



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 1357 K/Pdt /2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SUWANDI KHONG**, bertempat tinggal di Jelambar Utama VIII, Nomor 27, RT 08, RW 04, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat;
2. **TJIA SIAU FUN**, bertempat tinggal di Hidup Baru E/24, Pademangan Barat, Jakarta Utara;
3. **KHUNG EVANNA**, bertempat tinggal di Jalan Utama Sakti V, Nomor 21, Kelurahan Wijaya Kusuma, Jakarta Barat, dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada Dr Amir Syamsudin, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada *Law Office* Amir Syamsudin & *Partners*, beralamat di Menara Sudirman Lantai 9th Floor, Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 60, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2018;

Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat;

L a w a n

PT GRAHA CEMARLANG, berkedudukan di Ruko Shopping Arcade, Nomor 18 – 21, Lantai 3, Jalan Raya Perancis, Dadap, Kosambi, Tangerang, yang diwakili oleh Ronie, selaku Direktur Utama dan Helmy Yusman Santoso, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Stefanus Haryanto, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada firma Hukum Adnan Kelana Haryanto & Hermanto (AKHH), beralamat di Chase Plaza Lt. 18, Jalan Jend. Sudirman, Kav. 21, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2016;

Termohon Kasasi /Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1357 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menubuat surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian dari putusan mahkamahagung.go.id;
terpaskan dari putusan ini;

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

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan bangunan Shopping Arcade Grand Dadap City kepada Para Penggugat dan melaksanakan penjualan sebagaimana tersebut dalam surat konfirmasi pemesanan 4 (empat) unit Shopping Arcade Grand Dadap City dengan Nomor Unit: 18, 19, 20 dan 21;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan bangunan apartemen dan melaksanakan penjualan atas 3 unit apartemen Grand Dadap City sebagai berikut:
 - Tower Anggrek Lantai/Nomor unit: 7/6, tipe studio, luas 32 m² dengan harga Rp222.728.000,00;
 - Tower Anyelir Lantai/Nomor unit: 5/1 tipe 2 BR, luas 46 m² dengan harga Rp288.563.000,00;
 - Tower Anyelir Lantai/Nomor unit: 6/3 tipe 2 BR, luas 46 m² dengan harga Rp288.563.000,00;
3. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan banding, *verzet* maupun kasasi;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan adanya putusan akhir;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum, surat konfirmasi pemesanan Nomor: 005/SKP-SA/GDC/3/11, Nomor: 006/SKP-SA/GDC/3/11, Nomor: 007/SKP-SA/GDC /3/11 dan surat pesanan atas 3 (tiga) unit apartemen dengan Nomor: 000040 tanggal 27 April 2012;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kepada Para Penggugat atas pembelian 4 (empat) unit Shopping Arcade Grand Dadap City dan 3 Tower Apartemen Grand Dadap City;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1357 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Unit Shopping Arcade Grand Dadap City dan 3 Tower Apartemen Grand Dadap City kepada Para Penggugat yang telah dibayarkan uang mukanya;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Tergugat dalam melaksanakan putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai putusan ini dapat dieksekusi secara sempurna;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum; Atau apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan tindakan wanprestasi;
3. Menyatakan surat pesanan untuk 3 unit apartemen yaitu D-10-27, C8-01 dan D8-27 berdasarkan surat pesanan masing-masing tertanggal 1 Oktober 2013 dinyatakan berakhir secara hukum dengan segala konsekwensi hukum sebagaimana tercantum dalam surat pesanan;
4. Menyatakan seluruh surat pesanan untuk Shopping Arcade Nomor: 18, 19, 20 dan 21 yang pernah di buat antara Tergugat dalam Konvensi dan Para Tergugat Rekonvensi berakhir secara hukum dengan segala konsekwensi hukum sebagaimana tercantum dalam surat pesanan;
5. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Atau, jika Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon dengan segala kerendahan hati agar berkenan untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1357 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

