



**P U T U S A N**

**No.54 K/Pdt/2007**

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**Ir.WIJANTO HALIM**, bertempat tinggal di Perumahan Puri Kencana Blok K.07 No.2-i Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Johnny Wirgho, SH.MH., Advokat, berkantor di Jalan P.Jayakarta 121/48, Jakarta Pusat, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

**PT.ARIES UTAMA ENTERPRISES**, berkedudukan di Jalan Abdul Muis No,48 Jakarta Pusat sekarang PT.Aries Utama Ekagriya, berkedudukan di Lyman Wing Kota BNI, Jalan Jendral Sudirman Kav.I, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat dalam hal ini memberi kuasa kepada J.T.Prasetyo, SH., Advokat, berkantor di Jalan Gajah Mada No.170 Jakarta Barat ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding telah digugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada tanggal 15 September 1996 telah ditanda tangani di Jakarta Surat Perjanjian Pemesanan dan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Rukan) PURI NIAGA di Perumahan PURI KENCANA oleh Penggugat dan Tergugat (lihat P.1) ;

Bahwa isi surat perjanjian tersebut ialah mengenai jual beli tanah dan bangunan rukan (rumah kantor) yang berada di Puri Kencana dan Tergugat telah membeli sebuah rukan yang terletak di Blok K.07 No.2-i dan telah dibayar lunas ;

Bahwa didalam surat perjanjian jual beli tersebut, diatas hal-hal mengenai jual beli rukan tersebut dan terdapat peraturan lingkungan yang isinya hal-hal yang bersangkut paut dengan lingkungan, kebersihan dan hal-



hal lainnya, seperti iuran keamanan dan kebersihan yang harus dibayar oleh para penghuni di lingkungan Perumahan Puri Kencana tersebut ;

Bahwa dalam Pasal V Peraturan Lingkungan Rumah Kantor & Rumah Toko Puri Niaga diatur mengenai hak dari pengembang dalam hal ini Penggugat untuk menarik iuran kebersihan dan keamanan lingkungan secara bulanan dan iuran tersebut jumlahnya/besarnya ditetapkan oleh pengelola dalam hal ini Penggugat ;

Bahwa menurut catatan yang ada pada Penggugat, Tergugat telah tidak membayar uang iuran keamanan & kebersihan sejak September 1997 hingga sekarang yang sampai bulan April 2004 ini saja telah berjumlah sebesar Rp.18.718.000,- (delapan belas juta tujuh ratus delapan belas ribu rupiah) ;

Bahwa dari pihak Penggugat telah berkali-kali menegur pihak Tergugat untuk segera melunasi kewajibannya yaitu membayar iuran kebersihan dan keamanan yang belum dibayar, tetapi sampai sekarang tidak mendapat tanggapan yang positif dari pihak Tergugat ;

Bahwa teguran mula-mula dilakukan Penggugat secara lisan karena tidak mendapat tanggapan yang baik, maka teguran dilakukan dengan tertulis sebanyak 2 (dua) kali yaitu tertanggal 28 April 2003 dan 17 Mei 2003 (lihat bukti P-2,3) ;

Bahwa mengingat masalah ini tetap tidak mendapat penyelesaian yang baik, maka dilakukan teguran sekali lagi oleh kuasa dari Penggugat dengan surat tertanggal 20 Agustus 2003 dan tetap sampai sekarang persoalan ini tidak ada penyelesaian yang baik (lihat P.4) ;

Bahwa melihat kenyataan ini, terbukti bahwa dari pihak Tergugat sudah tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya dan hanya memberikan dalih-dalih yang tidak dapat diterima dan hal ini jelas merupakan suatu perbuatan yang melanggar hukum yang dalam hal ini merupakan perbuatan yang melanggar janji (cidera janji) ;

Bahwa selama ini meskipun Tergugat tidak mau memenuhi kewajibannya untuk membayar iuran keamanan dan kebersihan, Penggugat tetap melaksanakan kewajibannya mengenai hal tersebut dan jelas bahwa hal ini merupakan suatu kerugian yang selama ini menjadi beban bagi Penggugat yang seharusnya telah diselesaikan oleh Tergugat .

