



**P U T U S A N**

**Nomor 578/PDT/2021/PT BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT.GRACIA GRIYA KENCANA**, alamat di Jalan Soekarno Hatta Nomor 638, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Irfan Budiman, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Irfan Budiman, S.H., & Rekan Advocate & Legal Consultant yang beralamat di Jalan Margajaya Dalam III D 37 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 April 2021, yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat;**

**L a w a n :**

**Dra.TRIASE ANDAYANI**, beralamat di Kemang Utara 26B RT/RW 003/001 Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya: 1. Giovanni A.T. Sinulingga, S.H., 2. Yoel M. Mangundap, S.H., 3. Airlangga Julio, S.H., dan 4. Yuliana Pangaribuan, S.H., para Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum Giovanni Sinulingga & Partners beralamat di Grha Toedjoeh Empat, Lantai 2, Jalan Woltermonginsidi Nomor 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12110, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 045/SK/GAS/IV/2021 tanggal 14 April 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat ;**

**D a n**



**NOTARIS KRISTIA DEWI, SH.,** Notaris di Bandung Alamat Jalan Galunggung Nomor 27 Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong Kota Bandung yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;**

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Oktober 2021 Nomor 578/PDT/2021/PT BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung pada tanggal 28 Oktober 2021 Nomor 578/PDT/2021/PT BDG untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
3. Berkas perkara Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg. tanggal 18 Maret 2021, dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat berdasarkan Surat Gugatan tanggal 3 Nopember 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 4 Nopember 2020, dibawah Register Nomor: 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg dengan dalil-dalil pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pokok dari Gugatan ini adalah Wanprestasi, sebagaimana yang diatur dalam :Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi :  
“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak 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 dilakukan atau diberikannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan”
2. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 118 (1) Herzien Inlandsch Reglemen (HIR) :

**Halaman 2 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2021/PT.BDG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk keusaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung di daerah Hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui diamnya, tempat tinggal sebetulnya;

3. Bahwa sebagaimana juga diatur dalam Pasal 28 ayat 2 Perjanjian:

" Apabila musyawarah untuk mencapai mufakat tidak tercapai, maka Para Pihak setuju dan sepakat menyelesaikannya secara hukum melalui Pengadilan Negeri Bandung."

Oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana perkara a quo patut dinyatakan sah dan dapat diterima;

## LEGAL STANDING PENGGUGAT

4. Bahwa sebelumnya PENGGUGAT telah melakukan pemesanan, pembelian, dan pelunasan dengan total pembayaran pelunasan sebesar Rp.374.387.200,- (Tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) atas pembelian Satuan Rumah Susun berupa Hunian (Apartemen) Newton Residence Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung (untuk selanjutnya disebut sebagai "Apartemen Newton Residence") yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT selaku perusahaan pengembang (developer) atas "Apartemen Newton Residence";

5. Bahwa terhadap dasar serta legalitas atas pembelian Satuan Rumah Susun berupa Hunian (Apartemen) Newton Residence Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung tersebut, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT terlebih dahulu telah melakukan kesepakatan yang ditandai dengan "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/

**Halaman 3 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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

2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT", yang telah dimasukkan kedalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 04 Agustus 2016 pada Notaris Kristia Dewi, S.H. Notaris di Bandung (TURUT TERGUGAT) dengan Nomor : 558/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 (untuk selanjutnya disebut sebagai "PPJB Newton Residence");

6. Bahwa sesuai sebagaimana Ketentuan terkait Hak dan Kewajiban yang telah diatur dan disepakati oleh Para Pihak didalam "PPJB Newton Residence" tersebut, secara terang dan jelas telah bersama-sama disepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT terkait kewajiban PENGUGAT terhadap pembelian Apartemen Newton Residence tersebut adalah dengan kewajiban pembayaran harga pembelian yaitu sebesar Rp 374.387.200,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) dan atas Kewajiban dari PENGUGAT tersebut saat ini terhadap pembayaran atas pembelian tersebut telah dibayar lunas kepada TERGUGAT;
7. Bahwa selanjutnya setelah hak daripada TERGUGAT seluruhnya telah dipenuhi oleh PENGUGAT atas pelunasan pembayaran terhadap pembelian Satuan Rumah Susun berupa Hunian (Apartemen) Newton Residence Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, saat ini terhadap kewajiban daripada TERGUGAT di dalam "PPJB Newton Residence" yang menjadi dasar permasalahan a quo sebagaimana yang telah disepakati, diatur dengan jelas dimana TERGUGAT berkewajiban, berjanji, dan mengikatkan diri kepada PENGUGAT untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen Newton Residence dan menyerahkan satuan Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) kepada PENGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 29 Maret 2017 dengan masa tenggang waktu yaitu selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penyelesaian pembangunan;
8. Bahwa namun pada kenyataannya setelah PENGUGAT melaksanakan seluruh kewajibannya terkait dalam hal pelunasan pembayaran atas pembelian 1 (Satu) buah Unit Apartemen Newton Residence kepada

**Halaman 4 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



TERGUGAT yang menjadi hak TERGUGAT, namun sampai dengan Gugatan Wanprestasi ini PENGUGAT ajukan, kewajiban TERGUGAT terkait dalam hal menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan 1 (satu) buah Unit Apartemen Newton Residence kencana tersebut dan tidak kunjung dapat direalisasikan, bahkan setelah Penggugat mengecek langsung bangunan sebagaimana yang dijanjikan, atas pembangunannya tersebut mangkrak/terhenti dan apabila saat ini ditinjau fisiknya di lapangan bangunannya hanya masih berbentuk rangka bangunan saja;

9. Bahwa terhadap permasalahan tersebut, atas Perbuatan Wanprestasi TERGUGAT yang telah mendapatkan hak penuhnya atas pembayaran sebesar Rp 374.387.200,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) dari PENGUGAT namun tidak dapat menyelesaikan kewajibannya terhadap pembangunan dan menyerahkan Unit Apartemen kepada PENGUGAT tanggal 29 Maret 2017 dengan masa tenggang waktu yaitu selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penyelesaian pembangunan sebagaimana tenggang waktu yang telah diperjanjikan, sebagaimana pula yang secara terang dan jelas diatur dalam "PPJB Newton Residence" tersebut, jelas secara terang serta tidak terbantahkan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang telah dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT serta telah dimasukkan kedalam buku daftar surat dibawah tangan pada TURUT TERGUGAT;

10. Bahwa sebelum mengajukan Gugatan atas perkara a quo, PENGUGAT berulang kali telah berusaha untuk tetap beritikad baik dengan meminta dan memperingatkan TERGUGAT agar segera mengembalikan dana pembayaran milik PENGUGAT yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT, karena mengingat apabila mengharapkan atas realisasi penyerahan atas Unit Apartement tersebut bisa dikatakan saat ini telah tidak dimungkinkan baik jika mengacu ke tenggang waktu sesuai sebagaimana yang diperjanjikan dalam "PPJB Newton Residence " serta terlebih hingga saat ini atas proses pembangunannya tersebut telah lama mangkrak/terhenti;

