



**PUTUSAN**  
**Nomor 66 / PDT / 2023 / PT BTN.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

**BORIS LATHERITO LETHE**, beralamat di Jalan Pinang Emas VI/UR.14, RT.012, RW.003, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam perkara banding ini memberikan kuasa kepada Yonathan Andrea, S.H., Amin Mustolih, S.H. dan Jati Wiyoso Argo, S.H., Para Advokat dari Kantor Hukum Wirasena Dewandaru & Partners, beralamat di Jalan Lewa No.13A, Pasar Rebo, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 104/SK/WD/XII/2022 tanggal 07 Desember 2022 dan sudah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dengan register Nomor 4437/Sk.Pengacara/2022/PN.TNG tanggal 09 Desember 2022, sebagai **Pembanding semula PENGUGAT**;

**L a w a n**

**PT. HONGKONG KINGLAND**, berkedudukan di Jalan Raya Serpong KM. 8, RT. 004, RW. 001, Kelurahan Pakulonan, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten, yang diwakili oleh Timothy Chang, selaku Presiden Direktur PT. Hongkong Kingland, dalam perkara banding ini memberikan kuasa kepada Tommy Fahrizal, S.H., M.H., Rayza Hindrarsin, S.H., Para Advokat dari Kantor Hukum Tommy Fahrizal, S.H., M.H., & Partners, beralamat di Saint Moritz Office Tower Suites 12th Floor Unit 1201 D, Kembangan, Jakarta Barat 11610, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 0014/HKL-POA/LEG/XII/2022 tanggal 21 Desember 2022 dan sudah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dengan register Nomor 76/Sk.Pengacara/2023/PN.TNG tanggal 09 Januari

Halaman 1 dari 15 halaman Perkara Nomor 66/PDT/2023/PT BTN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023, sebagai Terbanding semula TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 66/PDT/2023 PT BTN tanggal 15 Februari 2023 tentang penunjukan majelis hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 66/PDT/2023/PT BTN tanggal 15 Februari 2023 tentang Penentuan hari sidang;
- Berkas perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 669/Pdt.G/2022/PN.Tng tanggal 28 November 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 820.000,00 (delapan ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 669/Pdt.G/2022/PN.Tng diucapkan pada tanggal 28 November 2022 dihadiri kedua belah pihak; Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Desember 2022 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 669/Pdt.G/2022/PN.TNG tanggal

Halaman 2 dari 15 halaman Perkara Nomor 66/PDT/2023/PT BTN

### 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

09 Desember 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang Permohonan tersebut disertai dengan memori banding sebagaimana dalam Tanda Penerimaan Memori Banding dari Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 669/Pdt.G/2022/PN.TNG tanggal 09 Desember 2022;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Desember 2022, oleh Terbanding telah diajukan kontra memori banding tertanggal 5 Januari 2023 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Januari 2023;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) sebagaimana relas pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus pada tanggal 22 Desember 2022 kepada Pembanding dan Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Banding (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Tangerang pada tanggal 14 Desember 2022 kepada Terbanding.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula sebagai Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

### MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemohon Banding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang kelas IA Khusus Register Perkara Nomor: 669/Pdt.G/2022/PN.Tng. tertanggal 28 November 2022 untuk seluruhnya dan

Halaman 3 dari 15 halaman Perkara Nomor 66/PDT/2023/PT BTN

#### 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)



**MENGADILI SENDIRI:**

**DALAM POKOK PERKARA**

3. Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding untuk seluruhnya;
4. Membatalkan Perjanjian tentang Penegasan dan Persetujuan pemesanan Unit Nomor 0132/PPU-FTZ/VI/2019;
5. Menetapkan bahwa Terbanding melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian;
6. Menetapkan Terbanding untuk mengembalikan seluruh uang atas booking Fee dan seluruh Uang Muka sebesar Rp.115.450.000,- (Seratus Lima Belas Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
7. Menetapkan Terbanding untuk membayar Uang Denda 1%0 (satu permil) perhari kalender keterlambatan =  $\frac{1}{1000} \times \text{Rp.115.450.000,-} = \text{Rp.115.450,-} \times 180 \text{ hari} = \text{Rp. 20.781.000,-}$  ( Dua Puluh Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Rupiah);
8. Menetapkan Ganti Kerugian & Bunga kepada Terbanding sebesar Rp.50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah);
9. Menbghukum Terbanding membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap(inkracht van gewijsde)'
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum lain yaitu Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
11. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan terbanding semula Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menolak Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 669/Pdt.G/2022/PN.TNG;
3. Menghukum Pemohon Banding/ Pembanding untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat Perjanjian kepemilikan rumah susun di Komplek Kingland Avenue lantai 10 dengan tipe Standard pada Tower Fritz dengan nomor unit F03 dikenal dengan Perjanjian tentang Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Nomor 0132/PPU-FTZ/VI/2019 (1320 KUHPer), selanjutnya disebut Perjanjian PPPU;
- Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa telah melakukan prestasinya dengan memenuhi semua kewajiban hukum yang ditentukan, yaitu dengan membayar secara LUNAS Booking Fee dan Cicilan Down Payment kepada Tergugat sejumlah Rp. 115.450.000; (Seratus Lima Belas Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang dibayarkan secara mencicil sejak 21 Mei 2018 hingga 09 Mei 2021, namun ternyata Tergugat kemudian tidak melaksanakan prestasinya menyerahkan rumah seperti dalam Perjanjian PPPU;
- Bahwa pada Tanggal 28 Mei 2021, Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat perihal Penundaan KPA Pemesanan Unit Nomor 0132/PPU-FTZ/VI/2019 terhadap Tergugat, hal ini didasari karena Pembangunan Rumah Susun Komplek Kingland Avenue lantai 10 dengan tipe Standard pada Tower Fritz dengan Nomor Unit F03 masih dalam Pembangunan dan belum juga diserahterimakan Tergugat

Halaman 5 dari 15 halaman Perkara Nomor 66/PDT/2023/PT BTN

#### 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)



kepada Penggugat;

- Bahwa pada Tanggal 02 September 2021 Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat guna mengajukan Pemutusan Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Nomor 0132/PPU-FTZ/VI/2019 dan meminta segala uang yang telah masuk kepada pihak Tergugat untuk dikembalikan kepada Pihak Penggugat, hal ini didasari bahwa Pembangunan Rumah Susun Komplek Kingland Avenue lantai 10 dengan tipe Standard pada Tower Fritz dengan Nomor Unit F03 masih dalam Pembangunan dan belum juga diserahkan terimakan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 05 Oktober 2021 Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat tentang Tanggapan Surat No. 004/COL/SPC/X/2021 yang pada intinya adalah meminta segala uang yang telah masuk kepada pihak Tergugat untuk dikembalikan kepada Pihak Penggugat;

**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa Tergugat didalam eksepsinya berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena faktanya Unit Apartemen/rumah susun yang dipesan oleh Penggugat pada saat Pemesanan sudah diketahui oleh Penggugat, belum ada saat dilakukan pemesanan, sehingga perikatan ini adalah termasuk jual beli pada masa yang akan datang sebagaimana perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1334 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab kedua belah pihak, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat sudah jelas didasarkan pada keadaan cedera janji/Wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak, akan tetapi tidak ditepati Tergugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan oleh karena itu Penggugat minta Pembatalan Perjanjian dan pengembalian seluruh pembayaran yang telah dilakukan kepada Tergugat;

Halaman 6 dari 15 halaman Perkara Nomor 66/PDT/2023/PT BTN





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alasan Terbanding semula Tergugat bahwa perikatan tersebut adalah termasuk jual beli pada masa yang akan datang berdasarkan Pasal 1334 KUHPerdara, Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa Pasal 1334 KUHPerdara adalah mengatur antara lain tentang obyek yang dapat dijadikan persetujuan yakni persetujuan atau perikatan atas barang yang akan ada pada waktu yang akan datang; Dengan demikian Pasal 1334 KUHPerdara tercakup dalam obyek perjanjian atau perikatan yang dimaksudkan dalam gugatan aquo;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tuntutan Penggugat wanprestasi Pembanding semula adalah ganti rugi yang didasarkan pada Pasal 1243 KUHPerdara sebagaimana yang telah disebutkan dalam surat gugatannya yaitu tuntutan penggantian biaya kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan/perjanjian.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Eksepsi Terbanding semula Tergugat bahwa gugatan tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel) haruslah ditolak, sedangkan apakah cedera janji/wanprestasi tersebut beralasan hukum atau tidak harus dibuktikan dalam pokok perkaranya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalil penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah memesan 1 (satu) unit rumah susun kompleks Kingland Avenue lantai 10 tipe standard pada tower fritz dengan nomor unit F03 yang beralamat di Jl. Raya Serpong KM. 8 Rt. 004/Rw.001, Kelurahan Pakulonan Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian tentang Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Nomor 0132/PPU-FTZ/VI/2019 dengan harga jual yang disepakati sejumlah Rp.530.791.000,- (Lima Ratus Tiga Puluh Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Satu Rupiah), dengan teknis Pembayarannya dengan cara mencicil, Booking Fee dan sejumlah pembayaran angsuran uang muka yang dimulai sejak 21 Mei 2018 hingga 09 May 2021 dan diserahterimakan pada

Halaman 7 dari 15 halaman Perkara Nomor 66/PDT/2023/PT BTN



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2021 dan Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas booking fee dan Cicilan Down Payment kepada Tergugat sejumlah Rp.115.450.000,- (Seratus Lima Belas Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang dibayarkan secara mencicil sejak 21 Mei 2018 hingga 09 Mei 2021, akan tetapi Tergugat belum menyerahkan 1 (satu) unit rumah SUSUN tersebut kepada Penggugat karena masih dalam pengerjaan sehingga Penggugat meminta untuk membatalkan Perjanjian tentang Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Nomor 0132/PPU-FTZ/VI/2019 tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dalil tersebut dan mendalilkan bahwa pada waktu itu terjadi Pandemi Covid 19 sehingga Pengerjaannya belum selesai dalam taraf pembangunan; Tergugat juga mendalilkan Penggugatlah yang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian PPPU yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat. Sehingga Tergugatlah yang memiliki itikad baik kepada Penggugat untuk mengingatkan kewajibannya dengan mengirimkan surat-surat yaitu: 1. Surat Nomor 680/SP1/COL-FRZ/IV/2022, Perihal Peringatan Ke-1 Tunggakan Pembayaran Angsuran Unit 10F03, tertanggal 5 April 2022 (selanjutnya disebut Surat Peringatan 1); 2. Surat Nomor 559/SP2/COL-FRZ/IV/2022, Perihal Peringatan Ke-2 Tunggakan Pembayaran Angsuran Unit 10F03, tertanggal 13 April 2022 (selanjutnya disebut Surat Peringatan 2); 3. Surat Nomor 609/SP3/COL-FRZ/IV/2022, Perihal Peringatan Ke-1 Tunggakan Pembayaran Angsuran Unit 10F03, tertanggal 21 April 2022 (selanjutnya disebut Surat Peringatan 3).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 yang sama dengan T-1, yang tidak dibantah oleh Tergugat maka telah terbukti Penggugat telah memesan 1 (satu) unit rumah susun /Apartment komplek Kingland Avenue lantai 10 tipe standard pada tower fritz dengan nomor unit F03 yang beralamat di Jl. Raya Serpong KM. 8 Rt. 004/Rw.001, Kelurahan Pakulonan Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan kepada

Halaman 8 dari 15 halaman Perkara Nomor 66/PDT/2023/PT BTN

#### 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 berdasarkan Perjanjian PPPU dengan harga jual yang disepakati sejumlah Rp.530.791.000,- (Lima Ratus Tiga Puluh Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Satu Rupiah) dengan teknis Pembayarannya dengan cara mencicil, Booking Fee dan sejumlah pembayaran angsuran uang muka yang dimulai sejak 21 Mei 2018 hingga 09 Mei 2021 dan diserahkan terimakan pada Agustus 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 berupa Official Receipt yang ditandatangani bermeterai oleh Tergugat dan tidak dibantah Tergugat, maka terbukti bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran secara lunas booking fee dan Cicilan Down Payment kepada Tergugat sejumlah Rp.115.450.000,- (Seratus Lima Belas Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) yang dibayarkan secara mencicil sejak 21 Mei 2018 hingga 09 Mei 2021;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan adalah Mengapa Tergugat tidak menyerahkan 1 (satu) unit rumah susun obyek sengketa yang dijanjikan tersebut?

