



PUTUSAN

Nomor 411/PDT/2023/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. Anugrah Duta Mandiri, beralamat Kantor Pemasaran Kemang View Apartemen di Jl.Raya Pekayon No.2A Rt.003/Rw.004 Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Amos Cadu Hina, S.H.,M.H, M.Ishomuddin, S.H, Wahyu Hidayat Nugroho, S.H., Para Advokat/Pengacara, Konsultasi Hukum pada Kantor Hukum AMOS CADU HINA, SH.,MH. & PARTNERS beralamat di Graha SBS Jl. Lawi-lawi Blok D.10 No.5E, Jatiwaringin, Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2023, sebagai Pembanding semula Tergugat I;

Lawan

1. Ir Syahril Hakim, beralamat di Jl H Mean 1 No 12 RT 003 RW 007 Kel. Jatiwaringin Kec. Pondok Gede Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding I semula Penggugat I;
2. Ridwan Jacob, S.H., bertempat tinggal di Jl Perak I No. 14 RT 001 RW 020 Kayuringin Jaya Kec Bekasi Selatan Kota Bekasi Kel, Kayuringin Jaya, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding II semula Penggugat II;
3. Dra Ida Herawati Hadi, beralamat di Jl Perak I No. 14 RT 001 RW 020 Kayuringin Jaya Kec Bekasi Selatan Kota Bekasi Jawa Barat, sebagai Terbanding III semula Penggugat III;

Halaman 1 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



4. Anjar S Yuwono, beralamat di Kav Pejuang II No 17 RT 004 RW 008
Kel Pejuang, Kec Medan Satria Kota Bekasi, Jawa Barat,
sebagai Terbanding IV semula Penggugat IV;
5. Donny Ari Surya, beralamat di Telaga Golf Blok F.V No. 6 RT 004 RW
006 Kel. Sawangan, Kota Depok, Kel. Sawangan Baru,
Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat , sebagai Terbanding
V semula Penggugat V;
6. Rosmaida Br Purba, beralamat di Jl Niaga 2 D 4 RT 002 RW 011 Kel
Sepanjang Jaya Kec. Rawa lumbu Kota Bekasi , Jawa
Barat, sebagai Terbanding VI semula Penggugat VI;
7. Sandryaningsih (istri Alm Suyono), beralamat di Jl Edelweis Timur
Blok B1 No 18 Taman Villa Galaxy RT 002 RT 019, Kel.
Jakasetia, Kec. Bekasi Selatan Kota Bekasi, Jawa Barat,
sebagai Terbanding VII semula Penggugat VII;
8. Reymond Deograf, beralamat di Jl Teluk Ansan No. 14 RT 001 RT
003 Kel Bekasi Jaya Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi, Jawa
Barat, sebagai Terbanding VIII semula Penggugat VIII;
9. Marcella Marlina, beralamat di Taman Tytyan Indah Blok K 3/3-4 RT
002 RW 011 Kel. Kali Baru Kec. Medan Satria Kota Bekasi,
Jawa Barat, sebagai Terbanding IX semula Penggugat IX;
10. Rini Budi Astuti Sp, beralamat di Jl Mimosa III C-15 Taman Century
1 Pekayon Jaya Kec. Bekasi Selatan Kota Bekasi, Jawa
Barat, sebagai Terbanding X semula Penggugat X;
11. Dr Yudianto Budi S Spog, beralamat di Jl Elang Malindo B1 No. 4
RT 005 RW 008 Kel. Cipinang Melayu, Kec. Makasar,
Jakarta Timur, DKI Jakarta, sebagai Terbanding XI semula
Penggugat XI;
12. Maudy Setyawati, beralamat di Jl. Aralia Raya H2/7 Kemang
Pratama 3 Rt/Rw 007/013 Sepanjang Jaya Rawalumbu
Bekasi, sebagai Terbanding XII semula Penggugat XII;
13. Vieko Febiano, beralamat di Kemang Pratama II, Jl Kemang
Anggrek 5 Blok AP 15 RT 002 RW 012 kel Bojong

Halaman 2 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



Rawalumbu Kec. Rawa Lumbu Kota Bekasi Jawa Barat,
sebagai Terbanding XIII semula Penggugat XIII;

