



P U T U S A N

No.1674 K/PDT/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. EVA NOVITA TARIGAN, beralamat di PT Renaissance Capital Asia, Menara Bank Danamon Lantai 15, Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. E IV No.6 Mega Kuningan ;
 2. PT ALBROS SENTUL DEVELOPMENT, berkedudukan di Building No. 101 B-C Jl. Buncit Raya Jakarta Selatan ;
 3. PT SENTUL CITY, Tbk, Berkedudukan di Gedung Menara Sudirman Lt. 25 Jl. Jend. Sudirman Kav. 60 Jakarta ;
- Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada LUCAS, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada Law Firm LUCAS, S.H., & PARTNERS, beralamat di Wisma Metropolitan I Lantai 14, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Pebruari 2010, 8 Pebruari 2010, dan 15 Pebruari 2010 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding ;
m e l a w a n

NY. AGUSTINE MANUPUTTY, bertempat tinggal di Jalan Pemuda 57 A Rt 02 Rw 08 Pancoran Mas. Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memilih domisili hukum pada Kantor Advokat Hakim Simamora & Associates di Jalan Kesehatan No. 60 E Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juli 2008 ;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat, I, II, III, di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada sekitar akhir April 2008, Penggugat ditawarkan oleh Tergugat I untuk membeli tanah dan bangunan di Perumahan Sentul City, Bogor Jawa Barat milik Tergugat III ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jika Penggugat melakukan pembayaran secara tunai keras atas tanah dan bangunan tersebut diatas, Tergugat I menjanjikan hal - hal sebagai berikut :

- Penggugat akan mendapatkan hadiah berupa 1 (satu) unit Honda Jazz ;
- Penggugat akan diberikan harga khusus ;
- Serah terima tanah dan bangunan akan dilakukan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah pelunasan ;

Bahwa berdasarkan janji janji Tergugat I tersebut, Penggugat memilih tanah dan bangunan di Jl, Alpen Rosa No. 3 Nouvelle I, Perumahan Sentul City :

Bahwa Pada Tanggal 2 Mei 2008, Penggugat melakukan pembayaran booking fee sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) secara tunai kepada Tergugat 1 di Kantor PT Renaissance Capital Asia, sesuai dengan booking fee Receipt SC/BFR/0003 ;

Bahwa pada tanggal 7 Mei 2008, berdasarkan instruksi Tergugat I, Penggugat melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) ke rekening atas nama Tergugat I No. 27440429 di Bank Danamon, sesuai dengan Aplikasi Transfer Bank Danamon No. 8529443 ;

Bahwa pada tanggal 28 Mei 2008 pagi, Tergugat I memberitahukan Penggugat melalui pesan singkat (SMS) untuk menyelesaikan sisa pembayaran senilai Rp 156.000.000,- (seratus lima puluh enam juta rupiah), didasarkan pada itikad baik, Penggugat pada hari itu juga mentransfer sejumlah uang senilai Rp 156.000.000,-(seratus lima puluh enam juta rupiah) ke rekening atas nama Tergugat I No. 27440429 di Bank Danamon, sesuai Aplikasi Transfer Bank Mandiri tertanggal 28 Mei 2008 ;

Bahwa setelah Penggugat menyelesaikan seluruh pembayaran yang menjadi kewajibannya, barulah itikad buruk Tergugat I mulai terlihat yakni tidak menepati janji-janji yang telah disampaikan kepada Penggugat ;

Bahwa pada tanggal 28 Mei 2008 sore, segera setelah Penggugat melunasi sisa pembayaran terakhir, Tergugat I secara sepihak melalui pesan singkat (sms) memberitahukan kepada Penggugat bahwa waktu serah terima tanah dan bangunan adalah 18 (delapan belas) bulan, berubah janji semula yaitu 6 (enam) bulan ;

Bahwa demikian pula setelah berkali-kali meminta kuitansi bukti pelunasan pembayaran kepada Tergugat I, baru pada sekitar tanggal 19 Juni 2008 Penggugat menerima kuitansi sementara (tanpa tanggal) yang ditanda tangani Sdr. Prasetiadi Sutanto atas nama Tergugat II ;

Bahwa adanya kuitansi sementara yang dibuat atas nama Tergugat II menimbulkan kecurigaan pada Penggugat karena sesuai dengan alamat

Hal. 2 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran, seharusnya kuitansi tersebut dibuat oleh Tergugat III sebagai developer, apalagi kuitansi penerimaan uang tersebut diterbitkan Tergugat II tanpa tanggal ;

Bahwa sebagai penjual, Tergugat I maupun Tergugat II terbukti tidak memberikan informasi yang benar kepada Penggugat ;

Bahwa Tergugat I maupun Tergugat II sebagai penjual yang beritikad baik seharusnya menjelaskan kepada Penggugat bahwa pembayaran dianggap sah apabila disetor dan diterima pada rekening Tergugat III No. 598-30.00193-8 di Bank Lippo Kantor Kas Sentul dan bukannya malah mengintruksikan Penggugat untuk melakukan pembayaran di rekening pribadi Tergugat I, yang kemudian dilegalisasi oleh Tergugat II untuk menutupi perbuatan Tergugat I tersebut ;

Bahwa setelah membaca total angka pembayaran yang tertera dalam kuitansi sementara tersebut, Penggugat makin yakin ada itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dalam transaksi jual beli ini ;

Bahwa sesuai dengan price list dan kuitansi sementara yang diterbitkan Tergugat II tersebut ternyata harga sebenarnya dari tanah dan bangunan di Jl. Alpen Rosa No. 3 tipe Nouvelle I, Perumahan Sentul City (termasuk PPN) adalah Rp. 1.155.320.000, (satu miliar seratus lima puluh lima juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) sedangkan pembayaran yang telah dilakukan Penggugat berdasarkan instruksi Tergugat I adalah sebesar Rp 1.166.000.000,- (satu miliar seratus enam puluh enam juta rupiah) ;

Bahwa dengan demikian ada kelebihan pembayaran sebesar Rp 10.680.000,-(sepuluh juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) pada hal saat ditawarkan, Tergugat I menjanjikan Penggugat akan mendapat harga khusus atau lebih murah dari price list ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mempunyai kekhawatiran bahwa Para Tergugat tidak akan menepati kewajiban melakukan serah terima tanah dan bangunan pada waktunya ;

Bahwa Pasal 4 ayat (c) dari form Tata Cara Pembayaran mengatur bahwa "...pembelian dianggap batal apabila pembeli membatalkan pembelian sebelum penandatanganan Addendum Perjanjian Pengikat Jual Beli ... " ;

Bahwa Penggugat dengan somasi surat tertanggal 30 Juni 2008 telah menegur Para Tergugat untuk segera mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp 1.166.000.000,-(satu miliar seratus enam puluh enam juta rupiah) secara tunai dan sekaligus ;

Bahwa somasi tersebut ternyata tidak mendapat tanggapan apa pun baik dari Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III ;

Hal. 3 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010

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)



Bahwa dengan demikian Penggugat mempunyai sangka yang beralasan bahwa Tergugat III sebagai perusahaan publik ikut serta, setidaknya-tidaknya memberikan dengan sengaja tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut ;

