalah demi keselamatan Tergugat karena halangan berupa gangguan alam dan mengenai hal tersebut diatur dalam Ketentuan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara yang mengatur mengenai keadaan memaksa, sebagaimana dikutip :

Ketentuan Pasal 1244 : "Debitur harus dihukum mengganti biaya, kerugian dan bunga bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan tersebut disebabkan oleh sesuatu yang tak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya"

Ketentuan Pasal 1245 KUHPerdara "Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya";

- maka Tergugat tidak dapat dikenakan penggantian biaya, kerugian dan bunga selain denda keterlambatan serah terima sebagaimana diatur dalam PPJB sebagai itikad baik dari Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati dalil Penggugat dan jawaban Tergugat tersebut maka Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian tentang alasan wanprestasi Tergugat tersebut karena adanya keadaan memaksa (overmacht) kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya angka 4 sampai dengan angka 6 mengemukakan:

- Tergugat tidak melaksanakan kewajiban serah terima tanah dan bangunan dikarenakan sepenuhnya bukan karena kelalaian atau pun kesengajaan Te



- rgugat, namun dikarenakan faktor alam dan demi keselamatan Penggugat;
- Bahwa sesuai data dan fakta di lapangan, proses pembangunan unit tanah dan bangunan sebenarnya telah mencapai 70% pembangunan, namun pada saat proses pembangunan cluster unit tanah dan bangunan milik Penggugat, terjadi pergeseran tanah dan longsor pada bukit/gunung yang berada sangat dekat dengan perumahan/kluster unit milik Penggugat;
 - Bahwa berdasarkan keterangan para ahli struktur tanah maupun pihak – pihak yang berpengalaman di bidang kontruksi, pergeseran tanah dan longsor pada bukit/gunung tersebut akan sangat berdampak pada unit tanah dan bangunan milik Penggugat, sehingga demi keselamatan nyawa Penggugat dan konsumen lainnya yang berada di Kawasan tersebut, maka Tergugat memutuskan untuk tidak melanjutkan pembangunan unit tanah dan bangunan milik Penggugat dan konsumen lainnya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut Tergugat mengajukan bukti T-2a berupa foto unit tanah dan bangunan Jalan Collocalia Drive 1 No. 07 & Jalan Collocalia Drive 1 No. 07, bukti T-2b berupa Foto tanah longsor, bukti T-2c berupa Foto jalan retak dan bukti T-2d berupa Foto jalan retak, yang mana bukti T-2a sampai dengan bukti T-2d bukanlah berupa akta otentik dan bukti T-2a sampai dengan bukti T-2d tersebut tidak didukung keterangan ahli, sehingga bukti T-2a sampai dengan bukti T-2d irrelevant untuk dipertimbangkan lebih lanjut karena tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi karena alasan overmacht, sehingga dengan demikian alasan tersebut dinilai tidak berdasar, karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolakny dalil sangkalan Tergugat tersebut diatas maka Tergugat berkewajiban membayar biaya, ganti rugi dan bunga atas perbuatan wanprestasi Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 1244 KUH Perdata dan Pasal 1245 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat angka 19 Penggugat menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp. 9.694.846.225,00 (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah);



Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat yang telah diakui oleh Tergugat yaitu Penggugat telah melunasi seluruh kewajibannya kepada Tergugat yang jumlahnya sebesar Rp. 9.694.846.225,00 (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) tepat waktu sesuai PPJB dan telah dibatakannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) No. 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014 dan No. 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014, antara PT. Sentul City, Tbk., dengan Tiurma Sihombing tersebut, Majelis Hakim menilai tuntutan Penggugat yaitu pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat sebesar Rp. 9.694.846.225,00 (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) tidaklah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1247 KUH Perdata dan Pasal 1248 KUH Perdata karena adalah hak Penggugat mendapatkan pengembalian atas pembayaran seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat, sehingga tuntutan ini dinilai cukup beralasan menurut hukum, karenanya sepatutnyalah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat angka 20 Penggugat menuntut bunga uang sebesar 11 % (sebelas persen) setahunnya, terhitung sejak bulan Mei 2014 sampai dengan bulan Juni 2020 atau sampai dengan gugatan ini diajukan sebesar Rp. 8.803.925.591,00 (delapan milyar delapan ratus tiga juta sembilan ratus dua puluh lima ribu lima ratus sembilan puluh satu rupiah);

Menimbang, bahwa untuk tuntutan bunga ini sesuai ketentuan Pasal 1249 KUHP Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata maka Penggugat dan Tergugat menundukkan diri pada isi kesepakatan yang tertuang PPJB No. 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 dan PPJB No. 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti P-1 yaitu PPJB No. 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 dan bukti P-2 yaitu PPJB No. 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014, tidak ada satupun klausul dalam bukti P-1 dan bukti P-2 yang mengatur mengenai bunga uang sebesar 11 % (sebelas persen) setahunnya, terhitung sejak bulan Mei 2014 sampai dengan bulan Juni 2020 atau sampai dengan gugatan ini diajukan sebesar Rp. 8.803.925.591,00 (delapan milyar delapan ratus tiga juta sembilan ratus dua puluh lima ribu lima



ratus sembilan puluh satu rupiah), sehingga Majelis Hakim menilai tuntutan mengenai jumlah atau besaran bunga ini tidak cukup beralasan;