14. Rina Agustina, beralamat di Perum Mula Sakti indah Blok P5 No. 12A, Kel Kaliabang Tengah, Kec. Bekasi Utara Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XIV semula Penggugat XIV;
15. Hj Evy Rahayu, beralmat di Jl Adi Tulip No. 32 Adipura RT 006 RW 006 Kel. Rancabalong Kec. Gede Bage Kota Bandung, Jawa Barat, sebagai Terbanding XV semula Penggugat XV;
16. Gabriel S Fernandez, S.H., beralamat di Taman Century I Blok D5 RT 003 RW 020 Pekayon Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XVI semula Penggugat XVI;
17. Alfred Ms Sihombing, beralamat di Jl Khairil Anwar D 8 RT 003 RW 004 Kel Margahayu Kec Bekasi Timur Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XVII semula Penggugat XVII;
18. Ricky Bastian, beralamat di Jembatan Gambang II No 19 RT 017 RW 001 Kel Pejagalan Kec Penjaringan Jakarta Utara, DKI Jakarta, sebagai Terbanding XVIII semula Penggugat XVIII;
19. Dewi Astuty, beralamat di Dukuh Zamrud Blok 17/82 RT 015 RW 012 Kel. Cimuning Kec. Mustika Jaya Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XIX semula Penggugat XIX;
20. Ir Isbandi, beralamat di Vila Mahkota Pesona Blok D 3/19 RT 006 RT 025 Kel. Bojong Kulur, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, sebagai Terbanding XX semula Penggugat XX;
21. Elies Agustina Dra, beralamat di Villa Mahkota Pesona Blok D3/19 RT 006 RW 025 Desa Bojong Kulur Kec Gunung Putri Kab Bogor, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXI semula Penggugat XXI;
22. Dra Hj. Soelandari, beralamat di Taman kota Jl Boulevard No. 5 Rt 009 RW 016 Kel. Bekasi Jaya Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXII semula Penggugat XXII;

Halaman 3 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



23. Margaretha I.L Mahulete, bertempat tinggal di Villa Nusa Indah Blok DD 3/48 RT 003 RW 029 Desa Bojong Kulur Kec Gunung Putri Kab Bogor, Desa Bojong Kulur, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXIII semula Penggugat XXIII;
24. Slamet, beralamat di Tegalrejo Raya No. 74 RT 006 RW 004 Kel Tegalrejo, Kec. Argomulyo, Kota Salatiga, Jawa Tengah, sebagai Terbanding XXIV semula Penggugat XXIV;
25. Ir H Marlina Ferina Nasution, beralamat di Jl Jatiroto B-6 No. 140F RT 010 RW 007, Kel. Jati Cempaka Kec. Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXV semula Penggugat XXV;
26. Warsi Hayati, beralamat di Mutiara Gading Timur Blok D 2/31 RT 006 RW 024, Kel. Mustika Jaya, Kec. Mustika Jaya, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXVI semula Penggugat XXVI;
27. Lucky Mustafa, beralamat di Jl Irda Barat VI Blok C 8/2 Rt 009 RW 014, Kel Bekasi Jaya, Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXVII semula Penggugat XXVII;
28. Iwan Budiharjo Lukman Direktur PT. Gra Atyanta Perkasa, beralmat di Jl P Tubagus Angke No. 20/A-38 RT 016 RW 010, Kel Jelambar Baru, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Terbanding XXVIII semula Penggugat XXVIII;
29. Christanta Ginting, bertempat tinggal di Kp Bahari III No.17 RT 003 RW 009 Tanjung Priok, Jakarta Utara, Kelurahan Tanjung Priok, Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta , sebagai Terbanding XXIX semula Penggugat XXIX;
30. Een Rohayati, beralmat di Limus Pratama Regency C/5 RT 001 RW 010 Cielungsi Kab Bogor, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXX semula Penggugat XXX;