Bahwa sebagai suatu perusahaan terbuka, Tergugat III seharusnya menerapkan prinsip good corporate governance, antara lain, mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dan prinsip-prinsip korporasi yang sehat dan bukannya malah membiarkan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menepati janji-janjinya kepada Penggugat yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya ;

Bahwa uang pembelian tanah dan bangunan yang telah dibayar oleh Penggugat tersebut di atas harus dikembalikan Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp 1.166.000.000,- (satu miliar seratus enam puluh enam juta rupiah) ditambah ganti rugi sesuai bunga yang berlaku saat ini sebesar 8,75 % p.a terhitung sejak bulan Mei 2008 sampai dengan Para Tergugat membayar lunas ;

Bahwa agar Para Tergugat melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,-(seratus juta rupiah) setiap hari mereka lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak perkara dinyatakan berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan ;

Bahwa pemeriksaan gugatan ini pasti memerlukan waktu yang panjang dan untuk menjamin gugatan ini tidak menjadi percuma seandainya di kemudian hari dikabulkan Pengadilan, maka cukup beralasan apabila diletakkan sita jaminan (conservator beslag) terlebih dahulu terhadap harta kekayaan Para Tergugat, baik yang berupa barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak yaitu :

- a. Unit apartemen dengan segala isinya, setempai dikenal dengan Apartemen Taman Rasuna unit 0727 B, Jl. HR. Rasuna Said, Jakarta 12960 ;
- b. Sebidang tanah berikut bangunan ruko di atasnya dengan segala isinya yang terletak di ADPD Bulding No. 101 B-C, Jl, Buncit Raya Jakarta Selatan ;

Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik menurut hukum, oleh karenanya Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik yang berupa perlawanan dan/atau bantahan (verzet), banding, kasasi maupun upaya-upaya hukum yang lain (uitvoerbaar bij voorraad) :

Bahwa berdasarkan semua hal yang dikemukakan di atas, sudilah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengadili dan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai penjual yang tidak beritikad baik ;
3. Menyatakan batal Booking Fee Receipt SC/BFR/0003, form Tatacara Pembayaran dan form Kondisi Penjualan, masing-masing tertanggal 2 Mei 2008 berikut segala akibat hukumnya ;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara tanggung renteng mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp 1.166.000.000,- (satu miliar seratus enam puluh enam juta rupiah) sekaligus tunai atas tanda terima pembayaran yang sah dari Penggugat berikut pembayaran bunga sebesar 8,75 % p.a. dihitung sejak bulan Mei 2008 sampai dibayar lunas ;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari mereka lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak perkara dinyatakan berkekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta kekayaan Para Tergugat baik yang berupa barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak yaitu :
 - a Unit Apartemen dengan segala isinya, setempat yang dikenal dengan Apartemen Taman Rasuna Unit 0727 B, Jl HR. Rasuna Said Jakarta 12960 ;
 - b. Sebidang tanah berikut bangunan ruko di atasnya dengan segala isinya yang terletak di ADPD Bulding No. 101 B-C Jl. Buncit Raya Jakarta Selatan ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi ;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar segala biaya yang timbul karena perkara ini ;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan sesuai dengan keadilan yang benar (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonpensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :



DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

A. Gugatan Penggugat Prematur ;

1. Bahwa adanya kekhawatiran Penggugat di mana Para Tergugat tidak akan menepati kewajibannya melakukan serah terima tanah dan bangunan sesuai pada waktunya sebagaimana didalilkan dalam posita gugatan halaman 3 butir 7 adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum untuk dipertimbangkan karena itu Para Tergugat tegas menolak ;
2. Bahwa munculnya rasa ketakutan Penggugat bahwa tanah dan bangunan tidak akan diserahkan pada waktunya adalah mengada-ada tanah dan bangunan ini belum bisa diserahkan karena Penggugat sendiri yang hingga saat ini tanpa alasan jelas tidak mau menandatangani perjanjian pengikatan jual beli walau sudah berulang kali diingatkan padahal sesuai prosedur administrasi pembangunan rumah baru dimulai setelah perjanjian pengikatan jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat III ditandatangani Penggugat ;
3. Bahwa sesuai jadwal yang ditetapkan dalam Kondisi Penjualan tertanggal 2 Mei 2008 (bukti T-I) penyerahan tanah dan bangunan adalah 18 (delapan belas) bulan dari tanggal penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli belum dilakukan karena itu tidak ada dasarnya Penggugat takut serta khawatir bahwa Tergugat II tidak akan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut pada waktunya ;
4. Bahwa menunjuk uraian butir 3 di atas, apabila memang dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Kondisi Penjualan tertanggal 2 Mei 2008 (vide bukti T-I) Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, maka beralasan bila Penggugat mengugat Tergugat II namun faktanya tidak demikian ;
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti gugatan a quo belum waktunya untuk diajukan, maka Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat dalam putusannya menyatakan gugatan Penggugat prematur sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

B. Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error In Pesona) ;

1. Bahwa Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, cetakan IX, Penerbit PT Intermasa halaman 79, antara lain menuliskan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" Jual beli suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan "

Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual) menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang... dan seterusnya "

2. Bahwa Perlu dipahami Tergugat I bukan penjual sebagaimana yang dimaksud Penggugat dalam posita gugatan halaman 3 butir 5 pada paragraf 1, Tergugat I tidak pernah membuat perjanjian dengan Penggugat berkaitan dengan pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Sentul City Bogor ;
 3. Bahwa tindakan Penggugat berupaya menarik Tergugat I untuk memenuhi kesepakatan yang Penggugat buat bersama dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah suatu kekeliruan sebab Tergugat I bukan pihak sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1340 ayat (1) KUHPdata, apalagi antara Tergugat I dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum, maka dari itu tidak ada dasarnya Penggugat menarik Tergugat I sebagai pihak dalam gugatan a quo ;
 4. Bahwa begitupun juga dengan Tergugat II serta Tergugat III, tidak ada dasarnya bila Penggugat mcnggugat Tergugat II dan Tergugat III sebab kekhawatiran Penggugat tersebut muncul akibat kelalaian serta kesalahan Penggugat sendiri, lagi pula dalam posita gugatannya tidak satu pun dalil yang menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan kesalahan wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum ;
 5. Bahwa berdasarkan uraian di atas adalah tidak patut dan tidak berdasar hukum sekali Penggugat menggugat Para Tergugat oleh karena itu Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat dalam putusnya menyatakan gugatan Penggugat salah alamat sehingga harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sesuai ketentuan Yurisprudensi nomor 4 K/Sip/1958 yang berbunyi : "syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak" ;
- C. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel) ;
1. Bahwa apabila dicermati posita dan petitum gugatan Penggugat tertanggal 4 Agustus 2008, secara nyata tidak terlihat dan terungkap dengan jelas dasar hukum dan peristiwa yang mendasari digugatnya Para Tergugat, apakah Para tergugat telah wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum ;

Hal. 7 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010

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

2. Bahwa kapan terjadinya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum tersebut serta peristiwa apa yang mendasari wanprestasi atau perbuatan melawan hukum juga tidak diuraikan dengan jelas ;