LATAR BELAKANG PERKARA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada sekitar Tahun 2012 PENGUGAT pada mulanya saat itu mendapatkan informasi adanya proyek pembangunan Apartemen Newton Residence dari Kakak Ipar PENGUGAT yang bernama Faisal Kamarudin yang saat itu dikatakan telah melakukan pemesanan atas 1 (satu) buah Unit Apartemen Newton Residence;
2. Bahwa pada mulanya Kakak Ipar PENGUGAT tersebutlah yang hendak membeli Apartemen Newton Residence tersebut, namun saat itu oleh karena beberapa hal Kakak Ipar Pengugat menginformasikan kepada PENGUGAT terkait rencananya atas pemesanan terhadap pembelian Apartemen Newton Residence tersebut, yang mana saat itu belum melakukan pembayaran kepada TERGUGAT oleh karena Kakak Ipar PENGUGAT masih menunggu persetujuan KPR dari salah satu Bank;
3. Bahwa dari informasi dan kendala yang disampaikan oleh Kakak Ipar PENGUGAT kepada PENGUGAT tersebut, kemudian PENGUGAT berminat untuk membeli Unit Apartemen Newton Residence yang pada mulanya hendak dibeli Kakak Ipar PENGUGAT tersebut dan kemudian PENGUGAT bertemu dengan perwakilan dari Pihak TERGUGAT yaitu Bapak Yahya selaku sales marketing untuk melakukan proses penggantian pesanan atas Pihak pembeli dari yang semula Kakak Ipar PENGUGAT yaitu Faisal Kamarudin menjadi atas nama PENGUGAT selaku pemesan dan pembeli;
4. Bahwa selanjutnya, setelah PENGUGAT dicantumkan sebagai pemesan dan pembeli atas 1 (Satu) buah Unit Apartemen Newton Residence, PENGUGAT diminta dan telah melakukan pembayaran Booking Fee sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) tertanggal 31 Desember 2012;
5. Bahwa setelah melakukan pembayaran Booking Fee tersebut, PENGUGAT menerima Surat Pemesanan Apartemen No. SP12120022 dari TERGUGAT terkait atas pemesanan satu buah unit Apartemen Newton Residence yaitu Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dengan luas 34,06 m2 (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) atas nama pemesan Dra. Triase Andayani (PENGUGAT),

**Halaman 6 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2021/PT.BDG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah ditandatangani di atas meterai Rp 6.000,- oleh PENGGUGAT (yang untuk selanjutnya disebut sebagai "Surat Pemesanan Apartemen");

6. Bahwa sesuai sebagaimana isi Ketentuan yang tercantum dalam Surat Pemesanan Apartemen dan PPJB Newton Residence yang telah disepakati dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut, Kewajiban PENGGUGAT selaku Pembeli beritikad baik untuk membeli Apartemen Newton Residence tersebut adalah dengan membayarkan harga 1 (Satu) buah unit Apartemen Newton Residence yang telah bersama-sama disepakati yaitu sejumlah Rp 374.387.200,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) yang mana SELURUHNYA telah dibayarkan oleh PENGGUGAT dengan cara Tunai Bertahap yaitu dengan mencicil sesuai sebagaimana pula kesepakatan atas tata cara pembayaran yang tertuang dalam PPJB Newton Residence dengan rincian sebagai berikut :

- 1) 31 Desember 2012, pembayaran Booking Fee sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT;
- 2) 28 Januari 2013, pembayaran Uang Muka Pertama sebesar Rp.5.696.80 (lima juta enam ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT;
- 3). 28 Februari 2013, pembayaran Uang Muka Kedua sebesar Rp 10.697.200,- (sepuluh juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT;
- 4). 28 Maret 2013, pembayaran Uang Muka Ketiga sebesar Rp 10.697.200,- (sepuluh juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT;
- 5). 28 April 2013, pembayaran Uang Muka Keempat sebesar Rp 10.697.200,- (sepuluh juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT;
- 6). 28 Mei 2013, pembayaran Uang Muka Kelima sebesar Rp 10.697.200,- (sepuluh juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT;
- 7). 28 Juni 2013, pembayaran Uang Muka Keenam sebesar Rp 10.697.200,- (sepuluh juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT;

**Halaman 7 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8). 28 Juli 2013, pembayaran Uang Muka Ketujuh sebesar Rp 10.697.200,- (sepuluh juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGUGAT
- 9). 04 September 2013, pembayaran Uang Muka Ke-delapan sebesar Rp 10.018.000,- (sepuluh juta delapan belas ribu rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGUGAT
- 10). 04 Desember 2013, pembayaran Uang Muka Ke-semilan sebesar Rp 13.709.080,- (tiga belas juta tujuh ratus sembilan ribu delapan puluh rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGUGAT
- 11). 04 Januari 2014, pembayaran Uang Muka Ke-sepuluh sebesar Rp 13.290.920,- (tiga belas juta dua ratus sembilan puluh ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGUGAT;
- 12). 29 Juni 2016, pembayaran Angsuran Pertama sebesar Rp 26.248.920,- (dua puluh enam juta dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGUGAT;
- 13). 29 Juli 2016, pembayaran Angsuran Kedua sebesar Rp 26.248.920,- (dua puluh enam juta dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGUGAT;
- 14). 29 Agustus 2016, pembayaran Angsuran Ketiga sebesar Rp 26.248.920,- (dua puluh enam juta dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGUGAT
- 15). 29 September 2016, pembayaran Angsuran Ke-empat sebesar Rp 26.248.920,- (dua puluh enam juta dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah ) yang telah dibayar lunas oleh PENGUGAT;
- 16). 29 Oktober 2016, pembayaran Angsuran Ke-lima sebesar Rp 26.248.920,- (dua puluh enam juta dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGUGAT
- 17). 29 November 2016, pembayaran Angsuran Ke-enam sebesar Rp 26.248.920,- (dua puluh enam juta dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGUGAT;
- 18). 29 Desember 2016, pembayaran Angsuran Ke-tujuh sebesar Rp 26.248.920 (dua puluh enam juta dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGUGAT;

**Halaman 8 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 19). 29 Januari 2017, pembayaran Angsuran Ke-delapan sebesar Rp 26.248.920,- (dua puluh enam juta dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT;
- 20). 28 Februari 2017, pembayaran Angsuran Ke-semilan sebesar Rp 26.248.920,- (dua puluh enam juta dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT;
- 21). 28 Maret 2017, pembayaran Angsuran Ke-sepuluh / terakhir / pelunasan sebesar Rp 26.248.920,- (dua puluh enam juta dua ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT;

7. Bahwa setelah atas pemenuhan syarat-syarat yang sebelumnya ditentukan dalam Surat Pemesanan Nomor : SP12120022 tertanggal 31 Desember 2012 tersebut dipenuhi oleh PENGGUGAT, khususnya setelah Pembayaran terhadap Tahapan Uang Muka dibayarkan LUNAS, serta setelah pembayaran Angsuran Pertama pada tanggal 29 Juni 2016 dan Angsuran Kedua pada tanggal 29 Juli 2016 dibayarkan, kemudian selanjutnya guna menindak-lanjuti proses peralihan kepemilikannya antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah bersepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/ GKG-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang telah dimasukkan ke dalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 04 Agustus 2016 pada TURUT TERGUGAT dengan Nomor 558/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 (PPJB Newton Residence);

8. Bahwa berdasarkan PPJB Newton Residence tersebut maka TERGUGAT sebagai Pihak Pertama memiliki Kewajiban-kewajiban yang diantaranya untuk menyerahkan Satuan Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS Apartemen Newton Residence kepada PENGGUGAT sebagai Pihak Kedua, sebagaimana ketentuan dalam PPJB Newton Residence sebagai berikut :

Pasal 2

**Halaman 9 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2021/PT.BDG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Apabila Pihak Kedua telah memenuhi setiap dan seluruh kewajiban diuraikan di dalam Perjanjian ini, maka Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan Satuan Unit NEWTON RESIDENCE kepada dan untuk dimiliki oleh Pihak Kedua dan Pihak Kedua berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima penyerahan Satuan Unit NEWTON RESIDENCE dari Pihak Pertama yang meliputi pula Hak Bersama atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan dari Perjanjian ini;”

Pasal 13.

Kewajiban-kewajiban Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini adalah sebagai berikut :

1. Membangun dan menyelesaikan pembangunan sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat 1 perjanjian ini;
2. Memperoleh Izin Layak Huni sebagaimana dimaksud Pasal 5 Ayat 3 Perjanjian ini;
3. Menyerahkan Satuan Unit NEWTON RESIDENCE kepada Pihak Kedua sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Perjanjian ini;
4. Menyiapkan permohonan, mengurus, dan mendapatkan SHMSRS atas Satuan Unit NEWTON RESIDENCE;
5. Menandatangani AJB Satuan Unit NEWTON RESIDENCE dihadapan PPAT YANG berwenang yang ditunjuknya;
6. Melakukan pengelolaan sementara atas NEWTON RESIDENCE selama Perhimpunan Penghuni belum terbentuk.”

Pasal 17 ayat 3

“Satuan Unit NEWTON RESIDENCE yang akan dijual dan diserahkan kepada Pihak Kedua akan diserahkan dalam keadaan baik dan layak huni sesuai dengan Ketentuan Perjanjian ini;”

9. Bahwa oleh karena PENGUGAT telah melaksanakan seluruh kewajibannya dengan membayar LUNAS atas harga 1 (satu) Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS Apartemen Newton Residence, maka TERGU GAT sebagai Pihak Pertama berdasarkan PPJB Newton Residence memiliki kewajiban untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen Newton Residence dan

**Halaman 10 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2021/PT.BDG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan 1 (satu) Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34.06 M2. ( tiga puluh empat koma nol enam meter persegi ) yang terletak pada Tower CYPRUS Apartemen Newton Rewton Residence kepada PENGGUGAT sebagai Pihak Kedua , dengan batas waktu yang ditentukan sebagaimana ketentuan dalam PPJB Newton Residence yaitu sebagai berikut :

## Pasal 5 ayat 2

Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menyelesaikan pembangunan NEWTON RESIDENCE selambat-lambatnya pada tanggal 29-03-2017 (dua puluh Sembilan Maret tahun dua ribu tujuh belas) dengan masa tenggang waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penyelesaian pembangunan."

## Pasal 6 ayat 1

"Pihak Pertama wajib menyerahkan Satuan Unit NEWTON RESIDENCE kepada Pihak Kedua dalam waktu 120 (seratus duapuluh) hari Kalender terhitung dari tanggal penyelesaian pembangunan dan telah terbitnya Izin Layak Huni dengan syarat Pihak Kedua telah melunasi seluruh pembayaran harga jual dan atau denda/sanksi (bilamana ada) kepada Pihak Pertama sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah ditetapkan dalam perjanjian ini dan lampiran-lampirannya;"

10. Bahwa PENGGUGAT telah memenuhi segala kewajiban yang dibebankan kepadanya dengan secara tepat waktu sebagaimana PPJB Newton Residence, khususnya pemenuhan kewajiban atas seluruh Uang Muka dan Angsuran dengan pembayaran pelunasan dengan total sebesar Rp 374.387.200,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) sesuai dengan Lampiran 1 (satu) PPJB Newton Residence. PENGGUGAT juga telah memenuhi segala Pernyataan dan Jaminan sebagaimana berdasarkan Pasal 18 PPJB Newton Residence;
11. Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah melakukan dan melaksanakan seluruh Kewajibannya dengan membayar lunas atas pembelian 1 (Satu) buah Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS Apartemen Newton Residence tersebut;
12. Bahwa atas hal tersebut telah pula dikuatkan dan diperjelas dengan Bukti kemudian TERGUGAT telah menyampaikan Surat Keterangan No. 02/GGK-

Halaman 11 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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

MRD/VIII/2017 tertanggal 11 September 2017 yang ditujukan kepada PENGUGAT yang pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut :

“ Dengan ini disampaikan bahwa:

Nama : Dra. Triase Andayani (PENGUGAT)

Unit : 9-HB

Tower: Cyprus

telah melakukan Pembayaran Lunas terhitung sejak tanggal 27 Maret 2017. (Terlampir di Kartu Piutang).

Sebagai informasi terakhir dan ter update progress pembangunan kami sudah tahap finishing dan akan segera kami informasikan kepada Bapak/Ibu apabila unit sudah siap untuk diserahkan terimakan dari Bagian Building Management (BM).”

13. Bahwa namun setelah PENGUGAT menerima Surat Keterangan No. 02/GGK-MRD/VIII/2017 tertanggal 11 September 2017 tersebut (“Surat Keterangan”), sebagaimana Bukti telah dilakukannya seluruh Kewajiban PENGUGAT selaku pembeli, namun selanjutnya PENGUGAT tidak pernah menerima informasi apapun terkait tindak-lanjut kewajiban dari TERGUGAT atas proses penyerahan Apartemen Newton Residence yang sudah PENGUGAT bayar lunas;

14. Bahkan setelah PENGUGAT mencari tahu mengenai pembangunan atas Apartemen Newton Residence yang disampaikan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT sudah tahap finishing, namun faktanya sampai dengan Gugatan Wanprestasi perkara a quo PENGUGAT sampaikan, bangunan yang diselesaikan TERGUGAT hanyalah sebatas rangka bangunan saja dan belum sampai tahap finishing sebagaimana pernyataan TERGUGAT kepada PENGUGAT, sehingga pernyataan TERGUGAT yang menyatakan “pembangunan kami sudah tahap finishing” pada Surat Keterangan No. 02/GGK-MRD/VIII/2017 tertanggal 11 September 2017 tersebut adalah pernyataan yang tidak sesuai fakta oleh karenanya PENGUGAT berpendapat TERGUGAT tidak memiliki itikad baik dan ingin mengelabui PENGUGAT dalam melaksanakan perikatan dengan PENGUGAT sebagaimana kesepakatan yang sebelumnya telah dibuat oleh PENGUGAT dan TERGUGAT yaitu Surat Pemesanan Apartemen dan PPJB Newton Residence;

Halaman 12 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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)



15. Bahwa oleh karena pembangunan yang tidak kunjung selesai dan melihat tidak adanya itikad baik daripada TERGUGAT untuk melaksanakan kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana Surat Pemesanan Apartemen dan PPJB Newton Residence padahal PENGGUGAT telah dengan itikad baik membayar lunas atas 1 (satu) buah Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS Apartemen Newton Residence tersebut, oleh karenanya PENGGUGAT secara pribadi terus menghubungi dan menanyakan kepada TERGUGAT terkait penyelesaian permasalahan penyerahan unit Apartemen Newton Residence milik PENGGUGAT;

16. Bahwa kemudian setelah PENGGUGAT berupaya secara terus menerus menanyakan realisasi waktu penyerahan unit Apartemen Newton Residence tersebut kepada TERGUGAT, khususnya setelah PENGGUGAT secara pribadi mengirimkan Surat resminya kepada TERGUGAT, kemudian PENGGUGAT menerima surat dari TERGUGAT tertanggal April 2019 yang ditandatangani oleh Ir. Heruyuno, MM selaku Project Director yang pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut :

“.....Terkait penjelasan kami di atas mohon kiranya pengertian Bapak/Ibu untuk dapat memahami bahwa prinsip kami masih tetap akan bertanggung jawab kepada Bapak Ibu. Perlu diketahui bahwa Asset kami masih sangat mencukupi untuk dapat menyelesaikan kewajiban-kewajiban kami kepada Bapak/Ibu, akan tetapi sekali lagi kami mohon kesediaan Bapak/Ibu untuk dapat memberikan kepada kami waktu untuk menjual asset-asset kami dan/atau menunggu investor kami memberikan modal kerja kepada kami. Untuk itu dengan segala keterbatasan kami, maka dengan ini kami akan membayarkan kewajiban kami dalam bentuk statement tertulis yang pernah kami keluarkan dengan membayarkan secara tunai selambat-lambatnya 8 bulan terhitung dari tanggal surat ini ditandatangani dan agar kami tidak mengecewakan kembali Bapak/ Ibu;