Halaman 4 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



31. Aan Sanusi, beralamat di Citra Indah Bukit Widelia G 05/07 RW 008 RW 009 Kec. Jonggol Kab Bogor, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXXI semula Penggugat XXXI;
32. Dede Kusmayadi, beralamat di Kp Rawa Lintah RT 001 RW 002, Desa Mekarmukti, Kec. Cikarang Utara Kab Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXXII semula Penggugat XXXII;
33. Endro Pudji Santosa, beralamat di Taman Kota Jl Boulevard No. 5 RT 009 RW 016, Kel Bekasi Jaya, Kec. Bekasi Timur Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXXIII semula Penggugat XXXIII;
34. Ir H.M Djoni Maison, beralamat di Prima Harapan Regency Blok L12 No 19 Rt 001 RW 012, Kel Harapan Baru, Kec. Bekasi Utara Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXXIV semula Penggugat XXXIV;
35. lin Herdyanti, beralamat di Limus Pratama regency C/5 RT 001 RW 010 Cielungsi Kab Bogor, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXXV semula Penggugat XXXV;
36. Moinglan Y. Situmorang, beralamat di JL Belida I No.9 RT 001 RW 010, Kel. Kayuringin Jaya, Kec Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXXVI semula Penggugat XXXVI;
37. Eko Rahayu Hartono, beralamat di Villa Galaxy Jl Gardenia Raya Blok A1 No 33 Kel. Jakasetia Kec. Bekasi Selatan Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terbanding XXXVII semula Penggugat XXXVII;
38. Dian Hartati, beralamat di Komplek Dasana Indah Blok UB2 No. 5 Kelapa Dua Tangerang, Kelurahan Kelapa Dua, Tangerang, Banten, sebagai Terbanding XXXVIII semula Penggugat XXXVIII;

Terbanding I s/d Terbanding XXXVIII /Penggugat I s/d Penggugat XXXVIII, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Hj. Nani Siti

Halaman 5 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rochmani,SH, Drs.Jatenangan Manalu,SH,MH, Dwi Djuang Prastyanto,SH, Bilher Situmorang,SH, Para Advokat dan Konsultasi Hukum dari Kantor Advokat Hj. Nani Siti Rochmani,SH & Rekan yang beralamat di Komplek Departemen Koperasi Jl. Kenari I No.5 Bintara Jaya Bekasi Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2022;

DAN

1. Laurence Martiadi Takke, beralamat kantor di Jl.Rawasari Barat I no.11 RW.1 Cempaka Putih Timur Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat , DKI Jakarta ,alamat KTP di Jl. Rawa Tengah Rt.001/Rw.009 Kelurahan Rawa Tengah Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Amos Cadu Hina, S.H.,M.H, M.Ishomuddin, S.H, Wahyu Hidayat Nugroho, S.H., Para Advokat/Pengacara, Konsultasi Hukum pada Kantor Hukum AMOS CADU HINA, SH.,MH. & PARTNERS beralamat di Graha SBS Jl. Lawi-lawi Blok D.10 No.5E, Jatiwaringin, Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2023 sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat II;
2. Dinas Tata Ruang (Distaru) Pemerintah Kota Bekasi, beralamat di Jl. A.Yani no.1 Gd.Perkantoran Lt.6 Bekasi Selatan Kota Bekasi, Jawa Barat , sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat III;
3. Badan Pertanahan Negara Kota Bekasi, beralamat di Jl. Chairil Anwar No.25 Rt/Rw.004/009 Margahayu Kota Bekasi, Margahayu, Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut

Telah Membaca:

Halaman 6 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nomor 411/PDT/2023/PT BDG Tanggal 05 Juli 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat Banding;
2. Berkas perkara berikut surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 261/Pdt.G/2022/PN Bks;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 261/Pdt.G/2022/PN Bks, Tanggal 24 Mei 2023 yang amarnya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit Kemang View Apartemen antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji), dengan itikad tidak baik terhadap penjualan unit Apartemen dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit Apartemen pada pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) sub (b) dan pasal 18 ayat (1) sampai dengan ayat (7);
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materil yang diderita Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II berupa pengembalian uang Para Penggugat sebesar Rp.14.615.491.505,- (empat belas milyar enam ratus lima belas juta empat ratus

Halaman 7 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sembilan puluh satu ribu lima ratus lima rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