3. Bahwa Karena dasar gugatan a quo terbukti tidak jelas dan kabur dengan demikian sangat berdasar hukum Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM REKONPENSİ :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konpensasi mohon dianggap telah dikemukakan dalam Rekonpensasi dan karenanya menjadi bagian tak terpisahkan dari gugatan Rekonpensasi ;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonpensasi/Para Tergugat dengan tegas menolak dalil Tergugat Rekonpensasi/ Penggugat sebab Para Penggugat Rekonpensasi/Para Tergugat terbukti tidak benar telah melakukan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi karena itu tidak ada dasarnya Para Penggugat Rekonpensasi/Para Tergugat digugat ;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonpensasi/Para Tergugat dengan ini mengajukan gugatan rekonpensasi dengan telah wanprestasinya Tergugat Rekonpensasi/Penggugat berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan di bawah ini ;
4. Bahwa Tergugat Rekonpensasi/Penggugat mempunyai itikad tidak baik untuk membatalkan perjanjian jual beli rumah di Perumahan Sentul City dengan Tergugat II serta menuntut pengembalian sejumlah uang secara tanggung renteng dengan mengajukan gugatan a quo dengan dalih adanya kekhawatiran Tergugat Rekonpensasi/Penggugat terhadap Para Penggugat Rekonpensasi/Para Tergugat yang tidak akan menepati janjinya melakukan serah terima tanah dan bangunan pada waktunya ;
5. Bahwa guna memuluskan itikad tidak baiknya agar perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah di Perumahan Sentul City dengan Penggugat Rekonpensasi II/Tergugat II dibatalkan yang dilanjutkan dengan menuntut pengembalian uang sebesar Rp 1.166.000.000,- ditambah ganti rugi bunga sebesar 8,7 % secara tanggung renteng, Tergugat Rekonpensasi/ Penggugat berusaha memutarbalikkan fakta yang sebenarnya ;
6. Bahwa Tergugat Rekonpensasi/Penggugat selaku pembeli telah mengadakan kesepakatan jual beli I (satu) unit rumah di Perumahan Sentul City dengan Penggugat Rekonpensasi II/Tergugat II, penandatanganan Rekonpensasi

Hal. 8 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010

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

II/Tergugat II dengan telah dilakukannya pembayaran booking fee serta dilanjutkan dengan penandatanganan Kondisi Penjualan dan Tata Cara Pembayaran masing-masing tertanggal 2 Mei 2008 (vide bukti T-I dan T-6) ;

7. Bahwa butir 4 Kondisi Penjualan (vide bukti T-1) lebih lanjut mengatur bahwa serah terima tanah dan bangunan akan dilakukan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat II dalam batas waktu 18 (delapan belas) bulan setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditandatangani oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat, faktanya hingga diajukannya gugatan a quo tanpa alasan yang jelas Tergugat Rekonsensi/Penggugat selalu menghindar dan menolak untuk dilakukannya penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;
8. Bahwa Pasal 1338 KUHPdata jo Pasal 1234 KUHPdata menegaskan : " Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya " ;
" Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu " ;
9. Bahwa berhubung Tergugat Rekonsensi/Penggugat belum juga melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka sesuai prosedur administrasi Penggugat III Rekonsensi/Tergugat III belum bisa melakukan pembangunan rumah Tergugat Rekonsensi/ Penggugat ;
10. Bahwa terbukti Tergugat Rekonsensi/Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud Pasal 1234 KUHPdata yaitu melakukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli walau telah berulang kali diminta dan diingatkan, maka sangat berdasar hukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat dinyatakan telah wanprestasi dan dihukum untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhitung 7 (tujuh) hari setelah putusan dibacakan ;
11. Bahwa akibat telah wanprestasinya Tergugat Rekonsensi/Penggugat, maka Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat mengalami kerugian secara materil maupun immateril dengan perincian di bawah ini ;

Kerugian Materil :

Para Penggugat Rekonsensi /Para Tergugat telah banyak kehilangan waktu dan biaya yang dikeluarkan, karena itu adalah patut dan wajar bila Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat menuntut pembayaran ganti rugi materil kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat sebesar Rp 10.000.000.000, (sepuluh miliar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat Rekonsensi/ Para Tergugat selambat lambatnya 10 (sepuluh) hari sejak diputusnya perkara a quo dan denda keterlambatan atas

Hal. 9 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010

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)



pembayaran ganti rugi materil sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari apabila Tergugat Rekonsensi/Penggugat lalai memenuhi kewajibannya ;

Kerugian Immateril :

Telah tercemarnya nama baik Para Tergugat Rekonsensi/Para Tergugat khususnya terhadap sesama rekan kerja dan/mitra bisnis karena tanpa alasan dan dasar hukum digugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

Nama baik serta kepercayaan dari mitra kerja dan/atau rekan bisnis Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat sungguh tidak ternilai harganya, namun apabila kerugian immateril ini diukur dengan uang maka Tergugat Rekonsensi/ Penggugat patut dihukum untuk membayar kerugian immateril ini secara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah) selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sejak diputusnya perkara a quo ;

12. Bahwa gugatan rekonsensi ini didasarkan pada fakta-fakta hukum yang tak terbantahkan, seyogianyalah putusan rekonsensi ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu (serta merta) walaupun ada upaya verzet, banding atau kasasi ;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas telah tidak terbukti seluruh dalil yang dijadikan dasan-dasar oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat dalam gugatannya, karena itu Para Tergugat/Para Penggugat Rekonsensi mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan dalam putusannya memutuskan sebagai berikut :

Dalam Rekonsensi :

1. Mengabulkan gugatan Rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat telah wanprestasi terhadap Penggugat Rekonsensi II/Tergugat II ;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat Rekonsensi II/Tergugat II selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak diputusnya perkara a quo ;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat melakukan pembayaran ganti rugi materil dan immateril kepada Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat sesuai perincian di bawah ini ;

Kerugian Materil :

Para Penggugat Rekonsensi /Para Tergugat telah banyak kehilangan waktu dan biaya yang dikeluarkan, karena itu adalah patut dan wajar bila Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat menuntut pembayaran ganti rugi materil kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus kepada Para Peggugat Rekonpensi/Para Tergugat selambat lambatnya 10 (sepuluh) hari sejak diputusnya perkara a quo dan denda keterlambatan atas pembayaran ganti rugi materil sebesar Rp 100.000.000.- (seratus juta rupiah) per hari apabila Tergugat Rekonpensi/Penggugat lalai memenuhi kewajibannya ;

Kerugian Immateril :

Telah tercemarnya nama baik Para Tegugat Rekonpensi/Para Tergugat khususnya terhadap sesama rekan kerja dan/mitra bisnis karena tanpa alasan dan dasar hukum digugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

Nama baik serta kepercayaan dari mitra kerja dan/atau rekan bisnis Para Peggugat Rekonpensi/Para Tergugat sungguh tidak ternilai harganya, namun apabila kerugian immateril ini diukur dengan uang maka Tergugat Rekonpensi/ Peggugat patut dihukum untuk membayar kerugian immateril ini secara tunai dan sekaligus kepada Para Peggugat Rekonpensi/Para Tergugat sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah) selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sejak diputusnya perkara a quo ;

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan No.957/Pdt.G/2008/PN.JKT.SEL., tanggal 8 Januari 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi-eksepsi Para Tergugat tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai penjual yang tidak beritikad baik ;
3. Menyatakan batal Booking Fee Receipt SC/BFR/0003, Form Tata Cara Pembayaran dan Form Kondisi Penjualan, masing-masing tertanggal 2 Mei 2008 ;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk secara tanggung renteng mengembalikan uang Peggugat sebesar Rp. 1.166.000.000,- (satu miliar seratus enam puluh enam juta rupiah) sekaligus tunai atas tanda terima pembayaran yang sah dari Peggugat berikut pembayaran bunga sebesar 6