Bahwa kerugian yang telah diderita oleh pihak Penggugat adalah sebagai berikut :

- a. Kerugian pokok iuran sebesar Rp.18.718.000,-
- b. Kerugian dengan tidak dibayar iuran tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat sebesar  $79 \times 1\% \times \text{Rp.18.718.000,-}$  Rp.14.787.220,-  
Rp.33.505.220,-

(tiga puluh tiga juta lima ratus lima ribu dua ratus dua puluh rupiah) ;

Bahwa disamping itu Tergugat tetap harus membayar iuran bulanan keamanan dan kebersihan lingkungan yang sekarang berjumlah Rp.325.000,- (tiga ratus dua puluh lima ribu) sebulan dan dikemudian hari tergantung keadaan pada waktu tersebut ;

Bahwa sebagai jaminan agar Tergugat membayar seluruh tunggakan uang kebersihan dan keamanan ditambah kerugian-kerugian lainnya. Maka Penggugat sangat berkepentingan agar diletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak diatasnya yang terletak di Jalan Puri Kencana Blok K.07 No.2-i Puri Kencana Jakarta Barat ;

Bahwa tuntutan ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan kuat, sehingga keputusan yang diambil dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, perlawanan maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

- I. Memerintahkan supaya diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang tetap milik Tergugat yaitu berupa sebidang tanah dengan bangunan yang terletak diatasnya yang terletak di Perumahan Puri Kencana di Jalan Puri Kencana Blok K.07 No.2-i Jakarta Barat ;
- II. Dalam Pokok Perkara :
  1. Apabila telah diletakkan sita jaminan tersebut, menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut (goed en van waarde verklaren) ;
  2. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;
  3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang melanggar (cidera) janji yang telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat ;
  4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat sebagai berikut :
    - a. Tagihan pokok uang keamanan & kebersihan sejak bulan September 1997 s/d April 2004 Rp.18.718.000,-
    - b. Kerugian dengan tidak dibayarnya iuran Keamanan dan kebersihan tersebut  
Sebesar  $79 \times 1\% \times \text{Rp.18.718.000,-}$  Rp.14.787.220,-  
Rp. 33.505.220,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga puluh tiga juta lima ratus lima ribu dua ratus dua puluh rupiah) ;

5. Menghukum Tergugat untuk tetap membayar biaya iuran bulanan kebersihan dan keamanan setiap bulannya yang pada waktu ini yaitu bulan Mei 2004 sebesar Rp.325.000,- (tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) per bulan dan yang dapat berubah sesuai dengan keadaan ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara ;
7. Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, bantahan maupun kasasi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan Rekonsensi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa hal-hal yang termasuk dalam konpensi, mohon dianggap termasuk juga dalam rekonsensi ini ;
2. Bahwa pada saat Penggugat (Ir. Wijanto Halim) memesan dan membeli tanah berikut bangunan rukan pada Tergugat (PT.Aries Utama Enterprises) menjanjikan keamanan di lokasi tersebut, sehingga Penggugat. menjadi berminat untuk membeli rukan tersebut ;
3. Bahwa dengan demikian Tergugat telah memberikan suatu gambaran yang bagus, baik dan keamanan maupun kebersihan pada calon pembeli ;
4. Bahwa setelah Penggugat menghuni rukan telah terjadi kehilangan sebuah mobil Suzuki Carry akibat Tergugat (PT.Aries Utama Enterprises) di mana tidak terbukti janji-janji yang diberikan pada calon pembeli yang menjamin keamanan (vide surat tanda lapor kehilangan dari kepolisian) ;
5. Bahwa dengan demikian telah terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat, dan oleh karena itu Penggugat berhak dan mempunyai atas hak untuk menuntut Tergugat ganti rugi akibat kehilangan sebuah mobil Suzuki Carry Futura tahun 1995 yang pada waktu itu harga pasaran berkisar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
6. Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan bukti otentik, karenanya dapat dikabulkan, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat (Ir. Wijanto Halim) seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat (PT.Aries Utama Enterprises) telah melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat ;