No.	Nama Pembeli & Cara bayar	Alamat Type	Unit,	Bayar booking fee & Tgl. (Rp.)	Bayar U.muka &angsur (Rp.)	Tanggal Bayar LUNAS (Rp.)	KERUGIAN MATERIIL SEBESAR ; (Rp)
1.	Nani Siti Rochmani Tunai bertahap 12 x	Tower Akasia Lt.11/10, 2BR		2,000,000 5/2/2012	1,450,000 3,470,000	166,480,700 18/4/2013	208,101,400
2.	Ir. Syahrial Hakim Tunai bertahap 36 x	Tower Akasia Lt.18/6, 2BR		2,000,000 3/6/2012	43,215,300 5,395,806	5,395,806 06/05/2015	244,249,000
3	Ridwan Jacub,S.H. Tunai bertahap 36 x	Tower Akasia Kios-UG/09		5,000,000 21/11/2012	3,694,444 8,694,444	8,694,444 30/10/2015	313,000,000
4	Dra.Ida Herawati H Tunai bertahap 36 x	Tower Akasia Lt.2A/12,2BR		2,000,000 03/01/2013	2,500,000 2,500,000	19,920,000 07/5/2015	298,800,000
5	Anjar S Yuwono Tunai bertahap 24 x	Tower Akasia Lt.16/7, 2BR		2,000,000 5/3/2012	7,074,791 9,074,791	9,074,807 15/02/2014	217,795,000
6	Donny Ari Surya Tunai bertahap 35 x	Tower Akasia Lt.17/11, 2 BR		2,000,000 9/6/2012	7,667,833 9,667,833	8,979,263 27/3/2015	314,932,832
7	Rosmaida BR Purba Tunai bertahap 24 x	Tower Akasia Premier Lt.9/3, 3BR		3,000,000 21/12/2014	25,750,000 20,000,000	221,250,000 15/12/2016	690,000,000
8	Alm.Suyono (istri/Sandryanin gsih) Tunai bertahap	Tower Pinus Premier Lt.5/2, 3BR		3,000,000 17/8/2013	19,084,000 22,084,000	50,000,000 18/1/2016	580,000,000

Halaman 8 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.	Nama Pembeli & Cara bayar	Alamat Type	Unit,	Bayar booking fee & Tgl. (Rp.)	Bayar U.muka &angsur (Rp.)	Tanggal Bayar LUNAS (Rp.)	KERUGIAN MATERIL SEBESAR ; (Rp)
	24 x						
9	Raymond	Tower Akasia Premier,Lt.8A/7		3,000,000	11,582,936	14,582,928	408,322,200
	Deograf Tunai bertahap 28 x	3BR		3/9/2012	14,582,936	11/12/2014	
10	Marcella Marina Tunai bertahap 31 x	Tower Pinus Lt.8/5, 2 BR		2,000,000 10/2/2013	8,300,000 10,300,000	10,300,000 3/8/2015	309,000,000
11	Rini Budi Astuti,SP Tunai bertahap 12 x	Tower Akasia Lt.5/10, 2 BR		2,000,000 20/2/2012	152,600,000 5,000,000	10,730,000 19/4/2014	231,330,000
12	Dr.Yudianto Budi,S Tunai bertahap 36 x	Tower Akasia Premier, Lt.12A No.1, 3 BR		3,000,000 8/12/2012	12,228,144 12,228,144	12,228,144 13/11/2015	443,213,200
13	Adiwiwaha W.S.Putra, A.Md Tunai bertahap 36 x	Tower Pinus Lt.3A/5, 2 BR		3,000,000 24/11/2013	2,000,000 5,000,000	12,644,235 5/12/2016	432,259,783
14	Vieko Febiano Cash Keras	Twr.Flamboyan Lt.11/32, 2 BR		2,000,000 27/5/2012	51,600,000	214,400,000	282,400,000
15	Rina Agustina Tunai bertahap 36 x	Tower Akasia Lt.12/01, 3 BR		2,000,000 05/03/2012	8,930,300 10,930,300	131,167,323 02/05/2015	428,620,503
16	Hj.Evy Rahayu Tunai bertahap 24 x	Tower Pinus Lt.10/9, 2 BR		3,000,000 18/10/2014	16,250,000 19,250,000	19,250,000 22/10/2016	462,000,000