Hal. 11 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010

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)



% setahun dihitung sejak didaftarkanya gugatan perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Dalam Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 341.000,-(tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan No.283/PDT/2009/PTDKI., tanggal 30 Oktober 2009, dengan perbaikan tentang susunan amar putusan, sehingga amar selengkapya sebagai berikut :

DALAM KONPENSİ :

DALAM EKSESPSI:

- Menolak eksepsi-eksepsi para Tergugat tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sebagai penjual yang tidak beritikad baik ;
3. Menyatakan batal Booking Fee Receipt SC/BFR/0003, Form Tata Cara Pembayaran dan Form Kondisi Penjualan, masing-masing tertanggal 2 Mei 2008 ;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, untuk secara tanggung renteng mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 1.166.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh enam juta rupiah) sekaligus tunai atas tanda terima pembayaran yang sah dari Penggugat berikut pembayaran bunga sebesar 6 % setahun dihitung sejak didaftarkanya gugatan perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat dalam Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, untuk membayar



biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, III/Para Pembanding pada tanggal 3 Pebruari 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II, III/para Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 15 Pebruari 2010 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No.957/Pdt.G/2008/PN.JKT.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Pebruari 2010 ;

Bahwa setelah itu, Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 5 April 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, II, III/Para Pembanding, tidak mengajukan jawaban memori kasasi ;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

DALAM KONPENSI :

Judex Facti Tingkat Banding telah melakukan kesalahan berat dalam menerapkan hukum karena dengan pertimbangan hukum yang tidak cukup dan tidak terperinci serta merta mempertahankan dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri ;

1. Bahwa tindakan Judex Facti Tingkat Banding yang mengambil seluruh pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama dengan bunyi pertimbangan hukum dalam putusan banding, halaman 3 paragraf 4-6 :

“...setelah Majelis Hakim tingkat banding meneliti memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, tidak ditemukan hal-hal dan fakta-fakta baru untuk dipertimbangkan” ;

“...alasan dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar karenanya dapat disetujui dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini...dstnya “ ;

"... berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 957/Pdt.G/2008/PNJkt.Sel tanggal 8 Januari 2009, haruslah dikuatkan" ;



adalah suatu kekeliruan sebab Judex Facti Tingkat Banding tidak menjelaskan atau menyebutkan secara terperinci fakta-fakta mana yang dinyatakan telah tepat dan benar yang terbukti di persidangan yang dijadikan alasan untuk menyatakan pertimbangan hukum dan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI itu dikuatkan ;

2. Bahwa kurangnya pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Banding (kalau pun ada tetapi dengan pertimbangan yang singkat dan tidak terperinci), maka PUTUSAN BANDING yang demikian berdasar hukum sekali dibatalkan menunjuk ketentuan-ketentuan di bawah ini :

- Pasal 184 ayat (2) HIR :

"Di dalam putusan, yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan maka peraturan tersebut harus disebutkan." ;

- Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 03/1974 tanggal 25 Nopember 1974 ;

"Segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili " ;

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 13 K/Sip/1961 tanggal 1 Pebruari 1961 ;

"Putusan Pengadilan Tinggi yang didasarkan atas alasan-alasan yang tidak cukup (onvoeldoende gemotiveerd), maka alasan keberatan dapat dibenarkan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi."

3. Bahwa di dalam memutus perkara a quo, Judex Facti Tingkat Banding diwajibkan menjelaskan secara rinci, mempertimbangkan fakta-fakta mana yang terbukti kebenarannya di persidangan dan yang tidak terbukti, namun pemeriksaan perkara a quo ternyata Judex Facti Tingkat Banding tidak memeriksa secara keseluruhan fakta-fakta hukum yang ada serta mengenai penerapan hukumnya bahkan dengan serta merta PUTUSAN PENGADILAN NEGERI dikuatkan ;

4. Bahwa PUTUSAN BANDING yang tidak memberi dasar pertimbangan hukum yang cukup dan hanya didasarkan atas pertimbangan yang sangat sederhana dan tidak jelas, maka PUTUSAN BANDING yang demikian patut dibatalkan sesuai :

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 13 K/Sip/1961 tanggal 1 Pebruari 1961

"Putusan Pengadilan Tinggi yang didasarkan atas alasan-alasan yang tidak cukup (onvoeldoende gemotiveerd), maka alasan keberatan dapat dibenarkan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi " ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976
"Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci harus dibatalkan " ;

Judex Facti Tingkat Banding telah melakukan kesalahan berat karena menganggap Pemohon Kasasi I adalah pihak dalam perikatan jual beli antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III padahal faktanya tidak demikian. Akibat kesalahan berat tersebut Judex Facti keliru dengan mengatakan Pemohon Kasasi I adalah penjual beritikad tidak baik sehingga dijatuhi hukuman ;

5. Bahwa tindakan Judex Facti Tingkat Banding yang menyatakan telah tepat dan benar sehingga disetujui dan dikuatkannya pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama dalam PUTUSAN PENGADILAN NEGERI, halaman 27 paragraf 3-4 :

"Pokok Gugatan Penggugat pada dasarnya adalah bertolak dari kekecewaan Penggugat atas janji-janji Tergugat I berkenaan dengan pemasaran untuk penjualan bidang tanah dan rumah di Perumahan Sentul City ... dstnya ternyata informasi yang disampaikan Tergugat I kepada Pengugat telah tidak sesuai dengan yang dijanjikan semula" ;

"Bidang tanah dan bangunan yang dipasarkan oleh Tergugat I adalah milik dari dan akan dilaksanakan pembangunannya oleh Tergugat II dan atau Tergugat III" ;

adalah suatu kekeliruan berat sebab Pemohon Kasasi I bukan penjual apalagi hingga dikatakan penjual yang tidak beritikad baik. Di samping bukan penjual, Pemohon Kasasi I bukan pihak dalam perikatan yang dibuat Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III dalam hal membeli I (satu) unit rumah di Perumahan Sentul City. Memperhatikan pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Judex Facti Tingkat Banding di atas terbukti Judex Facti Tingkat Pertama dan Judex Facti Tingkat Banding telah salah menerapkan Pasal 1340 KUHPerdara sebab Pemohon Kasasi I tidak terikat dengan perikatan jual beli yang Termohon Kasasi buat bersama dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III apalagi sampai menyatakan Pemohon Kasasi I sebagai penjual yang tidak beritikad baik ;

6. Bahwa Pemohon Kasasi I bukanlah karyawan dan tidak pernah menerima pekerjaan atau ditugaskan oleh Pemohon Kasasi II dan/atau Pemohon Kasasi III untuk memasarkan/menjual unit-unit rumah yang akan dibangun oleh Pemohon Kasasi II dan/atau Pemohon Kasasi III sesuai asumsi Judex

Hal. 15 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010

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)



Facti Tingkat Pertama dan Judex Facti Tingkat Banding. Keikut-sertaan Pemohon Kasasi I membantu proses administrasi hingga melakukan pembayaran melalui rekening Pemohon Kasasi I semata-mata didasari oleh keinginan Termohon Kasasi serta itikad baik Pemohon Kasasi I sebab Pemohon Kasasi I selalu dicari-cari, dikejar-kejar dan didesak Termohon Kasasi untuk dimintai tolong dengan alasan-alasannya :