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa Pada waktu itu terjadi Pandemi Covid 19 dan Pengerjaannya belum selesai, dalam taraf pembangunan; Tergugat juga mendalilkan Penggugatlah yang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian PPPU yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat. Sehingga Tergugatlah yang memiliki itikad baik kepada Penggugat untuk mengingatkan kewajibannya dengan mengirimkan surat-surat yaitu: a. Surat Nomor 680/SP1/COL-FRZ/IV/2022, Perihal Peringatan Ke-1 Tunggakan Pembayaran Angsuran Unit 10F03, tertanggal 5 April 2022 (selanjutnya disebut Surat Peringatan 1); b. Surat Nomor 559/SP2/COL-FRZ/IV/2022, Perihal Peringatan Ke-2 Tunggakan Pembayaran Angsuran Unit 10F03, tertanggal 13 April 2022 (selanjutnya disebut Surat Peringatan 2); c. Surat Nomor 609/SP3/COL-FRZ/IV/2022, Perihal Peringatan Ke-1 Tunggakan Pembayaran Angsuran Unit 10F03, tertanggal 21 April 2022 (selanjutnya disebut Surat Peringatan 3). 9Vide bukti surat T-1, T-2 dan T\_3;

Halaman 9 dari 15 halaman Perkara Nomor 66/PDT/2023/PT BTN

#### 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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-3, P-4 dan P-5 yang tidak dibantah Tergugat, telah ternyata bahwa Penggugat setelah melunasi pembayaran secara lunas booking fee dan Cicilan Down Payment kepada Tergugat sejumlah Rp.115.450.000,- (Seratus Lima Belas Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) karena tidak ada serah terima atau penyerahan 1 (satu) unit rumah susun tersebut, sehingga Penggugat ingin membatalkan perjanjian/PPPU dan menarik kembali pembayaran yang telah dilakukannya dan mengadakan percakapan dengan Tergugat yang pada intinya Tergugat mengakui adanya keterlambatan penyerahan 1 (satu) unit rumah susun itu; (vide bukti surat P-5, P-6 s/d P-9);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1266 KUHPerdata disebutkan bahwa Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya; Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan;

Menimbang, bahwa isi perjanjian /PPPU pada angka 10.5 dan 10.5a (vide bukti surat P-1 dan P-11) disebutkan "PEMESAN BERHAK UNTUK MEMUTUSKAN Penegasan Pemesanan secara sepihak berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

10.5.a PENERIMA PESANAN lalai untuk memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembangunan Unit sebagaimana ditentukan dalam lampiran I.B Penegasan Pemesanan, dengan catatan Pemesan selalu memenuhi seluruh kewajibannya termasuk namun tidak terbatas kepada pembayaran dan/atau angsuran atas harga Jual, denda-denda, dan biaya lain-lainnya kepada PENERIMA PESANAN tepat waktu, tidak pernah ada tunggakan atau denda, kecuali dalam hal PENERIMA PESANAN telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam kalimat terakhir Pasal 6.6 Penegasan Pemesanan in";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat penggugat bukti P-1, P-2 ternyata penggugat telah memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam

Halaman 10 dari 15 halaman Perkara Nomor 66/PDT/2023/PT BTN

#### 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)



perjanjian PPPU, yakni membayar booking fee Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) pada tanggal 19 Mei 2028, Down payment/uang muka dengan angsuran sejak Juni 2018 s/d Mei 2021 sebesar Rp.110.450.000,-(Seratus Sepuluh Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sehingga Total sejumlah Rp. 115.450.000,- ,-(Seratus Lima Belas Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), Cicilan uang muka tersebut tanpa ada tunggakan, sedangkan hak Penggugat untuk menerima penyerahan 1 (satu) unit rumah susun dari Tergugat pada tanggal 1 Agustus 2021 tidak dipenuhi oleh Tergugat dengan alasan masih dalam tahap pembangunan yang menurut Penggugat tidak ada pembangunan dan tidak ada pemberitahuan keterlambatan secara tertulis (Vide bukti surat P-6);