Halaman 9 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17	Gabriel S. Fernandez KPR – BTN 48 x	Tower Mahogani Lt.UG/15, 2BR	2,000,000 17/08/2013	5,160,000 7,160,000	286,400,000 2/7/2014	358,000,000
18	Alfred M.S. Sihombing Tunai bertahap 24 x	Tower Akasia Lt.10/10, 2 BR	2,000,000 27/05/2012	2,000,000 6,608,696	6,608,688 27/09/2014	227,000,000
19	Ricky Bastian Tunai bertahap 24 x	Tower Pinus Lt.15/3, 3 BR	3,000,000 10/3/2013	16,375,000 19,375,000	19,375,000 28/2/2015	465,000,000
20	Dewi Astuty Tunai bertahap 37 x	Twr.Mahogani Lt.9/26, 2 BR	3,000,000 23/11/2014	11,305,555 14,305,555	14,305,575 15/11/2017	238,055,550
21	Ir.Isbandi Tunai bertahap 24 x	Twr.Mahogani LT.8A/6, 2 BR	2,000,000 2/10/2013	4,000,000 19,562,169	19,562,182 7/9/2015	455,929,900
22	Dra.Elies Agustina Tunai bertahap 30 x	Tower Pinus Kios GF/002	5,000,000 5/7/2012	5,308,000 10,308,333	16,135,131 30/10/2015	436,391,500
23	Dra.Hj.Soelandari Cash Keras	Twr.Mahogani Lt.12A/5, 1 BR	5,000,000 20/10/2012	42,800,000	191,200,000 23/11/2012	239,000,000
24	Margaretha I.L Mahulete Tunai bertahap 24 x	Twr.Flamboyan Lt.15/29 Studio	2,000,000 11/12/2011	5,300,000 5,291,667	5,056,000 15/11/2013	127,000,670
25	Slamet Tunai bertahap 36 x	Tower Akasia Lt.17/3, 2 BR	2,000,000 29/4/2012	4,271,628 6,271,628	6,271,628 3/5/2015	232,050,250
26	Alm.Ir.H.Marlan B. Harahap (Istri.Ir.Hj. Marlina Ferita)	Twr.Akasia Lt.2A/5, 2 BR	2,000,000 23/6/2013	13,580,000 15,580,000	15,580,000 27/5/2015	373,920,000

Halaman 10 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Nasution)					
	Tunai bertahap 24 x					
27	Warsi Hayati Cash Keras 2	Tower Akasia Lt.7/3/ 2 BR	3,000,000 12/8/2014	77,000,000	320,000,000	400,000,000
28	Lucky Mustafa KPA BTN	Tower Akasia Lt.15/10, 2 BR	2,000,000 12/1/2013	7,600,000	232,000,000	290,000,000
29	Iwan Budiharjo Lukman PT.Grha Atyanta Perkasa Tunai Bertahap 36 x Tunai Bertahap 24 x	1.Tower Pinus Kios GF /2 A 2.Tower Pinus Kios SB/ 8 B	5,000,000 23/9/2012 5,000,000 27/2/2013	2,055,555 7,055,555 7,500,000 12,500,000	7,055,555 11/8/2015 12,500,000 8/2/2015	254,000,000 300,000,000
30	Christanta Ginting Tunai Bertahap 24 x	Twr.Flamboyam Lt.10/7, 2 BR	2,000,000 15/7/2012	2,756,800 4,756,800	190,272,000 29/5/2013	237,840,000
31	EEN Rohayati Tunai Bertahap 30 x	Twr.Pinus Lt.15/01, 3 BR	2,000,000 23/1/2013	15,467,000 17,467,000	17,457,000 28/6/2015	524,000,000
32	AAN Sanusi Tunai Bertahap 30 x	Twr.Pinus Lt.15/02, 2 BR	2,000,000 26/1/2013	8,634,000 10,634,000	10,614,000 30/6/2015	319,214,275
33	Dede Kusmayadi Tunai Bertahap 24 x	Twr.Pinus Premier, Lt.8/8/ 3 BR	3,000,000 12/01/2014	21,833,333 24,833,333	24,833,341 06/12/2015	596,000,000
34	Endro Pudji Santosa Tunai Bertahap 25 x	Twr. Mahogani Lt.12/05, 1 BR	2,000,000 16/2/2013	7,000,000 9,000,000	11,000,000 1/2/2015	218,000,000
35	Ir.H.M.Djoni Maison	Twr.Mahogani	3,000,000	13,666,667	16,666,667	400,000,000