- Termohon Kasasi lebih percaya dibantu oleh Pemohon Kasasi I ;
- Termohon Kasasi sering berada di luar kota (Kalimantan) ;

7. Bahwa selanjutnya tindakan Judex Facti Tingkat Banding yang menyatakan telah tepat dan benar pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama dalam PUTUSAN PENGADILAN NEGERI, halaman 28 paragraf 3 :

"Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebagai sales representative pada Tergugat II sebagai perusahaan yang melakukan pemasaran atas perumahan di Sentul City ... dstnya." ;

adalah bukti lainnya kalau Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama telah melakukan kekeliruan sebab Pemohon Kasasi I tidak pernah bekerja pada Pemohon Kasasi II maupun pada Pemohon Kasasi III apalagi ditugaskan memasarkan/menjual unit-unit rumah yang akan dibangunnya, dengan demikian terbukti Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama telah melakukan kesalahan berat karena menyatakan Termohon Kasasi melakukan pembayaran kepada Pemohon Kasasi I adalah karena Pemohon Kasasi I Sales Representative pada Pemohon Kasasi II ;

8. Bahwa sekalipun Termohon Kasasi mengetahui Pemohon Kasasi I bukan Sales Representative pada Pemohon Kasasi II namun dengan alasan lebih percaya kepada Pemohon Kasasi I serta karena sering berada di luar kota, maka agar dana yang dicadangkan untuk membeli rumah Perumahan Sentul City tidak terpakai untuk hal lain, Pemohon Kasasi I didesak/dipaksa Termohon Kasasi untuk menerima titipan uang yang akan ditransfernya ke rekening Pemohon Kasasi I untuk dibayarkan sesuai skedulnya sambil menyodorkan Aplikasi Transfer PT Bank Danamon tertanggal 7 Mei 2008 (vide Bukti T-3) yang sudah Termohon Kasasi isi ;
9. Bahwa pembayaran yang dilakukan Termohon Kasasi melalui rekening Pemohon Kasasi I bukanlah atas saran atau permintaan Pemohon Kasasi I namun semata-mata didasari keinginan/kemauan Termohon Kasasi. Dengan harapan Pemohon Kasasi I pasti bisa membantu proses perikatan jual beli rumah cepat terealisasi, maka Pemohon Kasasi I didesak/dipaksa untuk



menerima dana titipan/ menampung sementara dana pembayaran tersebut sekaligus meminta nomor rekening pribadi Pemohon Kasasi I. Dengan demikian terbukti Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama telah melakukan kesalahan berat dalam menerapkan hukum dengan menafsirkan pembayaran yang dilakukan Termohon Kasasi melalui rekening Pemohon Kasasi I adalah karena Pemohon Kasasi I Sales Representative pada Pemohon Kasasi II padahal faktanya tidaklah demikian ;

10. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri, halaman 31 paragraf 4 dan terakhir :

"... untuk itu Penggugat telah membayar harganya dan mematuhi segala ketentuan sebagaimana yang disampaikan oleh Tergugat I yang di dalam perbuatan hukumnya mengatasnamakan Tergugat II guna memasarkan rumah dan tanah milik Tergugat III, selaku pengembang" ;

"... ternyata bahwa sesuai informasi yang disampaikan oleh Tergugat I berkenaan dengan tugas pemasaran dari Tergugat II atas tanah dan rumah yang dikembangkan oleh Tergugat III. Penggugat telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran harga pembelian" ;

yang serta merta dikuatkan Judex Facti Tingkat Banding dengan tegas Pemohon Kasasi I tolak sebab dalam membantu proses administrasi pembelian rumah tersebut Pemohon Kasasi I tidak pernah ditugaskan oleh Pemohon Kasasi II. Suatu kesalahan berat yang telah dilakukan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Pertama bila berasumsi selama membantu Termohon Kasasi ini, Pemohon Kasasi I bertindak mewakili nama Pemohon Kasasi II padahal antara Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak ada hubungan hukum ;

11. Bahwa sesuai fakta yang terungkap di persidangan namun fakta hukum tersebut sengaja tidak dipertimbangkan dan tidak dinilai oleh Judex Facti Tingkat Pertama dan Judex Facti Tingkat Banding. Sekalipun Termohon Kasasi sudah melunasi pembayaran, masih ada persyaratan lain yang wajib dipenuhi Termohon Kasasi namun belum dilakukan yaitu penandatanganan PPJB dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III. Penandatanganan PPJB dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pelunasan adalah mengikat sesuai yang Termohon Kasasi sepakati dalam Form Tata Cara Pembayaran tertanggal 2 Mei 2008 (vide Bukti T-6 = Bukti T-10 = Bukti P-6), namun kesepakatan ini dilanggar dan ini membuktikan Termohon Kasasi tidak ada itikad baik untuk melaksanakan perikatan yang telah dibuatnya. Anehnya dalam pemeriksaan perkara baik di tingkat pertama



maupun di tingkat banding fakta hukum ini tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama. Tindakan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama yang demikian membuktikan adanya kesalahan penerapan hukum yang dilakukan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama dalam memutus perkara a quo ;

12. Bahwa sehubungan dengan kewajiban melakukan penandatanganan PPJB, Termohon Kasasi secara lisan dan tulisan mengakui telah berulang kali diminta dan diingatkan, namun tanpa alasan yang jelas setiap permintaan dan peringatan yang disampaikan tersebut selalu diindahkan padahal Termohon Kasasi sendiri mengetahui dan menyetujui bahwa dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pelunasan wajib dilakukan penandatanganan PPJB sebagaimana terbukti dalam bukti-bukti ini (vide Bukti P- 4 = Bukti T- 4, Bukti P- 13 serta Bukti P- 6 = Bukti 1-6 dan Bukti-10) :

"Penandatanganan PPJB akan dijadwalkan setelah minggu ke-4 bulan Juni 2008, menunggu konfirmasi dari ibu Augustine Manuputty " ;

"Ibu, 2 minggu stlh lunas ibu ppjb. Ajb nanti kalau rumah selesai.... PPjb ibu harus hadir waktu tanda tangan. Aku tunggu kalau ibu sudah balik, kita ketemu di Sentul." ;

"hari ke-30 setelah pelunasan tunai dilakukan penandatanganan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli." ;

13. Bahwa fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama, dengan demikian adalah keliru bila Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Termohon Kasasi telah mematuhi segala ketentuan yang disampaikan Pemohon Kasasi I padahal faktanya tidaklah demikian ;
14. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama yang serta merta dikuatkan Judex Facti Tingkat Banding adalah bukti nyata bentuk kesalahan fatal yang dilakukan Judex Facti Tingkat Pertama dan Judex Facti Tingkat Banding dalam menerapkan hukum. Mengacu kepada Pasal 30 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985, para Pemohon Kasasi berpendapat dan berkeyakinan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku karenanya Putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan Judex Facti Tingkat Banding harus dibatalkan ;
- Judex Facti Tingkat Bading telah melakukan kesalahan berat karena



menyatakan telah dan benar pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat pertama padahal pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama telah tidak konsisten dan saling tumpang tindih ;