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No.54 K/Pdt/2007



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat akibat kehilangan mobil Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), seketika dan sekaligus ;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau bantahan ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 149/Pdt.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 14 Oktober 2004 yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar iuran keamanan dan kebersihan berikut kerugian yang berjumlah Rp.33.505.200,- (tiga puluh tiga juta lima ratus lima ribu dua ratus rupiah) kepada Penggugat ;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.119.000,- (seratus sembilan belas ribu rupiah) ;

## DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No.62/PDT/2005/PT.DKI, tanggal 18 Juli 2005 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.149/Pdt.G/2004/PN.JKT.BAR, tanggal 14 Oktober 2004, dengan perbaikan yang amar selengkapya sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat/Pembanding telah melakukan wanprestasi ;
3. Menghukum Tergugat/Pembanding membayar kepada Penggugat/Terbanding :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Iuran keamanan dan kebersihan sejak September 1997 sampai dengan April 2004 sebesar Rp.18.718.000,- (delapan belas juta tujuh ratus delapan belas ribu rupiah) ;

- Kerugian akibat tidak dibayar tepat waktu, iuran keamanan dan kebersihan, selama 79 bulan, sesuai bunga moratorium sebesar Rp.7.393.610,- (tujuh juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu enam ratus sepuluh rupiah) ;

4. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSASI :

- Menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :

- Menghukum Tergugat/Pembanding membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 29 Juni 2006 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Juli 2006 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 11 Juli 2006 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No.149/PDT.G/2004/PN.JKT.BAR, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juli 2006 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 28 September 2006 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 11 Oktober 2006 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri dengan perbaikan tidak sesuai dengan kenyataan, keadilan, kebenaran, keputusan, kesalahan menerapkan hukum, melanggar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang berlaku, kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan Undang-Undang dan terdapat kekeliruan yang nyata, sehingga mengandung cacat yuridis, sehingga harus mengadili sendiri sebagai berikut:

A. Turunan putusan Pengadilan Tinggi :

Tidak sah dan dapat dibatalkan

Bahwa turunan Putusan Pengadilan Tinggi pada halaman 1 bahagian nama pihak-pihak yang berperkara tertulis sebagai berikut :

"Ir. WIJANTO HALIM, bertempat tinggal di Perumahan Puri Kencana Blok K.07 No.2-I, Jakarta Barat, selanjutnya disebut:

TERGUGAT/PEMBANDING;

LAWAN

PT ARIES UTAMA ENTERPRISES ; berkedudukan di Jalan Abdul Muis No.48, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:J.T. PRASETYO, SH beralamat di Jalan Gajah Mada No.170 (tingkat I) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 April 2004, selanjutnya disebut :

PENGGUGAT/PEMBANDING"

Penulisan dalam turunan Putusan Pengadilan Tinggi tersebut terdapat kekeliruan, yaitu :

- a. Il. Wijanto Halim telah memberikan kuasa untuk menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri, akan tetapi tidak disebutkan nama kuasa pada turunan Putusan Pengadilan Tinggi. Akibat hukumnya juru sita pengganti memberitahukan ke alamat Ir.Wijanto Halim, sehingga telah terjadi kesalahan yang fatal, yaitu keliru dalam pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Tinggi pada pihak yang tidak berwenang ;
- b. Sebaliknya Termohon Kasasi, dicantumkan dalam turunan Putusan Pengadilan Tinggi diwakili oleh kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 April 2004. Surat kuasa khusus tertanggal 16 April 2004 adalah surat kuasa untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri bukan untuk tingkat banding, Jadi sangat keliru dan tidak cermat;
- c. PT.Aries Utama Enterprises, selanjutnya disebut "PENGGUGAT/PEMBANDING", dalam sengketa ini Termohon Kasasi tidak pernah menyatakan banding, bagaimana dapat ditulis/disebut sebagai "PEMBANDING".

Ketiga kekeliruan tersebut diatas, membuktikan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak cermat, tidak teliti dan tidak sesuai fakta dalam mengadili

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No.54 K/Pdt/2007

**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

perkara, di samping pertimbangan hukum yang mengambil alih pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri juga kekeliruan ;

Bahwa turunan Putusan Pengadilan Tinggi tidak boleh ada kesalahan dalam penulisan, apalagi kesalahan tersebut tidak memuat kuasa Pemohon Kasasi dan sebaliknya memuat Termohon Kasasi disebut selaku "Pembanding" dan surat kuasa yang dicantumkan berdasarkan surat kuasa untuk mengajukan gugatan, jelas bukanlah termasuk kesalahan ketik, tetapi kesalahan yang fatal dan hanya bisa diperbaiki apabila Termohon Kasasi menyatakan kasasi yang kemudian diputus oleh Mahkamah Agung ;

Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi telah mengandung kesalahan yang fatal, maka secara hukum turunan Putusan Pengadilan Tinggi tersebut dapat dikatakan telah mengandung cacat yuridis dan merusak sendi-sendi kepatutan dan kebenaran, maka turunan Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan demi kepastian Hukum ;

## B. Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Tinggi :

Bahwa pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Tinggi disampaikan oleh juru sita pengganti pada kelurahan domisili hukum Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Februari 2006 adalah tidak sah, karena Pemohon Kasasi sudah memberi kuasa hukum untuk menangani perkara ini dan isteri Pemohon Kasasi secara tegas menyatakan pada juru sita pengganti, bahwa Pemohon Kasasi ada kuasa hukumnya, terlihat dalam catatan pada surat pemberitahuan isi putusan tertulis, sbb :

"Saya ketemu dan berbicara dg Ny. Dewi yang menerangkan bahwa Ir. Wijanto Halim sedang pergi keluar kota (Medan) dan ia tidak bersedia menerimanya dengan alasan sudah memberi kuasa kepada pengacaranya, maka surat pemberitahuan ini saya laksanakan melalui kantor kelurahan setempat untuk disampaikan pada yang bersangkutan" ;

Atas dasar protes kuasa Pemohon Kasasi kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 10 Maret 2006, maka akhirnya pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Tinggi diperbaiki dan diulang kembali pemberituannya ;

## C. DALAM KONPENSI:

### 1. Kesalahan menerapkan hukum

- a. Bahwa uraian pertimbangan hukum Judex Facti Putusan

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No.54 K/Pdt/2007

#### 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

Pengadilan Negeri yang dibenarkan dan diambil alih Judex Facti Putusan Pengadilan Tinggi, yaitu dalam halaman 14 alinea 2 dari atas, dinyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah Tergugat telah melakukan wanprestasi, yaitu tidak membayar iuran kebersihan dan keamanan terhitung sejak bulan September 1997 sampai dengan bulan April 2004 yang besarnya Rp.18.718.000,- (delapan belas juta tujuh ratus delapan belas ribu rupiah) ditambah dengan kerugian dengan tidak dibayarnya iuran-iuran tersebut sebesar 79X!%X Rp.18.718.000,- = Rp.14.787.220,- sehingga secara keseluruhan berjumlah Rp.33.505.220,- (tiga puluh tiga juta lima ratus lima ribu dua ratus dua puluh rupiah)" ;

- b. Bahwa Pemohon Kasasi telah membantah dalil tersebut, karena sejak bulan September 1997 sampai dengan Nopember 1999, Pemohon Kasasi sudah membayar dan ini telah diakui sendiri oleh Termohon Kasasi dalam suratnya tertanggal 12 Maret 2001, No.001/main/III/01 (bukti Pemohon Kasasi T -7), tetapi Judex Facti tetap tidak cermat dan" tidak teliti serta memihak; '
- c. Bahwa sama sekali tidak benar dan tidak masuk akal Pemohon Kasasi tidak membayar iuran (keamanan dan kebersihan sejak September 1997, karena tidak ada surat tagihan dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi. Kwitansi dapat dibuat sendiri oleh Termohon Kasasi kapan saja, sehingga Termohon Kasasi untuk membuktikan harus ada bukti pendukung; Bila dilihat dari surat-surat Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi membuktikan administrasi Termohon Kasasi yang kacau, karena tidak ada kesamaan besarnya tagihan dan yang menanda tangani surat-surat berbeda-beda orangnya, Randi Sandi, Hendrikus EY ;
- d. Bahwa Mahkamah Agung dalam putusan tanggal 26 Juli 2000, No.214K/TUN/1999, mengandung kaidah hukum : "Putusan Judex Facti dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan kasasi, karena Judex Facti salah dalam menerapkan hukum pembuktian, yaitu Judex Facti hanya mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat tanpa mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat. Proses acara persidangan Pengadilan

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No.54 K/Pdt/2007



yang demikian itu melanggar dan tidak sesuai dengan "asas beracara yang harus ditaati oleh Judex Facti, yaitu "asas" audi et alteram Partem."

- e. Bahwa dalam hal ini Judex Facti tidak menerapkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, karena bukti Pemohon Kasasi (T-7), yang merupakan surat dari Termohon kepada Pemohon Kasasi, dinyatakan sbb : "Bersama surat ini kami memberitahukan bahwa menurut bagian penagihan kami, sampai dengan tanggal 28 Pebruari 2001, Bapak/Ibu masih belum membayar iuran keamanan dan kebersihan (IKK) untuk 15 bulan (Des-99 s/d Feb-01) dengan jumlah pembayaran sebesar Rp.3.150.000,-" Jadi yang benar Pemohon Kasasi tidak membayar iuran sejak Desember 1999 bukan September 1997.
- f. Bahwa oleh karena Judex Facti telah salah menerapkan hukum, maka demi keadilan dan kepastian hukum, mohon Mahkamah Agung menyatakan tidak dapat menerima gugatan Termohon Kasasi.

- 2. Judex Facti telah melanggar hukum dengan memberikan pertimbangan hukum pada bukti yang tidak dinazegelen :

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri yang diambil alih oleh Putusan Pengadilan Tinggi, halaman 15, alinea 2 dari bawah dinyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa atas sangkalan Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan peringatan kepada Tergugat untuk memenuhi kewajiban sebagaimana terbukti adanya bukti P-2, P-2a, P-3, P-3a, P-4 dan bukti P-1B sampai dengan P-12 yang berupa kwitansi tagihan yang belum dibayar" ;

Bahwa bukti Termohon Kasasi tidak semuanya dinazegelen (bea meterai), akan tetapi dipertimbangkan oleh Judex Facti dan kwitansi iuran dapat saja dibuat oleh Termohon Kasasi. Di samping itu bukti-bukti yang diajukan jumlahnya tidak sama dengan dalam tuntutan Termohon Kasasi. Bahwa Pemohon Kasasi telah menyangkal tunggakan iuran mulai September 1997, akan tetapi tunggakan baru mulai Desember 1999 setelah mobil Pemohon Kasasi hilang dan sesuai dengan surat Termohon Kasasi, akan tetapi tidak dipertimbangkan dan secara hukum acara Judex Facti telah melanggar hukum yang berlaku. Dengan demikian, putusan Judex Facti bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 12 Januari 1972, No.932 K/Sip/1972, yaitu



"Mahkamah Agung berwenang menilai kembali dan memperbaiki terhadap "penilaian yang salah" dari Judex Facti" ;

3. Judex Facti telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan Undang-Undang ;

Bahwa oleh karena dasar tuntutan Termohon Kasasi mengenai pembayaran iuran keamanan dan kebersihan sejak September 1997, padahal kenyataannya mulai Desember 1999, sesuai dengan surat Termohon Kasasi tanggal 12 Maret 2001, No.001/main/III/01 (T-7), maka tuntutan Termohon Kasasi tidak dapat dipertahankan harus dibatalkan, karena jumlahnya sudah berbeda ;

Bahwa di samping itu juga tuntutan iuran keamanan dan kebersihan Termohon Kasasi yang besarnya/nilainya tidak sama, tidak dirinci dalam surat gugatan, (dapat dilihat secara tegas dalam surat gugatan), sehingga bertentangan dengan Yurisprudensi dan peraturan perundang-undangan ;

4. Tuntutan Termohon Kasasi mengenai iuran keamanan dan kebersihan, sehingga tidak dapat sama dengan perkara utang-piutang :

Bahwa tuntutan Termohon Kasasi mengenai iuran keamanan dan kebersihan, sehingga tidak dapat disamakan dengan utang murni. Oleh karena iuran, maka secara hukum Termohon Kasasi harus bertanggung jawab akan keamanan dan kebersihan diarea yang dibayar iurannya ;

Bahwa Termohon Kasasi hanya mau menagih iuran keamanan dan kebersihan, akan tetapi tidak bertanggungjawab akan mobil milik Pemohon Kasasi. Apakah layak dan pantas Termohon Kasasi menagih iuran keamanan, jika mobil milik Pemohon Kasasi hilang diparkiran halaman yang menjadi tanggungjawab Termohon Kasasi.?

Dalam sengketa ini sebenarnya Pemohon Kasasi menuntut tanggung jawab dari Termohon Kasasi dan tidak hanya mau iuran saja. Oleh karena itu adalah tidak adil, patut dan layak, apabila Pemohon Kasasi tetap dibebankan pembayaran iuran keamanan tanpa ada tanggung jawab dari Termohon Kasasi.

Bahwa di samping itu juga Termohon Kasasi tidak pernah membuang sampah Pemohon Kasasi terbukti dari surat Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi tanggal 12 Maret 2001, No.001/main/III/01 (bukti Pemohon Kasasi T-7). Yang dinyatakan : "Sebelum Bapak/ibu menyelesaikan kewajiban tersebut di atas, kami dengan sangat menyesal tidak dapat melaksanakan pelayanan keamanan/kebersihan seperti biasa.". Sampah Pemohon Kasasi dibuang sendiri oleh Pemohon Kasasi.



Jadi apakah sudah adil dan patut Pemohon Kasasi tetap dibebankan untuk membayar iuran kebersihan? Mahkamah Agung sebagai benteng terakhir dalam mencari keadilan, sepatutnya mengadili sendiri dan menerima tuntutan rekonsensi Pemohon Kasasi.

Bahwa dalam penegakan hukum dituntut tanggung jawab, karena yang menerima iuran harus bertanggung jawab memberikan prestasi sebagai imbalannya, yaitu keamanan agar mobil Pemohon Kasasi tidak hilang.

5. *Judex Facti* telah melampaui kewenangan dengan mengambil alih tagihan tanpa ada rinciannya ;

Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri halaman 18 alinea 3 dari bawah, dinyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa karena ternyata Tergugat tidak dapat membuktikan dengan bukti yang dapat mendukung sangkalannya, maka menurut hukum jumlah yang harus dibayar sebagaimana didalilkan oleh Penggugat adalah benar yaitu sebesar Rp.33.505.200,- (tiga puluh tiga juta lima ratus lima ribu dua ratus rupiah)" ;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* ini sangat keliru dan telah melampaui kewenangannya, karena tidak ada alas hak yang menyebutkan jumlah tagihan sebesar Rp.33.505.200,- dan tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang mengharuskan setiap tuntutan harus dirinci. (vide putusan Mahkamah Agung No.37/K/Sip/1973 dan No.1057 K/Sip/1973) ;

