



P U T U S A N

Nomor : 158/PDT/2021/PT.BDG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

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 25 Agustus 2020, disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat**;

Lawan

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 25 Januari 2021, disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 23 Maret 2021 Nomor : 158/PDT/2021/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

Halaman 1 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



TENTANG DUDUK PERKARANYA :

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)
7. Bahwa pada tanggal 22 Januari 2019 dengan surat No. 0015/CRC-TS/SC/II/2019 kembali pihak Tergugat, menyampaikan permohonan maaf yang sebesar-besarnya atas permasalahan keterlambatan serah terima unit tanah

Halaman 2 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/II/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)

Halaman 3 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/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

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 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

Halaman 4 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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;

Halaman 5 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



- 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 bijvoorraad), meskipun ada upaya hukum Bantahan (verzett), 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

Halaman 6 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
- 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.

Halaman 7 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/PPJB/TB/SC/V/2014 Kav. No. : Jl. Collocalia Drive 1 No. 07 Cluster Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014 dan No. PPJB : 0008/RIS/PPJB/TB/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 bijvoorbeeld), 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 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

Halaman 8 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



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 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.
6. 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.
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 berdasarkan secara hukum.

Tergugat Menolak Tuntutan Ganti Rugi Yang Diajukan Oleh Penggugat Karena Tidak Sesuai Dengan Ketentuan PPJB nomor 0007/RIS/PPJBTB/SC/N/2014 dan 0008/RIS/PPJBTB/SC/N/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

Halaman 9 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)

9. Bahwa tuntutan ganti rugi secara materil maupun immateril 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 di tuntutan oleh Penggugat adalah dengan rincian sebagai berikut: $5\% \times \text{sisa Progres } 30\% \times \text{harga tanah dan bangunan sebesar Rp. 9.694.846.225,00} = \text{Rp. 145.422.693,37}$

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

Halaman 10 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



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 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”;

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 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

Halaman 11 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

Halaman 12 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 posisinya. 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 tuntutananya 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 :

Halaman 13 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 atas Gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan, tanggal 04 Januari 2021 Nomor 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

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;

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 217/PDT.G/2020/PN.Cbi., yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, pada tanggal 11 Januari 2021, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat, telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 04 Januari 2021 Nomor 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi.;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 217/PDT.G/2020/PN.Cbi., tanggal 11 Februari 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut guna memenuhi permohonan bantuan Panitera Pengadilan Negeri Cibinong

Halaman 14 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ub. Panitera Muda Perdata dengan Surat No.W11.U20/587/HK.02/II/2021 tertanggal 4 Pebruari 2021, telah memberitahukan secara sah dan patut kepada pihak Terbanding semula Penggugat dengan seksama;

Membaca Tanda Terima Memori Banding Nomor 217/Pdt.G/2020/PN. Cbi tanggal 26 Januari 2021 yang ditandatangani Panitera Ub. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 25 Januari 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan/Penyerahan Memori Banding Nomor: 217/PDT.G/2020/PN.Cbi., tanggal 11 Pebruari 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut guna memenuhi permohonan bantuan Panitera Pengadilan Negeri Cibinong Ub. Panitera Muda Perdata dengan Surat No.W11.U20/587/HK.02/II/2021 tertanggal 4 Pebruari 2021, telah memberitahukan secara sah dan patut kepada pihak Terbanding semula Penggugat dengan seksama;

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 217/Pdt.G/2020/PN. Cbi tanggal 23 Februari 2021 yang ditandatangani Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Pebruari 2021;

Membaca Surat Pemberitahuan/Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 217/PDT.G/2020/PN.Cbi., tanggal 3 Maret 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong telah memberitahukan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dengan seksama;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (inzage) Nomor 217/PDT.G/2020/PN.Cbi., yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong, telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 18 Pebruari 2021, tentang adanya kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage), dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan kepada para pihak yang berperkara, sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding (Inzage) Nomor: 217/PDT.G/2020/PN.Cbi., tanggal 11 Pebruari 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut guna memenuhi permohonan bantuan Panitera Pengadilan Negeri

Halaman 15 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibinong Ub. Panitera Muda Perdata dengan Surat No.W11.U20/587/HK.02/II/2021 tertanggal 4 Pebruari 2021, telah memberitahukan kepada Pihak Terbanding semula Penggugat, tentang adanya kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage), dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan kepada para pihak yang berperkara, sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat melalui Kuasanya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pemanding semula Tergugat dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan keberatan sebagai berikut:

BELUM TERLAKSANANYA SERAH TERIMA OBJEK PPJB (OBJEK PERKARA) OLEH PEMBANDING TERHADAP TERBANDING, DIKARENAKAN ADANYA HAL MEMAKSA DIMANA ADANYA KEADAAN ALAM YANG TIDAK DIKETAHUI OLEH PEMBANDING SEBELUMNYA DAN DEMI KESELAMATAN TERBANDING.