15. Bahwa Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama betul-betul telah tidak cermat dalam memeriksa, mempelajari perkara a quo akibatnya ragu-ragu dalam memberikan pertimbangan hukum. Tindakan Judex Facti Tingkat Banding yang menerima begitu saja dan menyatakan telah tepat dan benar pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri, halaman 27 paragraf 3 dan halaman 28 paragraf 2 :

"Bahwa Pokok Gugatan Penggugat pada dasarnya adalah bertolak dari kekecewaan Penggugat atas janji-janji Tergugat I berkenaan dengan pemasaran untuk penjualan bidang tanah dan rumah di Perumahan Sentul City... dstnya." ;

"... dalam perkara ini yang menjadi dasar gugatan adalah berkenaan dengan kehendak Penggugat yang telah membayar sejumlah uang untuk membeli sebidang tanah dan rumah yang akan dibangun di Sentul City." ;

adalah bukti Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama telah tidak konsisten dengan pertimbangan-pertimbangan hukumnya sebab di satu sisi dikatakan dasar gugatan Termohon Kasasi bertitik tolak dari kekecewaan Termohon Kasasi atas janji-janji Pemohon Kasasi I sementara di sisi lainnya disebutkan dasar gugatan berkenaan dengan kehendak Termohon Kasasi yang telah membayar sejumlah uang untuk membeli bidang tanah dan rumah di Sentul City ;

16. Bahwa kembali Pemohon Kasasi I tekankan bahwa Pemohon Kasasi I tidak pernah memasarkan atau menjual unit rumah Perumahan Sentul City apalagi sampai memberikan janji-janji kepada Termohon Kasasi. Dalam persidangan Termohon Kasasi juga tidak dapat membuktikan kebenaran akan adanya janji-janji itu. Quad non Termohon Kasasi membeli, itu semata-mata didasari oleh niat Termohon Kasasi yang ingin memiliki rumah di Perumahan Sentul City. Pemohon Kasasi I hanya sebatas membantu kelancaran proses administrasi dan pembayarannya, itu pun juga atas permintaan Termohon Kasasi ;

17. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama yang tidak konsisten serta saling tumpang tindih tersebut tidak berdasar hukum sekali Judex Juris kuatkan sesuai :

- Penjelasan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Ketentuan ini dimaksudkan agar putusan hakim sesuai dengan hukum dan rasa keadilan." ;

- Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 ;

"Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat." ;

- Pasal 32 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 ;

"Hakim harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, dan berpengalaman di bidang hukum." ;

Judex Facti Tingkat Banding telah melakukan kesalahan berat dalam menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan atau tidak memberi penilaian secara menyeluruh terhadap alat bukti para Pemohon Kasasi akibatnya persetujuan jual beli yang mengikat sebagai undang-undang terhadap Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III serta merta dibatalkan. Tindakan Judex Facti yang demikian jelas-jelas melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata dan 1338 KUHPPerdata ;

18. Bahwa sesuai fakta, gugatan Termohon Kasasi semata-mata bukan didasari oleh rasa kekecewaan Termohon Kasasi atas janji-janji Pemohon Kasasi I sebagaimana yang diasumsikan Judex Facti Tingkat Pertama dan Judex Facti Tingkat Banding, namun didasari oleh rasa ketakutan dan kekhawatiran akan tidak dilakukannya serah terima tanah dan bangunan tepat pada waktunya sebab Termohon Kasasi menyadari kesalahannya yang belum tuntas memenuhi kewajibannya sesuai yang disepakati dalam Form Tata Cara Pembayaran tertanggal 2 Mei 2008 (vide Bukti 7-6 - Bukti T-10) yaitu 30 (tiga puluh) hari setelah pelunasan akan melakukan penandatanganan PPJB ;

19. Bahwa sekalipun hingga saat ini belum ditandatangani PPJB, tidak berarti antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III tidak pernah ada kesepakatan atau perikatan jual beli. Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPPerdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan ;

20. Bahwa perjanjian jual beli antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III harus dianggap telah terjadi dan ada sebab antara para pihak telah menyepakati tentang harga dan unit rumah yang hendak diperjualbelikan sekalipun rumah tersebut belum diserahkan apalagi faktanya Termohon Kasasi telah melakukan pembayaran. Apabila Judex

Hal. 20 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010

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)



Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama cermat memeriksa dan memberi penilaian menyeluruh terhadap alat bukti yang diajukan dalam persidangan, maka suatu kesalahan besar yang telah dilakukan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama yang telah membatalkan perjanjian jual beli antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III dengan pertimbangan hukumnya bahwa perjanjian yang berkenaan dengan pembelian unit rumah itu sendiri belum pernah dibuat dan ditandatangani serta ternyata tidak satu pun bukti Para Tergugat yang menunjukkan telah dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;

21. Bahwa sikap Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama yang tidak mempertimbangkan dan memberi penilaian menyeluruh atas bukti-bukti yang jelas-jelas bernilai hukum dan yang terungkap di persidangan membuktikan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum karena perikatan jual beli yang dibuat Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Tindakan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama yang telah membatalkan perjanjian jual beli antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III membuktikan adanya kesalahan penerapan hukum yang dilakukan sebab perikatan jual beli tersebut mengikat sebagai undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdata sehingga tidak ada dasarnya dibatalkan ;
22. Bahwa kalau pun ada kesalahpahaman antara Termohon Kasasi dengan para Pemohon Kasasi akan tetapi pemicu kesalahan itu berawal, bersumber dari sikap Termohon Kasasi yang selalu menghindari setiap dihubungi, diminta bahkan tanpa pemberitahuan dan tanpa alasan yang jelas tidak mau menandatangani PPJB yang telah disetujui sebelumnya, dengan demikian adalah keliru apabila untuk membatalkan perikatan jual beli tersebut Judex Facti Tingkat Banding menguatkan pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama yang tidak bernilai hukum dan salah dalam menerapkan Pasal 1338 KUHPerdata. Justru dalam forum persidangan ini, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III ingin menyelesaikan permasalahan tersebut dan meminta TERMOHON KASASI untuk segera merealisasikan penandatanganan PPJB sehingga unit rumah tersebut segera dibangun dan diserahkan tepat pada waktunya. Dengan demikian pertimbangan hukum Judex Facti yang menyatakan para Pemohon Kasasi



memiliki itikad baik terhadap Termohon Kasasi adalah bukti ketidak cermatan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama dalam memahami duduk permasalahan yang sebenarnya. Apabila Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama bersikap arif dan bijaksana dan tidak memihak kepada salah satu pihak semestinya Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama menghukum Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III dalam batas waktu yang diberikan melakukan penandatanganan PPJB dan memerintahkan Pemohon Kasasi II menyerahkan tanah dan bangunan tersebut tepat pada waktunya kepada Termohon Kasasi sesuai yang disepakati dalam PPJB ;

Adapun pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri, halaman 34, paragraf 1-4 dan halaman 34 paragraf terakhir yang tidak bernilai hukum sehingga berdasar hukum sekali untuk dibatalkan adalah :

"... kehendak Penggugat untuk membatalkan jual beli yang memang belum di lakukan dan belum ada perikatan untuk itu, tidak bertentangan dengan hukum, pula tidak merugikan para Tergugat, toh, para Tergugat belum melaksanakan pembangunan rumah yang seyogyanya akan dibeli oleh Penggugat." ;