Menimbang, bahwa meskipun didalam PPJB No. 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 (bukti P-1) dan PPJB No. 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 (bukti P-2) tidak diatur tentang besaran bunga, namun secara faktual nilai Intrinsik dari uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat jelas mengalami penurunan, setidaknya-tidaknya sebesar angka inflasi setiap tahun, oleh karenanya Majelis Hakim menilai sepatutnya menurut hukum apabila tuntutan ganti rugi dan besarnya dihitung berdasarkan bunga (interest) moratoir sebesar 6% (enam persen) pertahun dihitung sejak tanggal 1 April 2016 sampai dengan didaftarkan gugatan ke Pengadilan pada Agustus 2020, sebesar $6\% \times \text{Rp. } 9.694.846.225,00$ (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) $\times 4$ tahun = Rp. 2.326.763.094,00 (dua milyar tiga ratus dua puluh enam juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu sembilan puluh empat rupiah);

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat angka 20 Penggugat menuntut uang sewa rumah yaitu menyewa 2 (dua) unit rumah dengan harga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per unit, selama 5 (lima) tahun yaitu; tahun 2016, 2017, 2018, 2019, dan 2020 atau seluruhnya Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa dimungkinkan bagi Penggugat untuk menuntut ganti rugi berupa sewa rumah, akan tetapi setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti surat yang diajukan Penggugat yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-49 tidak ada satupun alat bukti surat Penggugat tersebut yang membuktikan Penggugat telah menyewa 2 (dua) unit rumah selama kurun waktu 5 (lima) tahun sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2020, akibat tidak dipenuhinya prestasi Tergugat yaitu tidak terselesaikannya pembangunan rumah di Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence dan di Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Residence, oleh karenanya Majelis Hakim menilai tuntutan uang sewa tersebut tidak beralasan menurut hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 yaitu mengenai tuntutan agar Putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu, terhadap tuntutan ini Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut;



Menimbang, bahwa syarat-syarat Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) menurut Pasal 180 HIR Jo SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) pada pokoknya Hakim tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yang beritikad baik;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah Putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. Dikabulkannya Putusan Provisionil dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inchracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
- g. Pokok mengenai sengketa bezitsrecht;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tersebut maka Majelis Hakim menilai gugatan a quo dan berdasar seluruh bukti surat yang diajukan oleh Penggugat (vide bukti P-1 sampai dengan bukti P-49) tidak memenuhi ketentuan tersebut oleh karenanya petitum angka 6 dinilai tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 yaitu mengenai tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom), Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 606 RV, yang mengatur ketentuan mengenai dwangsom mengisyaratkan sebagai berikut:

- a. Sepanjang keputusan hakim mengandung hukuman untuk segala sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan sepanjang atau setiap kali Terhukum tidak memenuhi ketentuan tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamankan uang paksa;



- b. Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu tuntutan pokok dari gugatan Penggugat adalah mengenai pembayaran sejumlah uang maka tuntutan uang paksa (dwangsom) bertentangan dengan Pasal 606 RV, oleh karenanya tidak beralasan menurut hukum sehingga harus ditolak;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Memperhatikan Pasal 1243 KUH Perdata, Pasal 1267 KUH Perdata, HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi.
3. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) No. 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014 dan PPJB No. 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Jl. Collocalia Drive 1 No. 08 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014, antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp 9.694.846.225,00 (Sembilan milyar enam ratus Sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) dan membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 2.326.763.094,00 (dua milyar tiga ratus dua puluh enam juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu sembilan puluh empat rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini dihitung sejumlah Rp. 2.465.000,00 (dua juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);



6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa tanggal 18 Desember 2020, oleh kami, IRFANUDIN, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ZULKARNAEN, S.H. dan WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 217/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 5 Oktober 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 04 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, NIZAR, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ZULKARNAEN, S.H.

IRFANUDIN, S.H., M.H..

WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

NIZAR, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara:

- Pendaftaran	Rp.	30.000,00	
- Biaya Proses	Rp.	75.000,00	
- Biaya Panggilan	Rp.	300.000,00	
- PNPB Panggilan	Rp.	20.000,00	
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	2.000.000,00	
- PNPB Pemeriksaan Setempat	Rp.	20.000,00	
- Materai Putusan	Rp.	10.000,00	
- Redaksi Putusan	Rp.	10.000,00	+
J u m l a h	Rp.	2.465.000,00	(dua juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah)