



PUTUSAN

Nomor 1508 K/Pdt/2024

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

ARIANTO, bertempat tinggal di Perumahan Serenia Hills Blok R.15-R.16, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Finsensius F. Mendrofa, S.H., M.H., C.LA., CTA. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Finsensius Mendrofa & Partners (FMP Law Firm) beralamat di Palma One Office Tower, 06th Floor 603, Jalan HR. Rasuna Said Kaveling X-2, Nomor 4, Kota Jakarta selatan, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2023; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat;

L a w a n

PT INTI GRIA PERDANA, bertempat tinggal di Intiland Tower Penthouse Floor, Jalan Jenderal Sudirman 32, Jakarta, yang diwakili Direksi/board of directors, Permadi Indra Yoga dan Archied Noto Pradono, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Krissantoso Bayu Aji, SH., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Pengacara Rudy Gunawan & Partners, beralamat di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas, Blok M1 Nomor 11, Jalan Letjend Suprpto, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2023;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat

D a n

1. **PT BANK CIMB NIAGA Tbk**, berkedudukan Graha CIMB Niaga, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 58, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2024



2. MAHENDRA ADINEGARA, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT, beralamat di Gandaria 8 Office Tower, Lantai 12 Unit B, Jalan Sultan Iskandar Muda, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

3. E. BETTY BUDIYANTI MOESIGIT, S.H., Notaris dan PPAT, beralamat di Jalan Siaga Raya (Siaga Baru) Kompleks Bappenas Nomor 27, Kelurahan Pejaten barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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 Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Perumahan Serenia Hills blok R.15-R.16 (dahulu blok T.15-T.16), Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta selatan;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Nomor 0100/PPJB/IGP-SH/X/2012 tanggal 11 Oktober 2012 adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;
5. Memerintahkan Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan seluruh isi ketentuan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Nomor 0100/PPJB/IGP-SH/X/2012 tanggal 11 Oktober 2012;
6. Menyatakan Akta Subrogasi Nomor 04 tanggal 03 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris dan PPAT adalah sah dan mengikat;
7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat selambat-lambatnya

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2024



7 (tujuh) hari sejak putusan ini dibacakan/diputus dan secara tanpa syarat dan beban apapun juga atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Perumahan Serenia Hills blok R.15-R.16 (dahulu blok T.15-T.16), Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta selatan dengan batas-batas:

- Sebelah utara unit rumah U-32 dan U-33,
 - Sebelah timur unit rumah R-12 (dahulu Unit T-12),
 - Sebelah selatan Perumahan Vila Delima,
 - Sebelah barat unit rumah R-17 (dahulu Unit T-17),
8. Memerintahkan kepada Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan pengosongan secara paksa dengan bantuan aparat penegak hukum terhadap 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Perumahan Serenia Hills blok R.15-R.16 (dahulu blok T.15-T.16), Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa penghuni apabila Tergugat tidak mau secara sukarela mengosongkannya dan/atau meninggalkan Tanah dan Rumah tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 7 dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Nomor 0100/PPJB/IGP-SH/X/2012 tanggal 11 Oktober 2012;
 9. Menyatakan seluruh uang pembayaran untuk pembelian Tanah dan Rumah milik Penggugat yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp4.172.923.190,00 (empat miliar seratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu seratus sembilan puluh rupiah), menjadi hangus dan menjadi milik Penggugat sepenuhnya;
 10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar tunggakan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang sudah jatuh tempo hingga Juni 2020 yaitu sebesar Rp521.734.390,00 secara sekaligus dan seketika oleh Tergugat ke Penggugat saat putusan perkara *a quo* dibacakan di muka persidangan;
 11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara sekaligus dan seketika oleh Tergugat ke Penggugat saat putusan perkara *a quo* dibacakan di muka persidangan;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Perumahan Serenia Hills blok R.15-R.16 (dahulu blok T.15-T.16), Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;