1. Yang Mulia Judex Factie Tingkat Banding pemeriksa perkara a quo, Pemanding sampaikan bahwa Pemanding telah menajalankan prestasi yang menjadi kewajiban Pemanding atas objek perkara dengan telah melaksanakan pembangunan terhadap unit PPJB (Objek Perkara) sesuai data dan fakta di lapangan, proses pembangunan unit tanah dan bangunan sebelum adanya keadaan memaksa yaitu pergeseran tanah dan longsor pada bukit/gunung yang berada sangat dekat dengan perumahan/kluster unit milik Terbanding/di areal objek perkara telah mencapai 70% pembangunan (Vide: Bukti T-2 dan dikuatkan dengan sidang Pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Judec Factie Tingkat Pertama Pada Tanggal 13 Nopember 2020);
2. 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 Terbanding, sehingga demi keselamatan nyawa Terbanding dan konsum en lainnya yang berada di Kawasan tersebut, maka Pemanding memutuskan untuk tidak melanjutkan pembangunan unit tanah dan bangunan milik Terbanding dan konsumen lainnya.
3. Bahwa selanjutnya setelah Pemanding memutuskan tidak melanjutkan pemb anungan, Pemanding telah beberapa kali mengadakan pertemuan dan mena

Halaman 16 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



warkan relokasi kepada Terbanding, bahkan sebagai itikad baik Pembanding, Pembanding beberapa kali telah menawarkan relokasi unit yang jumlah dan harganya jauh melebihi harga yang telah dibayarkan Terbanding kepada Pembanding, namun justru Terbanding yang sama sekali tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan masalah dan sama – sama mencari solusi.

4. Berdasarkan hal tersebut diatas, terbukti bahwa Pembanding telah melaksanakan apa yang menjadi kewajiban Pembanding berdasarkan PPJB namun tidak terlaksananya seluruh kewajiban Pembanding tersebut disebabkan adanya keadaan memaksa yaitu faktor alam yang terjadi pada objek PPJB/Pbjek Perkara yang sebelumnya sama sekali tidak diketahui oleh Pembanding.

JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU SERTA TIDAK TELITI DALAM MENILAI UNSUR-UNSUR PERBUATAN INGKAR JANJI/WANPRESTASI BERDASARKAN PASAL 1243 KUHPERDATA BERDASARKAN FAKTA-FAKTA YANG TERUNGKAP DI PERSIDANGAN SEHINGGA MEMBUAT KEKELIRUAN DALAM PERTIMBANGAN HUKUM DALAM PUTUSAN.

5. Yang Mulia Judex Factie Tingkat Banding, Pembanding sampaikan bahwa Judex Factie tingkat pertama telah salah dan keliru dalam menilai unsur-unsur perbuatan ingkar janji/Wanprestasi sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang diuraikan dalam pertimbangan hukum dalam Putusan Judex Factie tingkat pertama halaman 21 s/d halaman 24 Putusan yang disangkakan oleh Terbanding kepada Pembanding;
6. Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan baik berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding maupun berdasarkan fakta persidangan pemeriksaan setempat pada objek perkara terbukti bahwa Pembanding tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar unsur-unsur perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dimaksud;
7. Bersama memori banding ini, Pembanding akan menguraikan bantahan-bantahan atas unsur-unsur perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dipertimbangkan dan diputuskan oleh Judex Factie tingkat pertama terhadap Pembanding berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang telah Pembanding ajukan dipersidangan sebagai berikut:
 - 7.1 Bahwa pada Pertimbangan hukum dalam putusan Judex Factie halaman 21 alinea ke-3 sebagaimana dikutip:

“.....berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata unsur-unsur wanprestasi adalah: 1. Adanya Perjanjian; 2. Ada Pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati; 3. sudah dinyatakan lalai tapi tetap tidak melaksanakan isi perjanjian”.
 - 7.1.1. Adanya Perjanjian:

Halaman 17 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



- ✓ Bahwa benar ada perjanjian antara Pembanding dengan Terbanding terkait dengan perkara aquo, yaitu berdasarkan 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;
- ✓ Bahwa didalam Perjanjian tersebut telah diatur hak dan kewajiban masing-masing pihak termasuk hal-hal yang berkaitan dengan pemenuhan perjanjian yang salah satunya terkait dengan "Penyerahan tanah dan bangunan" sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 6 PPJB;
- ✓ Bahwa didalam Pasal 6 angka 6.1. PPJB diatur secara jelas bahwa " apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure) antara lain huru hara, perang, pemogokan buruh, kebakaran, kelangkaan bahan baku, banjir, *bencana alam* dan kejadian lainnya yang tidak diatasi manusia dan peraturan-peraturan/kebijakan pemerintah, yang dapat mengakibatkan keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan oleh pihak pertama kepada pihak kedua maka *pihak kedua tidak dapat menuntut pembayaran denda atau ganti rugi atau biaya kepada pihak lain*"
- ✓ Sebagaimana juga diatur dalam Pasal 1245 KUHPerdota "*tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melakukan perbuatan yang terlarang baginya*"
- ✓ Berdasarkan ketentuan Pasal 1509 KUHPerdota mengatur mengenai tanggung jawab Penjual dalam hal ini adalah Pembanding terkait cacat tersembunyi yang terjadi pada objek PPJB yang menyebabkan terhalangnya Pembanding 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
- ✓ Bahwa Pembanding telah melaksanakan pembangunan bangunan unit Terbanding yang telah mencapai 70%;
- ✓ Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan dan persidangan pemeriksaan setempat terbukti bahwa telah terjadi bencana alam yaitu pergeseran tanah/longsor di areal objek perkara yang sama sekali tidak diketahui oleh Pembanding sebelumnya yang menyebabkan Pembanding tidak dapat menyelesaikan pembangunan atas unit Terbanding.

Halaman 18 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



7.1.2. Ada Pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati:

- ✓ Bahwa sebagaimana telah Pembanding uraikan pada poin 7.1 diatas, bahwa Pembanding telah menjalankan kewajiban membangun bangunan unit Terbanding yang telah mencapai 70%, namun dikarenakan adanya bencana alam di areal unit Terbanding yang sama sekali tidak diketahui oleh Pembanding sebelumnya sehingga Pembanding tidak dapat melanjutkan pembangunan bangunan unit Terbanding;
- ✓ Bahwa sesuai dengan ketentuan PPJB Pasal 6 angka 6.1 yang telah dibuat dan disepakati oleh dan antara Pembanding dan Terbanding jo. Pasal 1509 dan Pasal 1245 KUHPerdata maka unsur “ Ada Pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati” TIDAK TERBUKTI dilakukan Pembanding sehingga Unsur tersebut TIDAK TERPENUHI.

7.1.3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap tidak melaksanakan isi perjanjian:

- ✓ Bahwa dengan adanya keadaan memaksa bencana alam pada unit Terbanding dengan itikat baik, baik sebelum maupun sesudah adanya teguran dari Terbanding, Pembanding telah memberikan penawaran kepada Terbanding yaitu memberikan penawaran relokasi ke unit lain yang telah siap huni maupun tanah kosong yang nilai perolehan unitnya jauh lebih besar dari unit yang dibeli oleh Terbanding, namun Terbanding sama sekali tidak merespon itikat baik dari Pembanding;
- ✓ Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Unsur “Sudah dinyatakan lalai tapi tetap tidak melaksanakan isi perjanjian” berdasarkan hukum TIDAK TERPENUHI.

8. Bahwa berdasarkan urai tersebut diatas, maka jelas dan terbukti bahwa Unsur-Unsur Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi dalam Pertimbangan Hukum dalam Putusan Judex Factie tidak terbukti dilakukan oleh Pembanding oleh karena atas Kesalahan dan Kekeliruan serta Ketidaktepatan Judex Factie dalam Pertimbangan Hukum dalam Putusannya, maka berdasarkan hukum Putusan Judex Factie Tingkat Pertama patut untuk di batalkan.

JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM PERTIMBANGAN HUKUM DALAM PUTUSANNYA DENGAN TIDAK MEMPERTIMBANGKAN BUKTI-BUKTI SURAT YANG DIAJUKAN OLEH PEMBANDING DAN FAKTA PEMERIKSAAN SETEMPAT PADA OBJEK PERKARA.

9. Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding, Pembanding sampaikan bahwa perkara a quo yang dimohon Banding oleh Pembanding ini timbul berdasarkan

Halaman 19 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



adanya Perikatan yang dibuat oleh Pembanding dan Terbanding yaitu berdasarkan 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 (Vide: Bukti T-1);

10. Bahwa Perjanjian (PPJB) tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Pembanding dengan Terbanding sehingga berlaku sebagai Undang-Undang bagi Para Pihak (Pasal 1338 KUHPdata) yang memuat ketentuan-ketentuan yang menjadi hak dan tanggung jawab masing-masing pihak termasuk hal-hal yang berkaitan dengan pemenuhan perjanjian yang salah satunya terkait dengan "Penyerahan tanah dan bangunan" sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 6 PPJB 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 (*force majeure*) antara lain huru hara, perang, pemogokan buruh, kebakaran, kelangkaan bahan baku, banjir, *bencana alam* dan kejadian lainnya yang tidak diatasi manusia dan peraturan-peraturan/kebijakan pemerintah, yang dapat mengakibatkan keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan oleh pihak pertama kepada pihak kedua maka *pihak kedua tidak dapat menuntut pembayaran denda atau ganti rugi atau biaya kepada pihak lain*"
- 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 10/00 (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.*

11. Bahwa berdasarkan Pasal 6 PPJB tersebut, telah jelas dan terang benderang terkait dengan tanggung jawab dari Pembanding terhadap terjadinya keterlambatan serah terima tanah dan bangunan kepada Terbanding apabila tidak terlaksana karena adanya hal memaksa maupun apabila tidak terlaksana bukan karena keadaan memaksa.

12. Bahwa dalam pemeriksaan perkara a quo pada tingkat pertama, Pembanding telah mengajukan bukti surat terkait dengan progres bangunan dan kondisi keadaan memaksa bencana alam pergeseran tanah/longsor di areal unit Terbanding (Vide: Bukti T-2);

Halaman 20 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



13. Bahwa selain bukti surat Pembanding tersebut, atas perkara a quo juga dilakukan pemeriksaan setempat pada objek perkara, dimana pada pemeriksaan setempat tersebut yang di hadiri kuasa hukum Pembanding/Tergugat, Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat, Panitera dan Satu Anggota Majelis pemeriksa perkara tingkat pertama diperoleh fakta bahwa benar pembangunan bangunan unit Terbanding telah mencapai 70% dan fakta bahwa benar terjadi pergeseran/longsor tanah di kawasan areal unit Terbanding;

14. Bahwa Judex Factie tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh Pembanding dan Fakta pemeriksaan setempat di areal Objek Perkara yang secara nyata-nyata telah membuktikan dan disaksikan bersama bahwa benar ada keadaan memaksa / bencana alam pergeseran tanah/longsong yang terjadi di kawasan area Objek Perkara;

15. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum dalam Putusannya Pada halaman 24 alinea ke- 2 Judex Factie tingkat pertama menyatakan sebagaimana dikutip “*menimbang bahwa dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunanantara PT Sentul City, Tbk dengan Tiurma Sihombing tersebut maka sesuai Pasal 1338 KUHPerdara kedua perjanjian pengikatan jual beli tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat*”

Berdasarkan pertimbangan hukum Judex Factie tersebut, jelas bahwa Judex Factie tingkat pertama menyatakan bahwa PPJB antara Pembanding dan Terbanding adalah Undang-Undang bagi Pembanding dan Terbanding, namun pada pertimbangan hukum dalam Putusannya Judex Factie justru meniadakan

pertimbangan hukumnya sendiri, Adapun Pertimbangan Hukum dalm Putusan Judex factie Tingkat Pertama yang tidak berkesesuaian dan tidak konsisten adalah pada pertimbangan hukum dalam putusan halaman 31 alinea ke- 1 sebagaimana dikutip:

“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 interistik dari uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada tergugat jelas mengalami penurunan, setidaknya sebesar angka inflasi setiap tahun, oleh karenanya majelis hakim menilai sepatutnya menurut hukum apabila ganti rugi dan besarnya dihitung berdasarkan bunga (interest) moratoir sebesar 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak tanggal 1 april 2016 sampai dengan didaftarkannya gugatan ke Pengadilan pada Agustus 2020, sebesar 6 % X 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) X 4 tahun = Rp. 2.465.000,00 (dua juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah)”;

Halaman 21 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



16. Bahwa adapun ketidak kesalahan dan ketidak cermatan serta tidak konsistennya Judex Factie Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum pada putusannya sebagaimana diuraikan diatas di hubungkan dengan fakta kebenaran yang di uraikan oleh Pembanding baik melalui Bukti-Bukti dan fakta sidang pemeriksaan setempat yang sama sekali tidak di pertimbangkan oleh Judex Factie Tingkat pertama, Pembanding uraikan sebagai berikut:

16.1. Pada Pasal 6 butir 6. 2 PPJB yang disepakati oleh Pembanding dan Terbanding yang berdasarkan pada Pertimbangan hukum Judex Factie yang menyatakan bahwa Perjanjian adalah Undang-Undang bagi Pembanding dan Terbanding telah di sepakati bahwa:

"apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure) antara lain huru hara, perang, pemogokan buruh, kebakaran, kelangkaan bahan baku, banjir, bencana alam dan kejadian lainnya yang tidak diatasi manusia dan peraturan-peraturan/kebijakan pemerintah, yang dapat mengakibatkan keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan oleh pihak pertama kepada pihak kedua maka pihak kedua tidak dapat menuntut pembayaran denda atau ganti rugi atau biaya kepada pihak lain"

Dihubungkan dengan Bukti T-2 dan Pemeriksaan setempat pada objek perkara yang membuktikan bahwa benar terjadi keadaan memaksa yaitu

bencana alam yang berupa pergeseran tanah/longsor pada unit Terbanding dimana Pembanding tidak mengetahui sebelumnya ditambah dengan ketentuan yang termuat dalam Pasal 1905 dan 1245 KUHPerdara, sudah sepatutnya berdasarkan hukum Pembanding tidak berkewajiban atas pembayaran ganti rugi kepada Terbanding.

16.2. Bahwa Pada Pasal 6 butir 6. 3 PPJB , sebagaimana dikutip:

"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 10/00 (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".

Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama pada Putusannya halaman 31 alinea ke- 1 yang menyatakan bahwa ".....tidak diatur besaran bunga didalam PPJB....." telah keliru dan

Halaman 22 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah dalam memeriksa dan menilai bukti yang diajukan dimana di dalam Pasal 6 poin 6.3 PPJB telah diatur secara jelas terkait besaran pembayaran denda/bunga terkait tidak dilaksanakannya kewajiban penyerahan tanah dan bangunan oleh Pembanding kepada Terbanding.

17. Berdasarkan uraian tersebut, terbukti bahwa Judex Facti telah salah dan keliru menilai bukti dan fakta yang diajukan oleh Pembanding dan Judex Factie tingkat Pertama terbukti telah salah dan keliru dengan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Pembanding serta Fakta Pemeriksaan setempat yang membuktikan secara nyata kondisi objek perkara.

Berdasarkan alasan-alasan atau dalil-dalil keberatan yang telah kami sampaikan kiranya sudah cukup memperlihatkan bahwa putusan *Judex Factie* Tingkat Pertama merupakan putusan yang cacat hukum dan telah salah menerapkan hukum, maka Pembanding dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk berkenan membatalkan Putusan dengan mengadili sendiri dan memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Perkara No. 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi, tanggal 04 Januari 2021.

Mengadili Sendiri:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat melalui Kuasanya dalam Kontra Memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding secara tegas menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding pada Memori Bandingnya angka 1, 2 dan 4 yang menyatakan adanya keadaan memaksa sehingga tidak dapat melanjutkan pembangunan pada unit tanah dan bangunan milik Terbanding adalah alasan yang mengada-ada karena berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdata atau Pasal 164 RIB (Pasal 283 RDS) alat bukti dalam perkara Perdata terdiri atas **bukti tulisan, bukti saksi, bukti ahli, bukti persangkaan-persangkaan, bukti pengakuan dan bukti sumpah**. Keterangan Ahli struktur tanah maupun pihak-pihak yang berpengalaman di bidang konstruksi, pergeseran tanah dan longsor maupun cacat tersembunyi yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya tidak pernah diajukan oleh Pembanding dalam persidangan Tingkat Pertama. Selanjutnya di dalam putusan perkara *aquo* yang telah dibacakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah sangat jelas pertimbangan hukumnya pada alinea pertama halaman 29

Halaman 23 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



“menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut Tergugat mengajukan Bukti T-2a berupa foto unit tanah dan bangunan Jalan Collocalia Drive 1 No. 07 dan Jalan Collocalia Drive 1 No. 7, ukti 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 tidak didukung keterangan ahli, sehingga bukti T-2a sampai dengan bukti T-2d irrelevant untuk dipertimbangkan lebih lanjut karena tidak mempunyai nilai pembuktian” dan pertimbangan hukum pada alinea kedua pada halaman 29 “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 mendasar, karenanya harus ditolak.”.

2. Bahwa Terbanding secara tegas menolak dalil yang disampaikan oleh Pembanding pada Memori Bandingnya angka 3 yang menyatakan Pembanding memiliki itikad baik dengan menawarkan relokasi yang diajukan oleh Pembanding, namun justru Terbanding yang tidak memiliki itikad baik untuk sama-sama mencari solusi dan menyelesaikan masalah adalah pernyataan yang sangat tidak mendasar dan pernyataan yang mengada-ada karena setelah Terbanding meninjau lokasi dan melihat secara langsung unit milik Terbanding belum selesai dibangun oleh Pembanding sesuai dengan PPJB yang disepakati, Pembanding harus menyerahkan tanah dan bangunan pada tanggal 30 November 2015 dan paling lambat tanggal 31 Maret 2016 (Vide bukti P-1 dan P-2).

Setelah rentang waktu yang cukup lama dari Terbanding meninjau lokasi pada tanggal 23 Agustus 2018 (Vide bukti P-30) barulah kemudian Pembanding menawarkan relokasi pada tanggal 30 April 2019 (Vide bukti P-34) kepada Terbanding. Sehingga jelas Pembanding sangat **tidak memiliki itikad baik** untuk menyelesaikan perkara *aquo*.

3. Bahwa Terbanding secara tegas menolak dalil yang disampaikan oleh Pembanding pada Memori Bandingnya angka 5, 6, 7 dan 8 yang menyatakan Pembanding tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang melanggar unsur perbuatan wanprestasi adalah pernyataan yang keliru dan mengada-ada.

Terbanding sepakat terhadap pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Pertama yang menyatakan *“menimbang, bahwa 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 KUHPerdara, Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan Wanprestrasi, sehingga petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan."

Bahwa berdasarkan fakta persidangan Tingkat Pertama, Pembanding tidak dapat membuktikan adanya cacat tersembunyi, bencana alam/keadaan memaksa (Force Majeure) sebagaimana dalam Memori Banding Pembanding. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara *"setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau membantah hak suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu."* Berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara *"bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya."* Hal ini dikuatkan pada Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada alinea pertama halaman 29 *"menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut Tergugat mengajukan Bukti T-2a berupa foto unit tanah dan bangunan Jalan Collocalia Drive 1 No. 07 dan Jalan Collocalia Drive 1 No. 7, 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 tidak didukung keterangan ahli, sehingga bukti T-2a sampai dengan bukti T-2d irrelevant untuk dipertimbangkan lebih lanjut karena tidak mempunyai nilai pembuktian"*.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut, Pembanding telah keliru dalam memahami Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, karena berdasarkan bukti T-2a sampai dengan bukti T-2d Pembanding menyampaikan bukti foto yang baru difoto oleh Pembanding setelah gugatan perkara *aquo* didaftarkan oleh Terbanding serta tidak didukung oleh akta otentik dan keterangan ahli.

4. Bahwa Terbanding secara tegas menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding pada Memori Bandingnya angka 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 yang menyatakan *Judex Factie* Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukum dalam putusannya dengan tidak mempertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding dan fakta pemeriksaan setempat pada objek perkara (halaman 7 sampai dengan 9). Memori Banding yang disampaikan Pembanding tersebut hanya bersifat pengulangan pada point-point Memori Banding sebelumnya dan bertele-tele.

Berdasarkan bukti yang telah diajukan oleh Pembanding pada persidangan Tingkat Pertama (Vide Putusan Halaman 19) telah dipertimbangkan dengan cermat dan berdasarkan hukum oleh Majelis

Halaman 25 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim berupa bukti:

*T-1a : berupa fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli
No. PPJB : 0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014.*

*T-1b : berupa fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli
No. PPJB : 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014.*

*T-2a : berupa foto unit tanah dan bangunan Jalan Collocalia Drive 1
No. 07 & Jalan Collocalia Drive 1 No. 08.*

T-2b : Berupa Foto tanah longsor.

T-2c : berupa Foto jalan retak.

T-2d : berupa foto jalan retak.

Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat, kejadian longsor, jalan retak terjadi pada awal bulan Januari 2019. Bahwa Pembanding pada saat pemeriksaan setempat 13 November 2020 dengan tegas mengatakan bahwa longsor dan tanah retak terjadi pada bulan Januari Tahun 2019. Bahwa lokasi perkara *quo* masih jauh dari lokasi perkara tanah longsor. Bahwa dalam persidangan Tingkat Pertama Pembanding tidak dapat membuktikan dalil tanah longsor tersebut merupakan keadaan memaksa (*force majeure*). Atas hal tersebut diatas Pembanding tidak dapat membuktikan *force majeure* tersebut, maka ketentuan Pasal 6 butir 6.2 dan Pasal 6 butir 6.3 PPJB tidak dapat diberlakukan dan harus dikesampingkan dan ditolak (*Vide* Memori Banding halaman 9 dan 10).

Bahwa pada Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 13 November 2020 Pembanding menyampaikan pembangunan unit sudah mencapai 70 % (tujuh puluh persen), dan pada point 13 (tiga belas) Memori Banding Pembanding, pembangunan unit tanah dan bangunan telah mencapai 70 % (tujuh puluh persen) pembangunannya. Dari hasil Pemeriksaan Setempat, dari bukti Pembanding tidak dapat membuktikan kebenaran progres pembangunan sudah mencapai 70 % baik secara otentik atau tertulis maupun menurut keterangan ahli. Dengan demikian dalil yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya harus di kesampingkan dan ditolak.

TENTANG GANTI KERUGIAN

1. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menetapkan hitungan bunga (*interest*) moratoir sebesar 6% (enam persen) dihitung sejak 1 April 2016 sampai dengan didaftarkannya Gugatan ke Pengadilan pada Agustus 2020 $6\% \times \text{Rp. } 9.694.846.225,-$ (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) $\times 4$ tahun adalah sebesar Rp. 2.326.763.094,- (dua milyar tiga ratus dua puluh enam juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu Sembilan puluh empat rupiah);

Halaman 26 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kerugian yang dialami pbanding belum dihitung sejak September 2020 sampai dengan diputus perkara *aquo* pada Pengadilan Tingkat Banding sebesar 6 % x Rp. 9.694.846.225,- (sembilan milyar enam ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) x 1 tahun adalah sebesar Rp. 581.690.774,- (lima ratus delapan puluh satu juta enam ratus Sembilan puluh ribu tujuh ratus tujuh puluh empat rupiah);
3. Bahwa selain itu Terbanding juga mengalami kerugian atas perbuatan Pbanding yang tidak menyerahkan unit tanah dan bangunan sesuai dengan PPJB yang disepakati antara Terbanding dan Pbanding sehingga Terbanding mengeluarkan biaya untuk menyewa 2 (dua) unit rumah dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per unit selama 5 (lima) tahun dari tahun 2016, 2017, 2018, 2019, dan 2020 yang total seluruhnya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
4. Bahwa seluruh total kerugian yang dialami oleh Terbanding yang belum dihitung Majelis Hakim Tingkat Pertama sebesar Rp. 1.581.690.774,- (satu milyar lima ratus delapan puluh satu juta enam ratus Sembilan puluh ribu tujuh ratus tujuh puluh empat rupiah).

Berdasarkan segala hal-hal yang telah Terbanding uraikan sebagaimana tersebut di atas, maka sudah cukup alasan bagi Terbanding memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang mengadili perkara *aquo* dalam Tingkat Banding, berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pbanding.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tertanggal 04 Januari 2021.

Mengadili Sendiri:

1. Menghukum Pbanding untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 2.326.763.094,- (dua milyar tiga ratus dua puluh enam juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu Sembilan puluh empat rupiah) sesuai dengan amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama ditambah dengan Rp. 1.581.690.774,- (satu milyar lima ratus delapan puluh satu juta enam ratus Sembilan puluh ribu tujuh ratus tujuh puluh empat rupiah), sehingga total kerugian sebesar **Rp. 3. 908.453.868,- (tiga milyar sembilan ratus delapan juta empat ratus lima puluh tiga ribu delapan ratus enam puluh delapan rupiah);**
2. Mengukum Pbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini.

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

Halaman 27 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari memori banding Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding Terbanding semula Penggugat sebagaimana terurai di atas, maka Majelis Hakim tingkat banding akan menanggapi dan mempertimbangkan secara umum sebagai berikut:

Bahwa dalam memori banding Pembanding semula Tergugat telah mengajukan keberatan-keberatan dari poin 1 sampai dengan poin 17 terhadap putusan Hakim tingkat pertama, namun setelah Hakim banding memeriksa putusan Hakim tingkat pertama sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukumnya mulai dari halaman 20 sampai dengan halaman 33, dimana poin-poin keberatan yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat, telah cukup lengkap dan terperinci dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama, oleh karena itu Hakim tingkat banding tidak perlu secara khusus untuk mengulangi mempertimbangkan hukumnya lagi;

Bahwa permasalahan aquo timbul disebabkan karena Pembanding semula Tergugat tidak dapat memenuhi prestasi atas perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (PPJB) No.0007/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Kav. No. Jl. Collocolia Riverside Residence tanggal 22 Mei 2014 dan No. PPJB : 0008/RIS/PPJBTB/SC/V/2014 Kav. No. Jl. Collocolia Drive 1 No.08, cluster Riverside Residence masing-masing tanggal 22 Mei 2014 (surat bukti P-01 dan P-02);

Bahwa sesuai perjanjian, jika Pembanding semula Tergugat dapat memenuhi prestasinya dengan menyerahkan 2 (dua) buah rumah dan bangunan dengan tepat waktu sesuai perjanjian yaitu selesai dan diserahkan pada tanggal 30 November 2015 dan paling lambat tanggal 31 Maret 2016, ternyata Pembanding semula Tergugat tidak dapat memenuhi prestasi tersebut kepada Terbanding semula Penggugat;

Bahwa jika Pembanding semula Tergugat dengan tepat waktu selesai membangun dan menyerahkan 2 (dua) buah rumah dan bangunan pesanan dari Terbanding semula Penggugat, maka Pembanding semula Tergugat sudah terlepas dari tanggung jawab, karena sudah terlaksana serah terima dari Pembanding semula Tergugat kepada Terbanding semula Penggugat, seandainya apapun yang terjadi terhadap 2 (dua) buah rumah dan bangunan yang telah diserahkan karena pilihan sendiri dari Terbanding semula Penggugat, jika terjadi bencana merupakan resiko yang harus ditanggung sendiri oleh Penghuni atau Terbanding semula Penggugat, kecuali ada perjanjian lain yang mengatur tersendiri, mengingat jarak waktu antara janji penyerahan tanggal 30 November 2015 dan paling lambat tanggal 31 Maret 2016, dengan pemberitahuan perihal permasalahan unit Jl. Collocalia Drive I nomor 7 dan 8 Riverside Residence sentul city dengan beberapa alternative penyelesaian

Halaman 28 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usulan dari Pembanding semula Tergugat kepada Terbanding semula Penggugat waktunya cukup lama, yaitu dari tanggal 30 Nopember 2015 dan paling lambat 31 Maret 2016 ke tanggal 3 Mei 2017 (surat bukti P-29) hampir memakan waktu 14 (empat belas) bulan, maka tidak cukup alasan, penyelesaian pembangunan 2 (dua) unit rumah dan bangunan pesanan dari Terbanding semula Penggugat dengan alasan bencana alam atau force majeure, lagi pula Pembanding semula Tergugat juga tidak dapat membuktikan kapan sebenarnya terjadi adanya kendala untuk penyelesaian pembangunan 2 (dua) unit rumah dan bangunan pesanan Terbanding semula Penggugat tersebut, memang Pembanding semula Tergugat ada iktikad baik untuk menyelesaikan masalah dengan menawarkan bangunan apartemen, namun Terbanding semula Penggugat bersikukuh yang diperlukan adalah rumah tempat tinggal, bukan apartemen, akhirnya tetap memenuhi jalan buntu;

Bahwa dalam kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, antara lain menuntut agar Pembanding semula Tergugat dihukum pula untuk membayar ganti kerugian selama perkara di periksa dalam tingkat banding, diperkirakan memakan waktu selama 1 (satu) tahun maka bunga dihitung $6\% \times \text{Rp.}9.694.846.225,-$ (Sembilan milyar enam ratus Sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh enam ribu dua ratus dua puluh lima rupiah) sebesar Rp.581.690.774,- (lima ratus delapan puluh satu juta enam ratus Sembilan puluh juta tujuh ratus tujuh puluh empat rupiah), karena sejak awal Terbanding semula Penggugat hanya menuntut ganti kerugian sejak April 2016 hingga perkara didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibinong bulan Agustus 2020, maka tuntutan Terbanding semula Penggugat yang diajukan dalam tingkat banding dinilai melanggar asas melebihi tuntutan (ultra petita), maka tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, maka pada intinya memori banding dari Pembanding semula Tergugat ditolak seluruhnya dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat dikabulkan sebagian sebagaimana putusan Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tanggal 4 Januari 2021 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar

Halaman 29 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini oleh karenanya putusan dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tanggal 04 Januari 2021, dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan Undang-undang No. 20 Tahun 1947 dan Undang-undang No. 49 Tahun 2009, HIR serta peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 217/Pdt.G/2020/PN.Cbi. tanggal 04 Januari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 21 April 2021 oleh Joko Siswanto, SH., M.H. sebagai Ketua Majelis dengan Daliun Sailan, SH.M.H. dan Ewit Soetriadi, SH.,M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 23 Maret 2021 Nomor : 158/PDT/2021PT.BDG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari Kamis tanggal 29 April 2021 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan didampingi Hakim Anggota, dibantu Kairul Fasja, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Halaman 30 dari 31 halaman, Putusan No.158/PDT/2021/PT.BDG.



TTD

Daliun Sailan, SH.M.H.

TTD

Joko Siswanto, SH., M.H.

TTD

Ewit Soetriadi, SH.,M.H.

Panitera Pengganti

TTD

Kairul Fasja, SH.

Perincian biaya :

- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| 1. Biaya Meterai | Rp. 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi Putusan..... | Rp. 10.000,00 |
| 3. Biaya proses yang lainnya | Rp. <u>130.000,00</u> |
| J u m l a h ... | Rp. 150.000,00 |