Halaman 11 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Tunai Bertahap 24 x	Lt.12/16/ 2 BR	28/12/2013	16,666,667	4/12/2015	
36	IIN Herdyanti Tunai Bertahap 30 x	Twr.Pinus Premier, Lt.15/7 2 BR	3,000,000 30/1/2013	10,234,000 13,234,000	13,214,000 25/7/2015	398,065,442
37	Moinglan Y Situmorang Cash Keras	Tower Akasia Lt.3/16/ 2 BR	5,000,000 20/6/2015	85,000,000	360,000,000 25/8/2015	450,000,000
38	Eko Rahayu Hartono KPA 6 x	Twr.Mahogani Lt.3/8, 2 BR	2,000,000 8/9/2012	6,800,000 8,800,000	211,200,000 25/09/2015	264,000,000
39	Dian Hartati Tunai bertahap 30 x	1.Twr.Pinus Premier, Lt.16/8, 3 BR 2.Twr.Pinus Lt.09/07, 2 BR	3,000,000 27/4/2013 3,000,000 02/09/2014	13,300,000 16,300,000 12,300,000 15,300,000	32,600,000 25/7/2015 15,300,000 05/03/2017	489,000,000 459,000,000
	Total Kerugian					14,615,491,505

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp.4.816.000 (empat juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bekasi diucapkan pada tanggal 24 Mei 2023 dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat secara elektronik, diberitahukan secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 24 Mei 2023;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta

Halaman 12 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Banding Nomor 261/Pdt.G/2022/PN Bks Jo. Nomor 57/Bdg/2023/PN Bks tanggal 7 Juni 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 12 Juni 2023;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara /inzage secara elektronik pada tanggal 23 Juni 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I 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 Tergugat I berdasarkan memori banding tertanggal 14 Juni 2023 pada pokoknya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa, majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam menjatuhkan putusan perkara a quo tidak mempertimbangkan Jawaban an keberatan dari Para Tergugat;
2. Bahwa pertimbangan Hakim terkait saksi-saksi dari Penggugat yaitu Ardi Dwijahjanto dan Saksi Okviyaningsih yang mana seharusnya tidak dapat dijadikan salah satu pertimbangan untuk memutus suatu perkara, dimana saksi Okviyaningsih tidak mengalami secara langsung, melihat atau mendengar atas suatu peristiwa (kejadian) Saksi Okviyaningsih saat datang ke lokasi Pembangunan Apartement Kemang View masih dalam proses pembangunan dan saksi juga tidak mengetahui Tower mana yang dibeli oleh Penggugat XX / Terbanding XX ibu Dewi Astuti karena pada saat itu saksi Okviyaningsih hanya melihat dari kejauhan;

Halaman 13 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



3. Bahwa pertimbangan Hukum Hakim dalam mengeluarkan putusan tidak berdasarkan prinsip keadilan dimana memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil berupa pengembalian uang Para Penggugat sebesar Rp. 14.615.491.505 (empat belas milyar enam ratus lima belas juta empat ratus Sembilan puluh satu ribu lima ratus lima rupiah) karena antara Pembanding/Tergugat I dan Para Terbanding/Penggugat telah melakukan serah terima unit apartement dan telah ditandatangani Berita Acara Serah Terima unit antara Pembanding/Tergugat I dan Para Terbanding/Penggugat;
4. Bahwa dalam pertimbangan Hakim menyatakan Pembanding/Tergugat I telah melakukan tindakan wanprestasi/ingkar janji adalah tidak tepat karena sudah ada serah terima unit kepada Terbanding/Penggugat dari Pembanding/Tergugat I;

Namun kami yakin dan percaya dalam hal ini Majelis Hakim Tinggi Bandung sangat Arif dan Bijaksana dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini sehingga nilai-ilai keadilan benar-benar dapat dirasakan Tergugat I (Pembanding).

Berdasar alasan-alasan tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim pada Tingkat pemeriksaan Banding berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat I;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 19 Januari 2023 Nomor 261/Pdt.G/2022/PN Bks;
3. Apabila dipandang perlu, memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk membuka kembali sidang pemeriksaan perkara a quo;

Halaman 14 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

Primair:

Menerima dan mengabulkan gugatan Pemandig untuk seluruhnya.