17. Bahwa namun hingga PENGGUGAT telah mengirimkan surat Somasi Pertama, Somasi Kedua, dan Somasi Ketiga, sampai kepada Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen Newton Residence dan belum menyerahkan 1





(satu) buah Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS Apartemen Newton Residence kepada PENGGUGAT, yang dijanjikan oleh TERGUGAT sebagaimana dijanjikan dalam PPJB Newton Residence, serta terlebih janji atas pengembalian dana pembelian 1 (satu) Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS Apartemen Newton Residence sebagaimana diperjanjikan di dalam Surat TERGUGAT tertanggal April 2019 yang ditandatangani oleh Ir. Heruyuono, MM selaku Project Director;

18. Bahwa di dalam surat dari TERGUGAT tertanggal April 2019 yang ditandatangani oleh Ir. Heruyuono, MM selaku Project Director tersebut telah secara terang dan jelas TERGUGAT telah menjanjikan PENGGUGAT untuk mengembalikan dana pembelian 1 (satu) unit Apartemen Newton Residence dengan jangka waktu maksimal 8 (delapan) bulan sejak penandatanganan Surat tersebut yaitu selambat-lambatnya pada bulan Desember 2019;
19. Bahwa berdasarkan atas bukti tersebut, telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa TERGUGAT secara sadar telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap batas jangka waktu kewajiban atas penyelesaian pembangunan serta penyerahan atas Apartemen Newton Residence sesuai sebagaimana Surat TERGUGAT tertanggal April 2019 yang ditandatangani oleh Ir. Heruyuono, MM selaku Project Director, dimana TERGUGAT menyatakan secara terang dan jelas, bukan akan melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan 1 (Satu) buah Unit Apartemen Newton Residence yang telah dibeli dan dibayarkan lunas oleh PENGGUGAT, namun akan mengembalikan Dana Pembayaran milik PENGGUGAT terhadap 1 (Satu) buah Unit Apartemen Newton Residence tersebut;
20. Bahwa namun selanjutnya, kendatipun TERGUGAT saat itu secara terang dan jelas telah melakukan Wanprestasi kepada PENGGUGAT, sebelumnya PENGGUGAT masih tetap beritikad baik untuk menunggu itikad baik TERGUGAT yang mengatakan akan mengembalikan Dana/Uang Pembayaran yang sebelumnya telah dibayarkan lunas oleh PENGGUGAT sebesar Rp 374.387.200,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah), namun atas itikad baik PENGGUGAT tersebut pada kenyataannya tidak ditindak-lanjuti secara itikad baik oleh TERGUGAT dimana TERGUGAT kembali mengingkari



janjinya, dimana setelah TERGUGAT tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan 1 (satu) Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS Apartemen Newton Residence yang telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT, kembali TERGUGAT tidak memenuhi komitmennya untuk mengembalikan dana pembelian 1 (satu) Unit Apartemen Newton Residence yang telah dibayar kan lunas oleh PENGGUGAT tersebut;

21. Bahwa dalam masa penantian itikad baiknya tersebut, sebelum PENGGUGAT mengajukan atas Gugatan perkara a quo, kembali PENGGUGAT masih tetap dengan itikad baiknya kembali telah menegur TERGUGAT atas perbuatan Wanprestasi dan/atau Ingkar Janji TERGUGAT tersebut, yang mana sebelum mengajukan atas Gugatan perkara a quo, kali ini melalui Kuasa Hukumnya PENGGUGAT telah memperingatkan TERGUGAT secara tegas dan keras sebagaimana Surat Somasi/Teguran PENGGUGAT sebagai berikut :

- a. Somasi/Teguran No.: 151/SSGGK/GAS/VII/2020 tertanggal 06 Juli 2020 dari Kantor Hukum Giovani Sinulingga & Partners yang bertindak untuk dan atas nama PENGGUGAT yang telah dikirimkan kepada TERGUGAT dan telah diterima oleh TERGUGAT pada tanggal 07 Juli 2020 sebagaimana hasil penelusuran (tracking) pengiriman melalui jasa pengiriman Tiki dengan Nomor Resi 660009057776 (Somasi Pertama);
- b. Somasi/Teguran Kedua No.: 163/SSGGK/GAS/VII/2020 tertanggal 16 Juli 2020 dari Kantor Hukum Giovani Sinulingga & Partners yang bertindak untuk dan atas nama PENGGUGAT yang telah dikirimkan kepada TERGUGAT dan telah diterima oleh TERGUGAT pada tanggal 16 Juli 2020 sebagaimana hasil penelusuran (tracking) pengiriman melalui jasa pengiriman Tiki dengan Nomor Resi 660009492199 (Somasi Kedua);
- c. Somasi/Teguran Ketiga/Terakhir No.:173/SSGGK/GAS/VII/2020 tertanggal 29 Juli 2020 dari Kantor Hukum GIOVANI SINULINGGA & PARTNERS yang bertindak untuk dan atas nama PENGGUGAT yang telah dikirimkan kepada TERGUGAT dan telah diterima oleh TERGUGAT pada tanggal 29 Juli 2020 sebagaimana Tanda Terima dari Kantor Giovani Sinulingga & Partners (Somasi Ketiga);



22. Bahwa namun pada kenyataannya, atas itikad baik PENGUGAT yang telah dilakukan berulang kali dan telah memakan waktu yang cukup lama tersebut, khususnya dalam Somasi/Teguran resmi yang telah dilakukan secara patut melalui Kuasa Hukum PENGUGAT tersebut, hingga saat ini TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baik dengan tidak menanggapinya, yang mana atas dasar hal tersebutlah telah patut secara hukum jika TERGUGAT dalam perkara a quo dinyatakan secara sah dan tidak terbantahkan telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGUGAT berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang telah dimasukkan kedalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 04 Agustus 2016 pada TURUT TERGUGAT dengan Nomor 558/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016;
23. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnyalah secara hukum PENGUGAT untuk mengajukan serta menuntut hak-haknya atas seluruh rangkaian fakta serta kejadian yang sebagaimana terjadi dalam perkara a quo, dimana dampak adanya rangkaian atas kejadian tersebut di atas, secara nyata telah membawa kerugian yang sangat besar bagi PENGUGAT baik secara materiil maupun Imateriil;
24. Bahwa terhadap Perbuatan Wanprestasi TERGUGAT tersebut, telah pula terbukti dilakukan terhadap Pembeli lainnya dari hunian Apartemen Newton Residence sebagaimana diketahui melalui Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 510/Pdt.G/2019/PN.Bdg atas nama penggugat Wadi dan PT Gracia Griya Kencana sebagai Tergugat dalam perkara dengan materi Objek yang serupa namun memiliki perhitungan uang dan denda keterlambatan yang berbeda, Majelis Hakim dalam perkara tersebut telah menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

**M E N G A D I L I**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan TERGUGAT Cidera Janji (wanprestasi) terhadap pelaksanaan Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "NEWTON RESIDENCE" Nomor: 005/PPJB/GGK-THP/IX/2013;