"... tuntutan Penggugat untuk membatalkan kehendaknya berkenaan dengan jual beli satu unit rumah tipe ... dstnya adalah tidak bertentangan dengan hukum, karenanya tidak sepatutnya para Tergugat menghalanginya." ;

"... kehendak Penggugat untuk membatalkan niatnya tersebut telah dihalangi oleh para Tergugat, bahkan setelah Penggugat mengajukan gugatan a quo - pun para Tergugat tetap menghalangi kehendak Penggugat untuk membatalkan jual beli yang justru menurut para Tergugat belum diikat dengan perjanjian apa pun." ;

"... perbuatan para Tergugat tersebut menurut hemat Majelis kalau bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi, namun jelas merupakan itikad yang tidak baik, oleh karenanya tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut pada petitum ke-2 gugatannya patut dan adil untuk dikabulkan." ;

"... karena tidak ada ketentuan atau perjanjian yang dapat menghalangi Penggugat untuk membatalkan niatnya dalam membeli satu unit rumah ... dstnya, maka tuntutan Penggugat untuk pembatalan booking fee serta pengembalian seluruh uang yang telah dibayarkannya ... menurut hemat



Majelis patut dan adil pula untuk dikabulkan." ;

23. Bahwa berhubung perikatan jual beli 1 (satu) antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi III dan Pemohon Kasasi III adalah sah, mengikat sebagai undang-undang sehingganya harus dilaksanakan, oleh karena itu adalah kesalahan berat yang telah dilakukan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Pertama yang menyatakan perikatan jual beli tersebut dapat dibatalkan dengan alasan karena belum diikat oleh Perjanjian Jual Beli dan toh para Tergugat belum melakukan pembangunan. Belum dilakukannya Penandatanganan PPJB dan belum dilakukannya pembangunan bukan berarti Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Pertama dapat dengan mudahnya membatalkan suatu perikatan tanpa memperhatikan faktor-faktor lainnya. Dan ini bukan berarti pula Pemohon Kasasi II maupun Pemohon Kasasi III memiliki itikad tidak baik untuk menyerahkan tanah dan bangunan dimaksud kepada Termohon Kasasi sehingga adalah keliru apabila Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama berasumsi Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III adalah penjual yang tidak beritikad baik ;

24. Bahwa Judex Facti Tingkat Pertama telah bersikap tidak obyektif dalam pertimbangan hukum yang diberikannya dalam Putusan Pengadilan Negeri, halaman 31 paragraf 4 :

"... untuk itu Penggugat teiah membayar harganya dan mematuhi segala ketentuan sebagaimana yang disampaikan oleh Tergugat I yang di dalam perbuatan hukumnya mengatasmakan Tergugat II guna memasarkan rumah dan tanah milik Tergugat III selaku pengembang." ;

Pertimbangan hukum yang tidak obyektif dan bernilai hukum tersebut serta merta dikuatkan, ini membuktikan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama telah melakukan kesalahan berat karena tidak mempertimbangkan serta memberi penilaian sama sekali atas fakta-fakta yang terungkap di persidangan. Sebagaimana pernah dijelaskan bahwa sekalipun Termohon Kasasi sudah melunasi pembayaran, masih ada ketentuan-ketentuan lain yang harus dipenuhi namun tidak dilaksanakan Termohon Kasasi sebagaimana mestinya yaitu melakukan penandatanganan PPJB dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III. Namun faktor penting ini sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama ;

25. Bahwa penandatanganan PPJB ini harus dilakukan terlebih dahulu sebelum Pemohon Kasasi III memulai pembangunannya. Hal ini sudah disepakati

Hal. 23 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010



dalam Surat Persetujuan No. Ref. 01/SC/ASD-ALP/IV/2008 tanggal 28 April 2008 (vide Bukti T-8) yaitu :

"1. ... PT Sentul City Tbk wajib melakukan pembangunan atas unit-unit bangunan yang telah terjual setelah ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT Sentul City Tbk, PT Albros Sentul Development dan Pembeli... dstnya ;

2. ... PT Sentul City berkewajiban untuk menuntaskan pembangunan tersebut paling lambat 78 bulan setelah ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT Sentul City Tbk, PT Albros Sentul Development dan Pembeli... dstnya." ;

Dengan demikian terbukti kewajiban Pemohon Kasasi III melakukan pembangunan baru timbul apabila PPJB telah ditandatangani oleh Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III dan 18 (delapan belas) bulan setelah penandatanganan PPJB baru tanah dan bangunan tersebut bisa diserahkan kepada Termohon Kasasi;

26. Bahwa selain fakta hukum di atas, mengenai batas waktu penyerahan tanah dan bangunan ini 18 (delapan belas) bulan setelah penandatanganan PPJB sebenarnya juga telah diketahui dan disetujui Termohon Kasasi dalam Form Kondisi Penjualan tertanggal 2 Mei 2008 (vide Bukti T-I). Walau Termohon Kasasi mengingkari tanda tangan pada Form Kondisi Penjualan (vide Bukti T-I) tersebut bukan tanda tangannya, namun fakta hukum yang tidak bisa Termohon Kasasi ingkari tanda tangan yang terdapat dalam Form Kondisi Penjualan tersebut adalah tanda tangan Termohon Kasasi. Itikad tidak baik Termohon Kasasi yang telah menyangkal tanda tangannya dan/atau menyangkal keberadaan Form Kondisi Penjualan tertanggal 2 Mei 2008 (vide Bukti T-I) tidak dipertimbangkan sama sekali, ini membuktikan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian dan bersikap memihak kepada salah satu pihak dalam memeriksa perkara a quo sebab Form Kondisi Penjualan tertanggal 2 Mei 2008 (vide Bukti T-1) yang para Pemohon Kasasi buktikan di persidangan tidak pernah dibatalkan/ditarik dari tangan Termohon Kasasi ;

27. Bahwa sekali pun Termohon Kasasi mengakui sudah berulang kali secara lisan dan tulisan diminta dan diingatkan untuk melakukan penandatanganan PPJB (vide Bukti P-4 = Bukti T-4, Bukti P-13 serta Bukti P-6 = Bukti T-6 dan Bukti T-10) ;

"Penandatanganan PPJB akan dijadwalkan setelah minggu ke-4 bulan Juni



2008, menunggu konfirmasi dari ibu Augustine Manuputty." ;

"Ibu, 2 minggu stlh lunas ibu ppjb. Ajb nanti kalau rumah selesai.... PPjb ibu harus hadir waktu tanda tangan. Aku tunggu kalau ibu dah balik, kita keimu di Sentul."