6. *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Undang-Undang dengan membebaskan bunga yang tidak pernah diperjanjikan dan tagihan terbit, bukan merupakan utang murni ;

Bahwa tuntutan Termohon Kasasi agar Pemohon Kasasi membayar bunga akibat wanprestasi jelas tidak sesuai dengan Undang-Undang, karena Pemohon Kasasi hanya menunggak iuran dan bukan berutang pada Termohon Kasasi. Pemohon Kasasi menunda pembayaran iuran, karena meminta pertanggung jawaban dari Termohon Kasasi yang sama sekali hanya mau uang tanpa memberikan "PRESTASI YANG BAIK" pada pembeli dan penghuni, yaitu Pemohon Kasasi.

7. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, karena tidak memperhatikan "sebab" tertunggaknya iuran ;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak membayar iuran merupakan akibat dari suatu peristiwa dimana telah hilangnya mobil Pemohon Kasasi. Jadi peristiwa yang tidak dapat ditiadakan untuk adanya akibat tersebut adanya "TIDAK DIPENUHI PRESTASI YANG BAIK", sehingga tidak dapat diberikan pertimbangan yang sepiantas tanpa mengetahui makna



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari tindakan Pemohon Kasasi yang menunda pembayaran iuran;

Bahwa Undang-Undang membebaskan pihak yang membayar, apabila PIHAK YANG MEMBAYAR SEJUMLAH UANG TIDAK MENDAPATKAN PRESTASI YANG BAIK. Dalam hal ini peraturan tidak hanya terfokus pada wanprestasi dalam arti sempit, akan tetapi dilihat juga apakah prestasi yang diterima dari pihak Pemohon Kasasi. Tindakan Termohon Kasasi yang berkelakuan main hakim sendiri dengan menempelkan striker ditembok rukan Pemohon Kasasi sudah membuktikan tindakan yang sewenang-wenang, arogan, mau menang sendiri dan sama sekali tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum.

8. Melanggar hukum yaitu Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUH Perdata dan tidak memberikan pertimbangan masalah yuridis ;

Bahwa Pasal 23 Undang-Undang No.14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No.35 Tahun 1999 dan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus;

Bahwa pasal-pasal tersebut di atas untuk memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat ;  
Bahwa Judex Facti telah melanggar hukum Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUHPerdata, karena tidak memberikan sanksi tanggung jawab pada Termohon Kasasi selaku pihak yang mengutip iuran. Dari ini terbukti Judex Facti tidak menggali dan memahami nilai-nilai hukum yang wajib menjadikan pertimbangan hukum dalam memberikan putusan ;

Bahwa dengan demikian sudah selayaknya keberatan Pemohon Kasasi tidak membayar iuran keamanan dan kebersihan selama system keamanan yang dikelola oleh Termohon Kasasi belum ada perubahan dan disampaikan secara etika yang baik pada Pemohon Kasasi ;

9. Termohon Kasasi memperlihatkan kekuatannya, dimana mobil dilarang keluar dari area parkir, jika tidak membayar parkir dan telah melakukan kebohongan pada pembeli (Pemohon Kasasi) ;

Bahwa pada saat penjualan rukan, Pemohon Kasasi diberikan penjelasan sebagai penghuni dibebaskan dari pembayaran parkir, kenyataannya saat ini sudah hampir 3 (tiga) bulan mobil Pemohon Kasasi tidak diijinkan keluar kalau tidak membayar uang parkir. Jadi dalam hal ini Termohon Kasasi telah melakukan kebohongan dan tidak sesuai dengan penjelasan

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No.54 K/Pdt/2007

#### 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)





dan brosur saat penjualan rukan ;