Subsida:

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat dan Kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II dan Turut Terbanding II semula Tergugat III serta kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat pada tanggal 15 Juni 2023 secara elektronik;

Bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Juni 2023 secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bekasi ;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Para Terbanding semula Para Penggugat didalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

MENGADILI

- Menolak permohonan banding dari Pemandig untuk seluruhnya;

MENGADILI SENDIRI

1. Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 261/Pdt.G/2022/PN Bks.
2. Memerintahkan Pemandig untuk membayar ung kerugian immaterial Terbanding berdasarkan Pasal 1267 dan Pasal 1246 KUHPerdara berupa biaya, kerugian dan bunga Bank selama +/- 11 (sebelas) tahun sebesar Rp.26.529.926.875,- (dua puluh enam milyar lima ratus dua puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh enam ribu delapan ratus

Halaman 15 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/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)



tujuh puluh lima rupiah) ke rekening Kuasa Hukum Terbandig pada rekening BCA nomor 2101273174 atas nama Nani Siti Rochmani SH.

3. Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Tinggi Bandung Cq Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain. Terbanding memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa Turut Terbanding I semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 25 Juni 2023 secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Bekasi ;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Turut Terbanding I semula Tergugat II Para Penggugat didalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, terhadap upaya hukum banding yang diajukan oleh Pembanding dan Memori Banding Pembanding tanggal 14 Juni 2023 yang diajukan atas keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Perkara Nomor 261/Pdt.G/2022/PN Bks patut untuk diterima;
2. Bahwa, terhadap keberatan Pembanding point 2 mengenai saksi-saksi dari Penggugat adalah telah sesuai karena saksi-saksi yang dihadirkan dalam penyampaian kesaksian lebih banyak berdasar informasi dari orang atau katanya, sehingga tidak mengalami dan melihat sendiri secara langsung;
3. Bahwa, terhadap keberatan point 3 atas pertimbangan Hukum Hakim yang memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil berupa pengembalian uang Para Penggugat sebesar Rp 14.615.491.505 (empat belas milyar enam ratus lima belas juta empat ratus Sembilan puluh satu ribu lima ratus lima rupiah) dari point 4 yang menyatakan Pembanding/Tergugat I telah melakukan tindakan wanprestasi adalah

Halaman 16 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



tidak tepat karena antara Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat I telah melakukan Berita Acara Serah Terima (BAST) uit;

4. Bahwa, pada prinsipnya Turut Terbandig dahulu Tergugat II tidak keberatan dengan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat I atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 261/Pdt.G/2022/PN Bks;

Bahwa berdasar uraian diatas dalam kontra memori banding ini, turut Terbanding I /Tergugat II dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

- Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat I

MENGADILI SENDIRI

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 19 Januari 2023 Nomor 261/Pdt.G/2022/PN Bks

Subsida

Bilamana Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono) sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapny yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat I serta Para Terbanding semula Para Penggugat dan Turut Terbanding I semula Tergugat II terurai didalam Memori Banding dan Kontra Memori Bandingnya;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi nomor 261/Pdt.G/2022/PN Bks tanggal 24 Mei 2023, memori banding dari Pembanding semula

Halaman 17 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



Tergugat I dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Tergugat II, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama baik mengenai Eksepsi maupun mengenai Pokok Perkara, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui serta membenarkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena telah termuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta dan keadaan yang didasarkan kepada alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan disertai alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya;

Menimbang, bahwa terkait dengan Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat I, oleh karena tidak ada hal-hal baru yang diajukan yang dapat membatalkan putusan, akan tetapi hanya merupakan pengulangan yang sudah pernah diajukan sehingga Memori Banding a quo tidak beralasan untuk dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 261/Pdt.G/2022/PN Bks tanggal 24 Mei 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat I harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/HIR Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum

Halaman 18 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG



yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 261/Pdt.G/2022/PN Bks Tanggal 24 Mei 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa tanggal 18 Juli 2023, oleh kami Amron Sodik, S.H. sebagai Hakim Ketua, Agus Suwargi, S.H.,M.H. dan H. Muzaini Achmad, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 411/PDT/2023/PT BDG tanggal 05 Juli 2023, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 26 Juli 2023 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota dengan dihadiri oleh Erna Rosmawati, S.H.,M.H Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bekasi pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota : Hakim Ketua,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Agus Suwargi, S.H., M.H.

Amron Sodik, S.H.

H. Muzaini Achmad, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Erna Rosmawati, S.H., M.H

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai Rp. 10.000,00
2. Biaya Redaksi putusanRp. 10.000,00
3. Biaya Proses lainnya Rp. 130.000,00 +
- Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh
ribu Rupiah)

Halaman 20 dari 20 halaman putusan Nomor 411/PDT/2023/PT BDG