3. Menyatakan putus perikatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "NEWTON RESIDENCE" Nomor : 005/PPJB/GGK-THP/IX/2013;
  4. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan uang pembelian satuan unit apartemen milik PENGUGAT kepada PENGUGAT sebesar Rp. 334.125.000,- (tiga ratus tiga puluh empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);
  5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar denda keterlambatan serah terima satuan unit apartemen milik Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp 11.243.962,-( sebelas juta dua ratus empat puluh tiga ribu Sembilan ratus enam puluh dua rupiah);
  6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk taat dan mematuhi isi putusan aquo;
  7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang hingga saat ini sebesar Rp. 1.106.000,- (satu juta seratus enam ribu rupiah);
  8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
25. Bahwa oleh karenanya telah secara terang dan jelas, serta tidak terbantahkan atas perbuatan TERGUGAT yang tidak dapat melakukan penyelesaian pembangunan dan penyerahan 1 (satu) buah unit Apartemen Newton Residence unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung sampai dengan tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 29 Maret 2017 kepada PENGUGAT telah melanggar ketentuan Pasal 5 ayat 2, Pasal 6, Pasal 13, dan Pasal 17 ayat 3 PPJB Newton Residence sebagaimana telah dibuat dan disepakati sebelumnya oleh PENGUGAT dan TERGUGAT yang telah dimasukkan kedalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 04 Agustus 2016 pada TURUT TERGUGAT Nomor : 558/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016;
26. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT yang tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati sebelumnya oleh PENGUGAT dan TERGUGAT dan perbuatan TERGUGAT yang tidak menanggapi surat Somasi Pertama, Somasi Kedua, dan Somasi Ketiga daripada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT serta tidak adanya itikad baik dari TERGUGAT untuk mengembalikan dana pembelian 1 (satu) Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS Apartemen Newton Residence sebagaimana fakta-fakta yang telah PENGGUGAT jelaskan di atas, maka atas perbuatan TERGUGAT tersebut sudah secara terang dan jelas patut dinyatakan sebagai perbuatan Wanprestasi, yang oleh karenanya PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat megabulkan Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT;

## DASAR HUKUM

27. Bahwa PENGGUGAT tegaskan secara terang dan jelas, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), diatur terkait perihal:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu :

- kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu pokok persoalan tertentu;
- suatu sebab yang tidak terlarang.”

28. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan tersebut di atas, PENGGUGAT tegaskan secara terang dan jelas dimana, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “Newton Residence” Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 telah memenuhi unsur- unsur yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, akan PENGGUGAT uraikan yakni sebagai berikut:

(I) Kesepakatan mereka mengikatkan dirinya.

a) Bahwa PENGGUGAT tegaskan secara terang dan jelas, dimana antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, secara bersama-sama sejak tanggal 31 Desember 2012 telah sepakat untuk saling mengikatkan diri dengan tanpa paksaan dan ancaman dari Pihak manapun, yang mana atas kesepakatan tersebut saat itu dibuat, dituangkan, serta telah bersama-sama ditandatangani oleh Kedua Belah Pihak yang saat itu telah bersama-sama sepakat mengikatkan diri untuk melakukan jual/beli atas satuan Unit Apartemen Unit Residence sebagaimana telah disepakati mengenai unit dan harga pada Surat Pemesanan Apartemen No. SP12120022 tertanggal 31 Desember 2012, yang kemudian setelah seluruh syarat-syarat pemesanan terpenuhi

Halaman 18 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2021/PT.BDG.





khususnya terkait seluruh Tahapan Pembayaran telah dilakukan seluruhnya dan telah selesai kemudian atas Hak-hak serta Kewajiban-kewajibannya yang harus bersama-sama dilakukan PENGUGAT dan TERGUGAT telah disepakati dan dituangkan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT ke dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016;

- b). Bahwa PENGUGAT tegaskan secara terang dan jelas, terkait atas Hak serta Kewajiban dari masing-masing Pihak sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016, dimana yang pada Pokok intinya pada Perjanjian tersebut:

PENGUGAT pada saat itu diwajibkan untuk memenuhi seluruh kewajiban pembayaran secara tunai dan bertahap atas pembelian 1 (Satu) Unit Apartemen Newton Residence sebesar Rp. 374.387.200.00,- (Tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) kepada TERGUGAT; dan

TERGUGAT diwajibkan untuk menyelesaikan pembangunan dan penyerahan atas 1 (Satu) buah Unit Apartemen Newton Residence selambat-lambatnya tanggal 29 Maret 2017 dengan masa tenggang waktu yaitu selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penyelesaian pembangunan kepada PENGUGAT;

- c). Bahwa PENGUGAT tegaskan secara terang dan jelas, dimana oleh karena adanya Kesepakatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT yang saling mengikatkan dirinya ke dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VIZ2016 tertanggal 04 Agustus 2016, MAKA PENGUGAT pada saat itu sebagai Pihak yang telah berkomitmen sebagai pembeli mengikatkan dirinya dalam sebuah kesepakatan yang sebelumnya telah melaksanakan seluruh kewajibannya dengan telah membayarkan LUNAS atas pembelian 1 (Satu) buah Unit Apartemen Newton Residence yang sebelumnya telah dibayarkan secara TUNAI BERTAHAP sesuai Ketentuan Surat Pemesanan Nomor : SP12120022 atas nama PENGUGAT kepada TERGUGAT tertanggal 31 Desember 2012 dan PPJB Newton Residence;



- d). Bahwa oleh karenanya, PENGGUGAT tegaskan secara terang dan jelas dimana dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang dibuat dan ditanda-tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT yang telah dimasukan kedalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 04 Agustus 2016 pada TURUT TERGUGAT dengan Nomor : 558/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016, membuktikan bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT telah bersama-sama bersepakat untuk mengikatkan dirinya ke dalam sebuah kesepakatan dimana PENGGUGAT telah melaksanakan Kewajiban pokok utamanya dengan telah melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian 1 (satu) Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas  $34,06 \text{ m}^{12}$  (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS Apartemen Newton Residence sebesar Rp. 374.387.200.00,- (Tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) kepada TERGUGAT,
- e) Bahwa berdasarkan hal tersebut, sebagaimana Pihak yang telah bersepakat terlebih telah menerima haknya, sudah patut dan sewajarnya apabila TERGUGAT berdasarkan kesepakatan tersebut memberikan janji sebagaimana yang telah disepakati dengan harus melakukan kewajiban pokoknya sebagaimana yang telah PENGGUGAT lakukan diatas, dengan TERGUGAT berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan dan penyerahan atas 1 (satu) Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas  $34,06 \text{ m}^2$  (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS Apartemen Newton Residence selambat-lambatnya pada tanggal 29 Maret 2017 dengan masa tenggang waktu yaitu seiama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penyelesaian pembangunan kepada PENGGUGAT, YANG MANA ATAS KEWAJIBAN-KEWAJIBAN TERGUGAT TERSEBUT SAMA SEKALI BELUM DIPENUHI DAN DILAKSANAKAN;
- (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- a) Bahwa PENGGUGAT tegaskan secara terang dan jelas, dimana Para Pihak yakni PENGGUGAT dan TERGUGAT masing-masing telah cakap (dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan) untuk saling mengikatkan diri dan membuat suatu Perikatan, khususnya dalam hal ini

1

2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT bertindak sebagai sebuah Badan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas, sudah pasti tentu, dalam hal ini ditandai dengan telah disepakatinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “Newton Residence” Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang telah dimasukkan kedalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 04 Agustus 2016 pada TURUT TERGUGAT dengan Nomor 558/VIII/2016 tertanggal 4 Agustus 2016

- b) Bahwa terlebih dalam proses pelaksanaannya, TERGUGAT didalamnya diwakili sebagai Pihak yang berwenang dalam hal ini yang bertindak selaku Direktur yang mewakili mendandatangani dari Pihak TERGUGAT;
- c) Bahwa dalam Pasal 17 PPJB Newton Residence yang mengatur mengenai Pernyataan dan Jaminan Pihak Pertama (TERGUGAT) telah secara tegas dan jelas menyatakan dan menjamin bahwa.