Selanjutnya batas-batas tanah dapat dirinci sebagai berikut:

- Sebelah utara unit rumah U-32 dan U-33,
- Sebelah timur unit rumah R-12 (dahulu Unit T-12),
- Sebelah selatan Perumahan Vila Delima,
- Sebelah barat unit rumah R-17 (dahulu Unit T-17),

13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat dan/ atau Para Turut Tergugat;

14. Menghukum kepada seluruh Tergugat dan Turut Tergugat agar tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini;

15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau,

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang bijaksana, adil dan baik (*ex aequo et bono*);

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

1. Pokok sengketa yang digugat oleh Penggugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan (*exceptio litis pedentis*);
2. Gugatan kabur (*obscur libel*);
3. Gugatan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
4. Gugatan tidak jelas dalam penentuan nominal kerugian;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 489/Pdt.G/2020/PN Jkt. Sel., tanggal 1 Maret 2022 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp3.925.200 (tiga juta sembilan ratus dua puluh lima ribu dua ratus rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan Putusan Nomor 774/PDT/2022/PT DKI., tanggal 12 Januari 2023 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 489/Pdt.G/2020/PN Jkt. Sel., tanggal 1 Maret 2022 yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Terbanding I semula Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan Pembanding semula Penggugat adalah pemilik sah 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Blok R.15-R.16 perumahan Serenia Hills Kelurahan Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta selatan;
4. Menghukum Terbanding I semula Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan pada Pembanding semula Penggugat, 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Blok R.15-R.16 perumahan Serenia Hills Kelurahan Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan;
5. Menyatakan uang muka harga tanah dan rumah yang telah dibayar oleh Terbanding I semula Tergugat pada Pembanding semula Penggugat menjadi milik Pembanding semula Penggugat;
6. Menetapkan agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memerintahkan Jurusita melakukan pengosongan 2 (dua) bidang tanah dan rumah tersebut dan menyerahkan kepada Pembanding semula Penggugat sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Terbanding I semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2024



8. Menghukum Terbanding II semula Turut Tergugat I, Terbanding III semula Turut Tergugat II, Terbanding IV semula Turut Tergugat III untuk tunduk terhadap putusan ini;

9. Menolak tuntutan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya;
Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 15 Maret 2023, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Maret 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 489/Pdt.G/2020/PN Jkt. Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 April 2023;

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 11 April 2023, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat tersebut diatas;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 744/PDT/2022/PT DKI., Tanggal 12 Januari 2023;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 489/Pdt.G/2020/PN Jkt. Sel., tanggal 1 Maret 2022;
4. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena putusan ini;

Atau,

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon agar menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi yang diterima tanggal 25 Mei 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa setelah membaca dan mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat putusan *Judex Facti* PT DKI Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pokok sengketa dalam pokok perkara ini terkait pemenuhan isi akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Nomor 0100/PPJB/IGP-SH/X/2012 tanggal 11 Oktober 2012, dimana Penggugat mendalilkan Tergugat telah wanprestasi karena tidak membayar lunas cicilan rumah sesuai perjanjian;
- Bahwa sesuai dengan fakta persidangan terbukti Tergugat tidak membayar lunas cicilan rumah sebagaimana akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut sehingga Tergugat telah ingkar janji;
- Bahwa Penggugat sebagai penjamin telah membayar lunas kredit rumah atas nama Tergugat kepada Turut Tergugat I/PT Bank Cimb Niaga oleh karena itu 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Blok R.15-R.16 perumahan Serenia Hills Kelurahan Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan adalah sah milik Penggugat;

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 Pemohon Kasasi ARIANTO, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka 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 dengan Undang-Undang Nomor

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ARIANTO**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 21 Mei 2024 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum. dan Agus Subroto, S.H., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota
Ttd./
Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.
Ttd.
Agus Subroto, S.H., M.Kn.

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. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1508 K/Pdt/2024