yang amarnya adalah sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum, surat konfirmasi pemesanan Nomor: 005/SKP-SA/GDC/3/11, Nomor: 006/SKP-SA/GDC/3/11, Nomor: 007/SKP-SA/GDC /3/11 dan surat pesanan atas 3 (tiga) unit apartemen dengan Nomor: 000040 tanggal 27 April 2012;
 3. Menghukum Tergugat mengembalikan uang yang telah dibayarkan Para Penggugat kepada Tergugat secara tunai dan seketika dengan rincian sebagai berikut:
 - Pengembalian kepada Penggugat I sebesar Rp476.970.200,00 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh puluh ribu dua ratus rupiah);
 - Pengembalian kepada Penggugat II sebesar Rp312.000.000,00 (tiga ratus dua belas juta rupiah);
 - Pengembalian kepada Penggugat III sebesar Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah);
 4. Menyatakan surat konfirmasi pemesanan Nomor: 005/SKP-SA/GDC/3/11, Nomor: 006/SKP-SA/GDC/3/11, Nomor: 007/SKP- SA/GDC /3/11 tersebut di atas berakhir;
 - Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.161.000,00 (satu juta seratus enam puluh satu ribu rupiah);
- Bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Banten telah memberikan Putusan Nomor 114/PDT/2017/PT BTN tanggal 7 Pebruari 2018 yang amarnya adalah sebagai berikut:

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1357 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 791/Pdt.G/2016/PN Tng., tanggal 30 Mei 2017 yang dimohonkan banding tersebut sehingga selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
 3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum, surat konfirmasi pemesanan Nomor: 005/SKP-SA/GDC/3/11, Nomor: 006/SKP-SA/GDC/3/11, Nomor: 007/SKP-SA/GDC/3/11 dan Surat Pesanan atas 3 (tiga) unit apartemen dengan Nomor: 000040 tanggal 27 April 2012;
 4. Menghukum Tergugat mengembalikan uang yang telah dibayarkan Para Penggugat kepada Tergugat secara tunai dan seketika dengan rincian sebagai berikut:
 - Pengembalian kepada Penggugat I sebesar Rp476.970.200,00 (empat ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh puluh ribu dua ratus rupiah);
 - Pengembalian kepada Penggugat II sebesar Rp 312.000.000,00 (tiga ratus dua belas juta rupiah);
 - Pengembalian kepada Penggugat III sebesar Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah);
 5. Menyatakan surat konfirmasi pemesanan Nomor: 005/SKP-SA/GDC/3/11, Nomor: 006/SKP-SA/GDC/3/11, Nomor: 007/SKP-SA/GDC/3/11 tersebut di atas berakhir;
 6. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:
- Menghukum Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1357 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

(seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Maret 2018, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 791/Pdt.G/2016/PN Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Maret 2018;

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 29 Maret 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

1. Menerima permohonan dan memori kasasi Para Pemohon Kasasi seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 144/PDT.G/2017/PT. BTN., tanggal 7 Februari 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 791/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 30 Mei 2017;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menerima dan mengabulkan permohonan provisi Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat seluruhnya;

Dalam Konvensi:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Terbanding;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1357 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

Rekorsidensi Perbanding untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 Mei 2018 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi tanggal 29 Maret 2018 dan kontra memori kasasi dari Termohon Kasasi tanggal 4 Mei 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat terbukti tidak melanjutkan pembangunan apartemen dikarenakan adanya perubahan manajemen Tergugat dan bertambahnya biaya yang sangat besar, yang dibebankan kepada Para Penggugat, sedangkan Para Penggugat telah membayar uang muka (DP) sebesar 20 % (dua puluh persen);
- Bahwa mengakhiri perjanjian pemesanan 3 unit apartemen dengan kewajiban Tergugat untuk mengembalikan uang muka (DP) yang telah diterimanya kepada masing-masing Penggugat adalah dipandang tepat dan adil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Banten yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. SUWANDI KHONG, 2. TJIA SIAU FUN, 3. KHUNG EVANNA, 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 semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1357 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

Maakamah Agung sebagai mana diubah dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SUWANDI KHONG, 2. TJIA SIAU FUN, 3. KHUNG EVANNA**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 16 Juni 2020 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| 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; |

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1357 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)

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id MAHKAMAH AGUNG RI

a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1357 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)