1. TERGUGAT suatu perusahaan berbentuk perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk pada peraturan perundang-undangan Republik Indonesia, dan telah mendapat setiap dan seluruh persetujuan dan izin untuk melakukan usaha dan kegiatannya, termasuk untuk membangun NEWTON RESIDENCE dan pihak yang berwenang,
  2. TERGUGAT dalam membangun NEWTON RESIDENCE akan dan/atau telah memenuhi ketentuan dari Peraturan Rumah Susun;
  3. Satuan Unit NEWTON RESIDENCE yang akan dijual dan diserahkan kepada PENGUGAT akan diserahkan dalam keadaan baik dan layak huni sesuai dengan ketentuan PPJB Newton Residence.
- (3) Suatu pokok persoalan tertentu.
- a) Bahwa PENGUGAT tegaskan secara terang jelas, dimana atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “Newton Residence” Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 jelas merujuk kepada Judul serta isi atas dari Perjanjian tersebut adalah mengatur atas suatu pokok Persoalan Tertentu;
  - b) Bahwa atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “Newton Residence” Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016, pada pokok intinya adalah didasarkan merujuk atas kegiatan Jual-Beli Apartemen, dimana secara khusus PENGUGAT

Halaman 21 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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

berkewajiban untuk membayarkan Lunas atas pembelian 1 (Satu) Unit Satuan Rumah Susun berupa Hunian (Apartemen) Newton Residence Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma no! enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung (Apartemen Newton Residence), sebesar Rp. 374.387.200,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) yang akan digunakan oleh TERGUGAT untuk membangun dan menyediakan 1 (Satu) buah Unit Apartemen Newton Residence, dan TERGUGAT wajib menyelesaikan dan menyerahkannya kepada PENGGUGAT sesuai sebagaimana tanggal yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang telah dimasukkan kedalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 04 Agustus 2016 pada TURUT TERGUGAT dengan Nomor : 558/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016.

(4) Suatu sebab yang tidak terlarang.

- a) Bahwa PENGGUGAT tegaskan secara terang dan jelas, dimana atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang telah dimasukkan kedalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 04 Agustus 2016 pada TURUT TERGUGAT dengan Nomor : 558/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016, yang telah dibuat, disepakati, dan ditandatangani oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut di atas jelas secara terang dibuat atas dasar/sebab yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban umum, yaitu Jual-Beli yang sah menurut Ketentuan dan Undang-undang;
- b) Bahwa khususnya juga TERGUGAT telah menyatakan dan menjamin sebagaimana Pasal 17 PPJB Newton Residence bahwa TERGUGAT telah mendapat setiap dan seluruh persetujuan dan izin untuk melakukan usaha dan kegiatannya, termasuk untuk membangun NEWTON RESIDENCE dari pihak yang berwenang;
- c) Bahwa sebagaimana yang telah PENGGUGAT jabarkan di atas bahwa

**Halaman 22 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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

sudah Patut dan sewajarnya apabila dalam suatu proses Jual-Beli jika seseorang hendak membeli barang haruslah terlebih dahulu dirinya melunasi atas pembelian terhadap barang tersebut, selanjutnya si penjual setelah menerima seluruh pembayaran atas pelunasan pembelian berkewajiban untuk menyerahkan barang dagangannya tersebut yaitu dalam hal ini adalah 1 (Satu) buah Unit Apartemen Newton Residence;

- d) Bahwa oleh karenanya, PENGGUGAT jelaskan secara terang dan jelas atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 adalah suatu Perikatan yang sah dan tidak terlarang dimana maksud dengan ada dibuatnya Perjanjian tersebut adalah lazim sebagaimana yang sering dilakukan oleh Pembeli dan Penjual dalam hal ini PENGGUGAT selaku Pembeli dan TERGUGAT selaku Penjual;

29. BAHWA BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DIATAS, PENGGUGAT TEGASKAN SECARA TERANG DAN JELAS DIMANA ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN UNIT RUMAH SUSUN "NEWTON RESIDENCE" NOMOR 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 TERTANGGAL 04 AGUSTUS 2016 YANG DIBUAT, DISEPAKATI, DAN DITANDA-TANGANI OLEH PENGGUGAT DAN TERGUGAT SEBAGAI PARA PIHAK YANG MENGIKATKAN DIRI DIDALAMNYA, ADALAH TELAH MEMENUHI UNSUR-UNSUR DARI PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM ACARA PERDATA (KUH PERDATA) MENGENAI TENTANG SAHNYA SUATU PERJANJIAN;

30. Bahwa Pasal 1243 Kitab Undang - undang Hukum Acara Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi:

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak 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 dilakukan atau diberikannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan"

31. Bahwa dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) berbunyi;

**Halaman 23 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2021/PT.BDG.**





“Semua persetujuan dibuat dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

32. Bahwa PENGUGAT tegaskan secara terang dan jelas dimana atas tindakan TERGUGAT yang tidak bisa memenuhi dan melaksanakan atas kewajibannya yang telah diperjanjikan dan disanggupi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “Newton Residence” Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang telah dimasukan kedalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 4 Agustus 2016 pada TURUT TERGUGAT dengan Nomor : 558/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016, terhadap seluruh kewajiban dari TERGUGAT untuk menyerahkan Satuan Rumah Susun berupa Hunian (Apartemen) Newton Residence Unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma nol enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung (Apartemen Newton Residence), dimana atas tidak terlaksananya kewajiban tersebut secara terang dan jelas adalah karena kelalaian atau kesengajaan sehingga menyebabkan PENGUGAT mengalami kerugian, menurut hukum di Indonesia merupakan perbuatan Wanprestasi/Cedera Janji;

33. Bahwa PENGUGAT tegaskan secara terang dan jelas atas tindakan TERGUGAT yang telah melakukan Perbuatan/Tindakan Wanprestasi/Cedera Janji terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “Newton Residence” Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang telah dimasukan kedalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 04 Agustus 2016 pada TURUT TERGUGAT dengan Nomor : 558/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 tersebut, sehingga menimbulkan kerugian yang dialami oleh PENGUGAT, sudah Patut dan Sewajarnya TERGUGAT bertanggung jawab keseluruhan atas kerugian yang dialami oleh PENGUGAT akibat Perbuatan / Tindakan Wanprestasi / Cedera Janji yang secara nyata telah dilakukan oleh TERGUGAT;



KERUGIAN PENGGUGAT;

34. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata sebagai berikut:

Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.”

35. Bahwa didalam PPIB NEWTON RESidence telah diatur dengan tegas mengenai denda keterlambatan yaitu sebagai berikut :

Pasal 6 ayat 2

Bilamana oleh sebab apapun, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana dimaksud pasal 22 Perjanjian ini ternyata Pihak Pertama tidak dapat menyerahkan Satuan Unit NEWTON RESIDENCE setelah terpenuhinya kondisi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat 1 Perjanjian ini, maka Pihak Pertama akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 % (satu persepuluh) perhari dari bagian yang belum dapat diselesaikan untuk tiap unit, dengan maksimal pengenaan denda total sebesar 90 (sembilanpuluh) hari kalender;”

Pasal 6 ayat 3.