Menimbang, bahwa ternyata atas surat-surat dan chat melalui WA yang dikirimkan Penggugat kepada Tergugat setelah pelunasan pada tanggal 09 Mei 2021 dan tanya jawabnya perihal 1 (satu) unit rumah susun yang belum diserahterimakan tersebut, Tergugat tidak mengajukan alasan tertulis satupun; Bukti Surat Tergugat yang diajukan yaitu T-1,T-2 dan T-3 adalah Surat Peringatan kepada Penggugat untuk melakukan/melunasi pembayaran harga rumah susun yang dipesannya, yang dibuat pada tanggal 5 April 2022, 13 April 2022 dan 21 April 2022 setelah Penggugat minta diakhiri /dibatalkan perjanjiannya PPPU nya pada tanggal 23 Mei 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 yaitu Surat tertanggal 28 Mei 2021 Penggugat telah memberitahukan dengan baik mengenai penundaan pembayarannya yang dimulai bulan Juni 2021 dengan harapan 3 (tiga) bulan ke depan yaitu bulan Agustus 2021 akan ada pembangunan dan penyerahan Rumah susun yang dimaksud; Namun sampai dengan Agustus 2021 yang dijanjikan belum ada Pembangunan ataupun penyerahan Unit kepada Penggugat sehingga Penggugat menyurat kembali ke Tergugat tanggal, 28 Mei 2021 perihal Pemutusan Perjanjian PPPU ditegaskan kembali pemutusan perjanjiannya 2 September 2022 (vide bukti surat bertanda P-4,P-5 dan P-6);



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan pokok Penggugat bahwa Tergugat telah cedera janji/wanprestasi yaitu tidak menyerahkan 1 (satu) unit rumah seusun berdasarkan Perjanjian PPPU telah dapat dibuktikan dan oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 669/Pdt.G/2022/PN.Tng tanggal 28 November 2022 haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, maka mutatis mutandis memori banding dan kontra memori banding telah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk petitum satu dapat ditentukan bila petitum 2 dan berikutnya sudah dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum 2 yang mohon agar Perjanjian tentang Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Nomor 0132/PPU-FTZ/VI/2019 dibatalkan dan Petitum 3 agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan pokok yang telah dapat dibuktikan, maka petitum 2 dan petitum 3 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 4 agar Tergugat dihukum untuk mengembalikan seluruh uang atas Booking Fee dan seluruh Uang Muka sebesar Rp. 115.450.000 (Seratus Lima Belas Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) sebagai konsekuensi perjanjian yang tidak dipenuhi Tergugat, patut untuk dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 5 tuntutan denda keterlambatan dan petitum 6 tuntutan ganti kerugian dan bunga, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengabulkan, oleh karena perjanjian PPPU ini belum sampai pada pelunasan unit rumah susun;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 7 permintaan dwangsom, tidak

Halaman 12 dari 15 halaman Perkara Nomor 66/PDT/2023/PT BTN



dapat dikabulkan, oleh karena berdasarkan Pasal 606 Rv, terhadap petitum pembayaran sejumlah uang tidak diperkenankan adanya dwangsom, demikian pula terhadap petitum 8 permohonan Uitvoerbaarbijvoorraad tidak dikabulkan karena tidak memenuhi persyaratan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 9 agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara, karena Tergugat dipihak yang dikalahkan, maka patut untuk dikabulkan baik di tingkat Peradilan Pertama maupun Peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan petitum tersebut diatas, maka petitum 1 dapat dikabulkan sebagian dan menolak petitum selain dan selebihnya.

Memperhatikan KUHPdata, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Stb. Nomor 1947 jo. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

- Menerima permintaan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 669/ Pdt. G / 2022/ PN.Tng tanggal 28 November 2022 yang dimintakan banding tersebut;

#### **M E N G A D I L I S E N D I R I**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi dari Terbanding semula Tergugat.

##### **DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 13 dari 15 halaman Perkara Nomor 66/PDT/2023/PT BTN



- Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
- Membatalkan Perjanjian tentang Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit Nomor 0132/PPU-FTZ/VI/2019;
- Menetapkan bahwa Terbanding semula Tergugat melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian;
- Menetapkan Terbanding semula Tergugat untuk mengembalikan seluruh uang atas Booking Fee dan seluruh Uang Muka sebesar Rp. 115.450.000 (Seratus Lima Belas Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000.00 (seratus lima puluh riu rupiah) .

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten, pada hari Rabu, tanggal 8 Maret 2023, oleh kami Dr. Siti Suryati, S.H., M.H.,M.M sebagai Hakim Ketua, Ramli Darasah, S.H., M.Hum dan Purwono Edi Santosa, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 9 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Arief Mustaqim, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua belah dan kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

RAMLI DARASAH, S.H., M.Hum.  
M.H.,M.M.

Dr. SITI SURYATI, S.H.,





Ttd.

PURWONO EDI SANTOSA, S.H., M.H .

Panitera Pengganti,

Ttd.

ARIEF MUSTAQIM, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. <u>Biaya proses</u>	<u>Rp 130.000,00</u>
J u m l a h	Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).