#### D. DALAM REKONPENS:

1. Bahwa gugatan rekonpensi Pemohon Kasasi sangat jelas, yaitu menuntut untuk ganti rugi akibat hilangnya mobil Pemohon Kasasi ;
2. Bahwa tuntutan Pemohon Kasasi di samping Termohon Kasasi telah melakukan wanprestasi juga perbuatan melanggar hukum dan tidak dapat dikatakan secara kumulatif tidak dapat dibenarkan ;
3. Bahwa Termohon Kasasi telah melakukan wanprestasi, karena tidak memperbaiki rukan dalam masa garansi yang mengakibatkan barang dagangan Pemohon Kasasi rusak semua, akibat banjir dari bocoran atap ;
4. Bahwa Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melanggar hukum, karena memasang striker di tembok rukan milik Pemohon Kasasi dan hilangnya mobil Pemohon Kasasi ;
5. Bahwa Judex Facti telah salah memberikan pertimbangan dengan menyatakan "secara kumulatif", padahal Pemohon Kasasi menuntut dua perbuatan yang dilanggar oleh Termohon Kasasi, yaitu wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum;
6. Bahwa Judex Facti telah melanggar Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUH Perdata jo Pasal 4 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen memperbolehkan tuntutan ganti rugi akibat kehilangan mobil diarea parking dan Mahkamah Agung telah "" mengabulkan tuntutan pemilik mobil;
7. Bahwa Judex Facti memberikan pertimbangan dengan menyatakan "kabur (obscur libel)" membuktikan telah berpihak;
8. Bahwa pelanggaran hukum dan wanprestasi Termohon Kasasi telah diuraikan secara rinci dan jawaban Pemohon Kasasi pada tingkat Judex Facti ;

#### E. KESIMPULAN

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa Judex Facti tidak menggali nilai-nilai hukum, sehingga putusan tidak sempurna dan tidak mencerminkan pada keadilan dan kepatutan hukum ;
2. Bahwa tertundanya pembayaran iuran keamanan dan kebersihan harus dilihat sebab"nya, yaitu tidak adanya Pemenuhan Prestasi yang baik yang diberikan oleh Termohon Kasasi dan hak Pemohon Kasasi selaku konsumen untuk menuntut sesuai dengan peraturan ;
3. Bahwa persyaratan kasasi Pemohon Kasasi telah memenuhi yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disyaratkan oleh Undang-Undang Mahkamah Agung, oleh karena itu sudah sepatutnya untuk menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi ;

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

mengenai alasan-alasan ad.A.a,b,c.

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena dicantumkan atau tidaknya nama kuasa pada identitas pihak-pihak dalam suatu putusan Pengadilan, tidak menyebabkan batalnya putusan itu demi hukum. Demikian pula kekeliruan ketik seharusnya Terbanding menjadi Pembanding tidak menyebabkan putusan itu menjadi batal demi hukum ;

mengenai alasan ad.B.

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena keberatan tersebut tidak menyangkut pokok persoalan dalam perkara ini ;

mengenai alasan-alasan C.1 s/d 9, D.E.,

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum/tidak melanggar hukum yang berlaku, lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 jo Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Ir.WIJANTO HALIM** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Tergugat dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No.54 K/Pdt/2007

#### 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

dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Ir.WIJANTO HALIM** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **RABU, TANGGAL 9 DESEMBER 2009** oleh MOEGIHARDJO, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.MUHAMMAD TAUFIK, SH.MH. dan Prof.DR.KOMARIAH EMONG SAPARDJAJA, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh ENNY INDRIYASTUTI, SH.M.Hum. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./-

H.MUHAMMAD TAUFIK, SH.MH.

ttd./-

Prof.DR.KOMARIAH EMONG SAPARDJAJA, SH.

K e t u a :

ttd./-

MOEGIHARDJO, SH.

Biaya Kasasi :

1. M a t e r i a l .....	Rp. 6.000.-
2. R e d a k s i .....	Rp. 1.000.-
3. Administrasi kasasi ...	Rp.493.000.-
J u m l a h .....	Rp.500.000.-

Panitera Pengganti :

ttd./-

ENNY INDRIYASTUTI, SH.M.Hum.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
an.Panitera  
Panitera Muda Perdata

**SOEROSO ONO, SH.MH.**  
**NIP.040044809.**