“Bilamana Pihak Pertama belum juga menyerahkan Satuan Unit NEWTON RESIDENCE hingga denda keterlambatan mencapai 90 (sembilanpuluh) hari Kalender, maka Pihak Kedua berhak memutuskan Perjanjian ini dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Perjanjian ini;”

36. Bahwa berdasarkan ketentuan denda keterlambatan sebagaimana telah diatur dalam PPJB Newton Residence tersebut di atas dan atas perbuatan Wanprestasi TERGUGAT yang tidak memenuhi kewajibannya dengan tidak dapat menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan unit Apartemen Newton Residence sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya dalam PPJB Newton Residence oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT serta perbuatan TERGUGAT yang tetap tidak melaksanakan kewajibannya dan/ atau tidak mengembalikan uang pembelian satu buah unit Apartemen Newton Residence setelah TERGUGAT menerima seluruh Surat Somasi dari PENGGUGAT, oleh karenanya sudah sepatutnya TERGUGAT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar kerugian materil dan immaterial yang dialami PENGGUGAT yang dapat PENGGUGAT uraikan sebagai berikut :

a. Bahwa Kerugian materil yang PENGGUGAT alami adalah sebagai berikut:

- Pengembalian Dana

Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT, PENGGUGAT saat ini secara terang dan jelas telah mengalami kerugian secara nyata sebesar Rp. 374.387.200,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) atas Dana Total Pelunasan Pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT yang sejak tahun 2012 pada saat proses awal mula pemesanan hingga pelunasannya pada tahun 2017, yang hingga saat ini atas penyerahan 1 (Satu) buah Unit Apartemen Newton Residence tersebut tidak bisa dipenuhi oleh TERGUGAT berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Surat Pemesanan No. SP12120022 tertanggal 31 Desember 2012 dan Pasal 3 PPJB Newton Residence;

Denda Keterlambatan;

Bahwa sesuai sebagaimana Ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 ayat 2 dan ayat 3 PPJB Newton Residence pada perkara a quo Denda keterlambatan sebagaimana diatur dan disepakati sebelumnya yaitu sebagai berikut:

1 ‰ (satu permil) per hari dalam kurun waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender yaitu menjadi 90 ‰ (sembilan puluh permil).

$90 \text{ ‰} \times \text{Rp. } 374.387.200,- = \text{Rp } 33.694.848,-$  (tiga puluh tiga juta enam ratus sembilan puluh empat ribu delapan ratus empat puluh delapan rupiah).

- b. Bahwa pada mulanya PENGGUGAT membeli Apartemen Newton Residence tersebut adalah untuk investasi mengingat PENGGUGAT selama ini juga berkedudukan dan berkegiatan di DKI Jakarta, PENGGUGAT juga telah merencanakan akan menyewakan Apartemen Newton Residence milik PENGGUGAT tersebut segera setelah PENGGUGAT menerima Apartemen Newton Residence milik PENGGUGAT tersebut yaitu selambat-lambatnya pada tanggal 29 Maret 2017. Namun dikarenakan TERGUGAT sampai dengan Gugatan perkara a quo PENGGUGAT ajukan

**Halaman 26 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT belum juga dapat menyerahkan Apartemen Newton Residence milik PENGGUGAT, maka telah secara patut TERGUGAT membayar keuntungan immateriil yaitu keuntungan yang seharusnya diterima oleh PENGGUGAT dengan investasi pembelian Apartemen Newton Residence yang dapat PENGGUGAT rincikan sebagai berikut:

Biaya sewa per bulan yang seharusnya dapat diterima oleh PENGGUGAT yaitu sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) per bulan sejak 29 Maret 2017 yang jika dihitung setidaknya-tidaknnya sampai dengan bulan November 2020 sehingga total sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) X 56 bulan: Rp.224.000.000,- (dua ratus dua puluh empat juta rupiah) Sehingga dengan demikian total kerugian materiil dan immateriil (a+b) yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT (Pihak Pertama dalam PPJB Newton Residence) kepada PENGGUGAT (Pihak Kedua dalam PPJB Newton Residence) adalah sebesar: Rp 632.082.048,- (enam ratus tiga puluh dua ratus delapan juta delapan puluh dua ribu empat puluh delapan rupiah),

37. Bahwa PENGGUGAT tegaskan secara terang dan jelas, sampai dengan Gugatan Wanprestasi perkara a quo ini PENGGUGAT ajukan, tidak pernah ada satupun realisasi atas penyerahan Unit Apartemen Newton Residence maupun pengembalian atas dana pembelian 1 (satu) buah unit Apartemen Newton Residence kepada PENGGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT

38. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam PPJB Newton Residence, sehubungan dengan terjadinya perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) tersebut, PENGGUGAT mempunyai hak untuk menuntut agar Pengadilan memerintahkan TERGUGAT untuk memenuhi isi perjanjian tersebut dan penggantian biaya serta kerugian yang dialami PENGGUGAT;

PERMOHONAN AGAR PUTUSAN DAPAT DIJALANKAN TERLEBIH DAHULU UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD);

39. Bahwa Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, sehingga berdasarkan Pasal 180 HIR Putusan di dalam perkara ini harus merupakan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada perlawanan (verzet), permohonan Banding ataupun permohonan Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

UANG PAKSA ( DWANGSOM)

Halaman 27 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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 teruat 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Bahwa menurut Yurisprudensi Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 16/Pdt/2012/PTR, terhadap uang paksa (dwangsom) terkait pembayaran uang adalah dibenarkan, mengingat agar menjamin PENGGUGAT tidak mengalami kerugian yang berlarut-larut dan untuk menjamin agar TERGUGAT sesegera mungkin melaksanakan kewajiban membayar utangnya, maka telah sepatutnya dan sepantasnya terhadap uang paksa (dwangsom) dikabulkan. Dalam hal ini lebih lanjut lagi menurut pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding berdasarkan Yurisprudensi Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 16/Pdt/2012/PTR, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama menolak permohonan sita jaminan terhadap harta tergugat. Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat eksekusi akan terkendala di kemudian hari jika sita juga ditolak;

41. Bahwa oleh karena itu untuk menjamin pelaksanaan putusan serta tidak adanya jaminan harta TERGUGAT yang dapat diketahui untuk menjadi sita jaminan, maka mengingat itikad buruk dari TERGUGAT yang selama ini tidak memenuhi kewajibannya terhadap PENGGUGAT yang juga tidak menanggapi teguran melalui seluruh Surat Somasi PENGGUGAT maka sangatlah wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari yang harus dibayar TERGUGAT apabila TERGUGAT lalai dalam melaksanakan putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde).

Berdasarkan hal-hal sebagaimana PENGGUGAT telah uraikan di atas, bersama ini pekenankanlah kami mengajukan permohonan (petitum) agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara a quo;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang telah dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan

**Halaman 28 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT, yang telah dimasukkan kedalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 04 Agustus 2016 pada TURUT TERGUGAT dengan Nomor 558/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 adalah sah dan mengikat para pihak;

4. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGGUGAT atas Pasal 5 ayat 2, Pasal 6, Pasal 13, dan Pasal 17 ayat 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun "Newton Residence" Nomor 002/PPJB/GGK-THPA/I/2016 tertanggal 04 Agustus 2016 yang telah dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT, yang telah dimasukkan kedalam buku daftar surat dibawah tangan yang telah disediakan untuk itu hari Kamis tanggal 04 Agustus 2016 pada TURUT TERGUGAT dengan Nomor 558/VIII/2016 tertanggal 04 Agustus 2016;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil kepada PENGGUGAT yaitu pengembalian uang atas pembelian Satuan Rumah Susun berupa Hunian (Apartemen) Newton Residence yaitu 1 (satu) unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma not enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung dan denda dengan total sebesar Rp 408.082.048,- (empat ratus delapan juta delapan puluh dua ribu empat puluh delapan rupiah);
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian immaterial kepada PENGGUGAT yaitu keuntungan yang seharusnya didapat PENGGUGAT dengan menyewakan Satuan Rumah Susun berupa Hunian (Apartemen) Newton Residence yaitu 1 (satu) unit 09-HB dengan tipe 1BRA dan luas 34,06 m<sup>2</sup> (tiga puluh empat koma not enam meter persegi) yang terletak pada Tower CYPRUS di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung tersebut sejak 29 Maret 2017 setidaknya-tidaknya sampai dengan November 2020 yaitu total sebesar Rp 224.000.000,- (dua ratus dua puluh empat juta rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara a quo terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);
8. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk taat dan mematuhi isi putusan

