



PUTUSAN
Nomor 169/PDT/2021/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang mengadili perkara perdata tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

PT. AMAZANA KENCANA, Dahulu yang berkedudukan di Rukan Mangga Dua Square Blok G 33, Jalan Gunung Sahari Raya Nomor 1, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara 14430, dan Sekarang Beralamt di Apartemen Amazana, Jalan Jalupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Banten 15323, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Lasma Batubara, SH.,MH, dan Ganda T. Nainggolan, SH., Advokat pada Kantor Advokat NGL & Associaten beralamat di Jalan Wijaya Kuasuma No. 22 Tomang Raya, Jatipulo, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT**;

LAWAN

MONICA SETIANA, Swasta, berkedudukan di Jalan Michelia 10, No. 038, RT/RW : 003/008, Kelurahan Curug Sangereng, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh HARRY F.M SITORUS, S.H., M.H dan HUNUS KHOLIS, S.H., M.H, Advokat/Penasehat Hukum pada Law Office SK&Partners beralamat kantor di Gedung Arva Lt. 3 Jl. RP. Soeroso No. 40 BC, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat 10350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2021 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten, Nomor : 169/Pdt./2021/PT.BTN tanggal 30 Agustus 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 945/Pdt.G/2020/PN.Tng. tanggal 17 Februari 2021, yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi;
3. Menyatakan bahwa Syarat Dan Ketentuan Umum Pemesanan Unit Apartemen Amazana Serpong Residences Dengan Jaminan Keuntungan antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah sah dan mengikat menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp.518.162.680,00 (lima ratus delapan belas juta seratus enam puluh dua enam ratus delapan puluh rupiah), dengan perincian kerugian materiil sebagai berikut;
 - 1) Kewajiban Pokok ditambah Denda Pembatalan Developer 26,5% ditambah Denda Keterlambatan Pembayaran Jatuh Tempo 3% adalah sebesar Rp. Rp.510.359.500,00 (lima ratus sepuluh juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);
 - 2) Bunga sebesar 6 % (enam persen) per tahun, terhitung sejak bulan Mei 2020 s/d diajukannya gugatan ini, yaitu : 4 bulan, dengan perhitungan sebagai berikut : $4 : 12 \times 6\% \times \text{Rp.}394.100.000,- = \text{Rp.} 7.803.180,$ (tujuh juta delapan ratus tiga ribu seratus delapan puluh rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp.295.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Tangerang diucapkan, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah memohon pemeriksaan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 945/Pdt.G/2020/PN.TNG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 02 Maret 2021.

Menimbang, bahwa permohonan Banding yang diajukan Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Penggugat pada tanggal 12 Maret 2021 melalui delegasi oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 27 Mei 2021, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 15 Juni 2021 melalui delegasi oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten :

Menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari PEMBANDING/ semula TERGUGAT;

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 945/Pdt.G/2020/PN.Tng. tanggal 17 FEBRUARI 2021, dan

MENGADILI SENDIRI

1.-----

Menolak gugatan TERBANDING/semula PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2.-----

Menyatakan sah menurut hukum Pembanding/ semula Tergugat untuk memperpanjang waktu penyelesaian pembangunan unit apartemen pesanan Terbanding/ semula Penggugat;

3.-----

Menghukum TERBANDING semula PENGGUGAT membayar biaya perkara.

Atau, apabila Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 28 Juni 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 29 Juni 2021 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding tanggal 8 Juli 2021 yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten :

1.-----

Menolak Memori Banding PEMBANDING dahulu TERGUGAT untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.-----

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang
No.945/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 17 Februari 2021;

3.-----

Menghukum PEMBANDING untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, Atau

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

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tanggal 18 Mei 2021 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat melalui delegasi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan surat tanggal 11 Mei 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM`

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

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 945/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 17 Februari 2021, memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta-fakta dan keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut;

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar oeh karenanya pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi, oleh karena itu putusan tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa tentang force majeure seperti yang diajukan oleh Pembanding / Tergugat dalam memori bandingnya karena tidak diperinci keadaan / peristiwa yang dialami secara jelas dan tidak didukung oleh bukti

Halaman 4 dari 6 hal Putusan Nomor 169/PDT/2021/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang cukup, maka tidak beralasan, maka Pengadilan Tinggi tidak dapat menerima alasan banding Pembanding / Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa tentang kontra memori banding Penggugat / Terbanding karena putusan ini menguatkan putusan Pengadilan Negeri maka tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 945/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 17 Februari 2021 tersebut dapat dipertahankan pada pengadilan tingkat banding dan oleh karenanya dapat dikuatkan;

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

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPerdara, HIR dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara tersebut;

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 945/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 17 Februari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Senin** tanggal 27 September 2021 oleh kami SOLAHUDDIN, SH,MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, VICTOR SELAMAT ZAGOTO,SH,M.Hum. dan RAMLI DARASAH, SH,MHum masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 29 September 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh SUTISNA, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri pihak-pihak dalam perkara ini;

Hakim-hakim anggota:

Hakim Ketua,



VICTOR SELAMAT ZAGOTO, SH. MHum

SOLAHUDDIN, SH. MH

Panitera Pengganti

RAMLI DARASAH SH. MHum.

S U T I S N A, SH

Perincian biaya perkara :

1. Materai Rp. 10.000,-
 2. Redaksi Rp. 10.000,-
 3. Administrasi..... Rp. 130.000,-
 - Jumlah Rp.150.000,-
- (seratus lima puluh ribu rupiah)