



PUTUSAN

Nomor 780 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **PT GRAHATAMA PERSADA REALTY**, diwakili oleh Ir. A.H. Marhendra selaku Direktur PT Graha Persada Realty berkedudukan di Jalan Benyamin Suaeb Ruas D7, Blok D6, Pademangan Timur, Jakarta Utara 14410;
2. **GEDE WIDIADÉ, S.H., M.B.L.**, selaku *Associate Director* PT Graha Persada Realty, bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb Ruas D7, Blok D6, Pademangan Timur, Jakarta Utara 14410, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada R. Gustian Wijanto, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan W.R. Supratman, Cempaka Putih, Ciputat Timur, Tangerang Selatan 15412, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2019;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

KUI ANG, bertempat tinggal di Jalan Mangga Dua Dalam, Apartement Mangga 2 *Court*, RT 006, RW 012, Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Victorianus Sihotang, S.H., Advokat, berkantor di Gedung Ascom, Lantai III, Jalan Matraman Raya Nomor 67, Palmeriam, Matraman, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2017;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 780 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan cidera janji (wanprestasi) yaitu tidak menyerahkan unit *bulgari* tower Nomor Unit BGT-28U tipe suite A-1 BR luas 79 m² sesuai surat pemesanan Nomor SP/2013.07/00851;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp1.659.116.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah) ditambah bunga 2% (dua persen) perbulan terhitung sejak angsuran terakhir tanggal 5 Juli 2016 sampai uang Penggugat dibayar lunas;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari sampai kewajiban Tergugat I dan Tergugat II dibayar lunas;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa sebuah bangunan kantor yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Benyamin Suaeb Ruas D7 Blok D6, Pademangan Timur, Jakarta Utara;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara; atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat salah pihak/alamat (*error in persona*);
2. Gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan rekonsvansi yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 780 K/Pdt/2020

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)



1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pembelian 1 (satu) unit apartement *the royale springhill residences bulgari tower* nomor unit BGT-28U tipe suite A-I BR sebagaimana surat pemesanan Nomor SP/2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 batal dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Penggugat Rekonvensi I untuk mengembalikan uang Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.011.139.728,00 (satu miliar sebelas juta seratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus dua puluh delapan rupiah);
4. Menyatakan satu unit apartement yakni *the royale springhill residences bulgari tower* Nomor unit BGT-28U tipe suite A-I BR tetap berada dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi I;
5. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet (uitvoerbaar bij voorraad)*;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 200/Pdt.G/2017/PN Jkt Utr., tanggal 14 Desember 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan cidera janji (wanprestasi) yaitu tidak menyerahkan unit Bulgari Tower Nomor unit BGT-28U tipe suite A-1 BR luas 79 m² sesuai surat pemesanan Nomor Sp/2013.07/00851;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp1.659.116.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah) ditambah bunga 14% (empat belas persen) perbulan terhitung sejak gugatan dalam

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 780 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini didaftarkan yakni sejak tanggal 17 April 2017, sampai putusan ini dilaksanakan (di eksekusi);

4. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II Dalam Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan II Dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp326.000,00 (tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut telah dikuatkan, oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 73/PDT/2019/PT DKI., tanggal 29 April 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Juni 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Juli 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 200/Pdt.G/2017/PN Jkt Utr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut pada tanggal 22 Juli 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 22 Juli 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 780 K/Pdt/2020

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

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 73/PDT/2019/PT DKI., tanggal 22 april 2019 dan selanjutnya mengadili dengan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi yang diajukan Para Pemohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pembelian 1 (satu) unit apartement *The Royale Springhill Residences Bulgari Tower* Nomor Unit BGT-28U tipe *suite A-I BR* sebagaimana surat pemesanan Nomor SP/2013.07/00851 tanggal 22 Juli 2013 batal dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Pemohon Kasasi I untuk mengembalikan uang Termohon Kasasi sebesar Rp1.011.139.728,00 (satu miliar sebelas juta seratus tiga puluh sembilan ribu tujuh ratus dua puluh delapan rupiah);
4. Menyatakan 1 (satu) unit apartement yakni *The Royale Springhill Residences Bulgari Tower* Nomor Unit BGT-28U tipe *suite A-I BR* tetap berada dalam penguasaan Pemohon Kasasi I;
5. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet (uitvoerbaar bij voorraad)*;
6. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 15 Agustus 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 780 K/Pdt/2020

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, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 22 Juli 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 15 Agustus 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagi pula setelah mempelajari dan memeriksa pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dihubungkan dengan keberatan Para Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi tanggal 22 Juli 2019 dan jawaban Termohon Kasasi dalam Kontra Memori Kasasi tanggal 15 Agustus 2019, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa pokok sengketa dalam perkara ini adalah mengenai keabsahan perbuatan Termohon Kasasi menolak menerima penyerahan 1 unit hunian yang dibayar lunas dari Pemohon Kasasi;

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada pokoknya berpendapat bahwa perbuatan Termohon Kasasi adalah sah sebaliknya Para Pemohon Kasasi telah ingkar janji karena tidak menyerahkan unit hunian sesuai dengan kesepakatan dalam surat pemesanan tanggal 22 Juli 2013;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 780 K/Pdt/2020



Bahwa istilah “luas smg” hunian tertulis dalam surat pemesanan tanggal 22 Juli 2013 memiliki pengertian yang tidak sama dengan “luas” tanpa istilah “smg”, perbedaan mana tidak diklarifikasi oleh Termohon Kasasi ketika mengajukan pemesanan hunian, tetapi juga tidak dijelaskan oleh Para Pemohon Kasasi kepada konsumen *in casu* Termohon Kasasi;

Bahwa terlepas dari pihak mana yang lalai Termohon Kasasi telah membayar lunas obyek sengketa dan sebaliknya Para Pemohon Kasasi bersedia menyerahkan obyek sengketa, penyerahan mana ditolak oleh Termohon Kasasi sehingga adalah adil Para Pemohon Kasasi dihukum mengembalikan uang pembelian kepada Termohon Kasasi sebesar Rp1.659.116.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah) tanpa bunga dan pemotongan biaya-biaya, karena itu amar diktum putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Utara harus diperbaiki yaitu menghapus pengenaan bunga dalam diktum amar ke-3 konvensi;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara harus diperbaiki sepanjang mengenai perbaiki amar ke 3 konvensi dengan menghapus pengenaan bunga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **PT GRAHATAMA PERSADA REALTY, dan kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 780 K/Pdt/2020



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. PT GRAHATAMA PERSADA REALTY, 2. GEDE WIDIAD E, S.H., M.B.L.**,
tersebut;

2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 73/PDT/2019/PT DKI., tanggal 24 April 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 200/Pdt.G/2017/PN Jkt Utr., tanggal 14 Desember 2019, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan cidera janji (wanprestasi) yaitu tidak menyerahkan unit Bulgari Tower Nomor Unit BGT-28U tipe suite A-1 BR luas 79 m² sesuai surat pemesanan Nomor SP/2013.07/00851;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp1.659.116.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh sembilan juta seratus enam belas ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II Dalam Konvensi seluruhnya;

3. Dalam konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 780 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 22 April 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd./
Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
Ttd./
Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd./
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,
Ttd./
Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 780 K/Pdt/2020