**Halaman 29 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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)



a quo;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara dalam perkara a quo.

atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Tergugat tidak memberikan jawaban atas surat gugatan Penggugat;

Menimbang, dengan mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 18 Maret 2021 Nomor 465/Pdt.G/2020PN.Bdg., yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian.
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun (Apartemen) Di "Newton Residence" Antara PT.Gracia Griya Kencana (Tergugat) Dengan Triase Andayani (Penggugat) Nomor : 002/PPJB/GGK-THP/VI/2016 tanggal 4 Agustus 2016 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat, dan telah dimasukkan dalam buku daftar surat dibawah tangan yang disediakan untuk itu pada hari Kamis tanggal 4 Agustus 2016 oleh Notaris Kristia Dewi,SH (Turut Tergugat) dibawah Nomor : 558/VIII/2016, adalah sah dan mengikat para pihak (Penggugat dan Tergugat).
- Menyatakan bahwa PT .Gracia Griya Kencana (Tergugat) telah ingkar janji (wanprestasi).
- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sejumlah uang pembayaran harga satuan unit Apartemen Newton Residence, unit 09-HB, type 1 BRA, luas 34,06 meter persegi yang terletak pada Tower Cyprus di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 5, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung, berikut denda keterlambatan, seluruhnya berjumlah Rp.408.082.048,00 (empat ratus delapan juta delapan puluh dua ribu empat puluh delapan rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp.610, 000,- ( enam ratus sepuluh ribu rupiah );
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Menimbang, bahwa telah membaca Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg. yang dibuat oleh Rakhman Sukarno, S.H. Jurusita pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus atas perintah Panitera Ketua Majelis Hakim dalam perkara Perdata Nomor : 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg Telah memberitahukan kepada PT. Gracia Griya Kecana/Tergugat, beralamat di Jalan Soekarno Hatta Nomor 693 B Ruko POP A.5 Kelurahan Jatisari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung yang pada pokoknya menerangkan bahwa telah diberitahukan dengan resmi tentang isi putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg, tanggal 18 Maret 2021 secara patut dan seksama pada tanggal 30 Maret 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 45/Pdt.B/2021/Pn.Bdg, tanggal 09 April 2021 yang dibuat oleh Dr. H. Asep Dedi Suwasta, S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus yang menerangkan bahwa Irfan Budiman, S.H., beralamat di Jalan Margajaya Dalam III Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg., tanggal 18 Maret 2021 untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang bahwa risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah disampaikan secara sah dan seksama kepada :

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 22 April 2021 ;
2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 15 April 2021 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 14 April 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada tanggal 16 April 2021, selanjutnya memori Banding tersebut telah disampaikan secara patut dan seksama kepada :

**Halaman 31 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/PDT/2021/PT.BDG.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 22 April 2021 ;
2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 20 April 2021 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 27 April 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada tanggal 27 April 2021, selanjutnya memori banding tersebut telah disampaikan secara patut dan seksama kepada :

- Pembanding semula Tergugat pada tanggal 06 Mei 2021
- Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 03 Mei 2021

Menimbang, bahwa telah membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg., Jo. Nomor 45/Pdt/B/2021/PN.Bdg., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tersebut, bahwa telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada :

1. Pembanding semula Tergugat pada tanggal 16 April 2021
2. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 22 April 2021 ;
3. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 15 April 2021

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori bandingnya pada tanggal 14 April 2021 memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung karena telah salah menerapkan hukum sehingga merugikan Pembanding, yaitu:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung telah salah dalam mengartikan ingkar janji (wanprestasi), sebab: belum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat (Terbanding) dengan Tergugat (Pembanding) adalah semata-mata karena memang apa yang disebutkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) memang belum memenuhi persyaratan untuk

**Halaman 32 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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 teruat 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

dibuat Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat (Terbanding) dengan Tergugat (Pembanding);

Dengan demikian, pertimbangan tentang ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

2. Bahwa Judex Factie juga telah salah menerapkan ketentuan tentang denda, sebab: perbuatan Tergugat (Pembanding) bukanlah merupakan ingkar janji (wanprestasi), sehingga tidak tepat apabila dikenakan denda.

Dengan demikian, pertimbangan tentang denda tersebut tidak dapat dipertahankan dan karenanya harus dibatalkan;

Bahwa berdasarkan fakta dan alasan hukum tersebut, maka Pembanding mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, berkenan memberikan keputusan hukum dalam perkara ini, sebagai berikut:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kl. 1A Bandung No.465/Pdt.G/2020/PN. BDG, tanggal 18 Maret 2021 dan dengan mengadili sendiri;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

Atau:

- Apabila Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 April 2021 telah mengajukan kontra memori banding, berkenan kiranya Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar yang pada pokoknya, adalah sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak seluruh Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING / DAHULU TERGUGAT.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg tertanggal 18 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum PEMBANDING / DAHULU TERGUGAT untuk membayar biaya perkara dalam perkara a quo.

Atau;

**Halaman 33 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa, setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dengan seksama salinan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara a quo, berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini, memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak yang berperkara, Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

### Tentang Permintaan Banding

Menimbang bahwa, permintaan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang, maka secara formil permintaan banding dimaksud dapat diterima ;

### Tentang Putusan Pengadilan Tingkat pertama yang dimintakan banding

Menimbang bahwa, terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara ini Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang tepat dan benar, karena itu pertimbangan hukum di maksud diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri bagi Pengadilan Tingkat Banding dalam menjatuhkan putusan perkara ini dengan memberikan penegasan sebagai berikut ;

- Bahwa perjanjian pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun (Apartemen) di Newton Residence antara Penggugat dengan Tergugat berlaku sebagai hukum dan mengikat bagi kedua belah pihak;
- Bahwa bukti-bukti lawan in casu Tergugat tidak dapat melemahkan bukti yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan penegasan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg., tanggal 18 Maret 2021, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan ;

Halaman 34 dari 36 halaman Putusan Nomor 578/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)



Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat yang pada pokoknya mohon agar Pengadilan Tingkat Banding membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan mengadili sendiri yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, sebagaimana penegasan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding di atas, dengan menghubungkan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka memori banding dari Pembanding semula Tergugat dipandang tidak perlu lagi dipertimbangkannya disini ;

Menimbang, bahwa berhubung Pembanding semula Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat pasal-pasal dari H.I.R./R.I.B. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman/Undang-undang Peradilan Umum serta Peraturan-Peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

#### **MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg., tanggal 18 Maret 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Senin, tanggal 29 November 2021** oleh kami Untung Widarto, S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan Elly Endang Dahliani, S.H.,M.H., dan Dr. Subiharta, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 30 November 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh Nenoy Aprilosana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua :

Ttd

Ttd

Elly Endang Dahliani, S.H.,M.H.

Untung Widarto, S.H.,M.H.

Ttd

Dr. Subiharta, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti

Ttd

Nenoy Aprilosana. S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai .....	Rp. 10.000,00
2. Biaya Redaksi Putusan .....	Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses lainnya .....	Rp. 130.000,00
Jumlah	Rp. 150.000,00
	(seratus lima puluh ribu rupiah)