"hari ke-30 setelah pelunasan tunai dilakukan penandatanganan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli." ;

namun tanpa alasan yang jelas setiap permintaan dan peringatan tersebut selalu diindahkan padahal Termohon Kasasi sendiri mengetahui dan menyetujui kewajibannya yaitu dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pelunasan wajib melakukan penandatanganan PPJB. Akan tetapi fakta-fakta hukum yang para Pemohon Kasasi uraikan ini (vide Bukti T-8 ; Bukti T-1 ; Bukti P-4 = Bukti T-4 ; Bukti P-13 ; Bukti P-6 = Bukti T-6 dan Bukti 7-10) tidak dipertimbangkan dan dinilai sama sekali oleh Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama padahal alat-alat bukti ini sangat bernilai hukum ;

28. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama dalam PUTUSAN PENGADILAN NEGERI, halaman 32 paragraf 3 :

"... pembayaran sejumlah uang melalui Rekening Tergugat I adalah kemauan dan keinginan Penggugat dan Tergugat I tidak pernah punya itikad buruk terhadap Penggugat, sehingga Tergugat II dan Tergugat III tidak bertanggung jawab akan jumlahnya yang melampaui price list yang dikeluarkan oleh Tergugat III dan Tergugat II." ;

yang dikuatkan Judex Facti Tingkat Banding tidak didasari oleh fakta yang sebenarnya dan sengaja direayasa sedemikian rupa padahal bila Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama cermat membaca dalil-dalil Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III dalam Jawaban, Duplik, Kesimpulan tidak pernah sekalipun Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III menyatakan tidak akan bertanggung jawab atas kelebihan jumlah uang disetor Termohon Kasasi sebab kelebihan uang Termohon Kasasi sebesar Rp 10.680.000),- (sepuluh juta enam ratus delapan puluh ribu Rupiah) telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dan akan diperhitungkan Pemohon Kasasi II untuk pengurusan status off road menjadi on road atas hadiah mobil jazz atau dikembalikan pada saat penandatanganan PPJB dilakukan ;

Judex Facti Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan hukumnya yang menyatakan antara Termohon Kasasi dan para Pemohon Kasasi belum ada perjanjian berkenaan dengan pembelian rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena perjanjian pengikatan jual beli belum dilakukan ;

29. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama dalam PUTUSAN PENGADILAN NEGERI, halaman 33 paragraf 4-5 :

"... sesungguhnya kehendak Penggugat untuk membeli satu unit rumah tipe ... dstnya baru sebatas kehendak dan pembayarannya telah diterima oleh para Tergugat, namun perjanjian berkenaan dengan pembelian unit rumah itu sendiri belum pernah dibuat dan ditandatangani."

"... hal ini dibenarkan oleh Para Tergugat sebagaimana bukti T-7 dan bukti T-8 di mana dijelaskan oleh Para Tergugat berhubung penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli hingga sekarang ini belum dilakukan."

yang dikuatkan Judex Facti Tingkat Banding adalah bukti ketidakcermatan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama melakukan pemeriksaan sesuai alat bukti yang ada. Seandainya Judex Facti Tingkat Banding dan Tingkat Pertama cermat memahami maksud dan keberadaan alat bukti (vide Bukti T-1, Bukti T-6, Bukti T-10, Bukti T-11 dan vide Bukti P-6, Bukti P-7) sudah barang tentu Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama tidak akan menyatakan antara Pemohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi ada perikatan jual beli serta mengatakan Termohon Kasasi baru hendak akan membeli unit rumah di Perumahan Sentul City (walau pembayarannya telah dilunasi) sehingga kehendak tersebut tidak menyalahi hukum untuk dibatalkan tanpa menjelaskan hukum mana yang dimaksudkan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama dapat disimpangi ;

30. Bahwa sehubungan dengan belum dilakukannya penandatanganan PPJB semestinya Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama menghubungkannya dengan alat bukti yang ada dan memberi penilaian atas alat bukti tersebut (vide Bukti P-4 = Bukti T-4, Bukti P-73 serta Bukti P-6 Bukti T-6 dan Bukti T-70) bukan hanya dengan serta merta dikatakan karena PPJB belum ditandatangani ;

"Penandatanganan PPJB akan dijadwalkan setelah minggu ke-4 bulan Juni 2008, menunggu konfirmasi dari ibu Augustine Manuputty." ;

"Ibu, 2 minggu stih lunas ibu ppjb. Ajb nanti kalau rumah selesai.... PPjb ibu harus hadir waktu tanda tangan. Aku tunggu kalau ibu dah balik, kiia ketemu di Sentul." ;

"hari ke-30 setelah pelunasan tunai dilakukan penandatanganan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli." ;

31. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama dalam Putusan

Hal. 26 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010

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)



Pengadilan Negeri, halaman 35 paragraf 1 :

"... karena permintaan pembatalan jual beli yang dimohonkan Penggugat pada para Tergugat telah dihalang-halangi, yang nyata-nyata Para Tergugat telah beritikad tidak baik dengan menahan sejumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat, maka tuntutan Penggugat berkenaan dengan bunga 8,75% dari jumlah harga yang telah dilunasi, menurut hemat Majelis cukup beralasan Hukum untuk dikabulkan, namun besarnya persentase akan disesuaikan dengan kepatutan dan keadilan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung yakni dalam kisaran tidak lebih 6% setahun sejak didaftarkannya perkara a quo." ;

yang dikuatkan Judex Facti Tingkat Banding merupakan bukti adanya kekeliruan Judex Facti dalam memberikan pertimbangan hukum, sebab Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III tidak pernah menahan-nahan uang Termohon Kasasi justru demi keadilan dan agar tidak ada pihak yang dirugikan, Pemohon Kasasi II beserta Pemohon Kasasi III mohon agar memerintahkan Termohon Kasasi segera menandatangani PPJB sebagai wujud adanya itikad baik Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III untuk menyerahkan 1 (satu) unit rumah di Perumahan Sentul City yang sudah dibeli Termohon Kasasi, namun itikad baik Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III justru tidak dipertimbangkan dan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama malah membatalkan perikatan jual beli antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III ;

DALAM REKONPENSI :

Judex Facti Tingkat Banding telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum karena dengan pertimbangan hukum yang tidak cukup dan tidak sempurna serta merta membatalkan perikatan jual beli antara Termohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III serta menolak gugatan Rekonsensi ;

32. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri, halaman 36 paragraf 3 :

"... ternyata bahwa gugatan Penggugat dalam Kompensi telah dikabulkan, artinya gugatan kompensi adalah gugatan yang berdasarkan hukum, dengan demikian. gugatan rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Dalam Kompensilah yang tidak berdasar hukum dan harus ditolak seluruhnya" ;

yang dikuatkan Judex Facti Tingkat Banding tidak didasarkan fakta-fakta yang ada sebab tindakan Termohon Kasasi menuntut pembatalan perikatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta menuntut pengembalian uang sebesar Rp 1.166.000.000,- ditambah ganti rugi bunga didasari oleh itikad tidak baik namun itikad tidak baik Termohon Kasasi tersebut justru dibenarkan, hal ini membuktikan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama telah salah menerapkan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata sebab Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama telah membatalkan hal-hal yang semestinya harus dilaksanakan Termohon Kasasi ;

33. Bahwa tindakan Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Facti Tingkat Pertama demikian telah mengakibatkan adanya pihak yang telah dirugikan sebab perikatan jual beli 1 (satu) unit rumah di Perumahan Sentul City antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III mengikat sebagai undang-undang karena itu harus dilaksanakan dan bukannya menghukum para Pemohon Kasasi secara tanggung renteng mengembalikan uang pembayaran atas pembelian rumah tersebut sebesar Rp 1.166.000.000,- serta bunga sebesar 6% setahun ;
34. Bahwa disebabkan sudah terbukti Termohon Kasasi telah lalai dan melanggar kesepakatan sesuai yang telah disepakati dalam Form Tata Cara Pembayaran (vide Bukti P-6, Bukti T-6 dan Bukti T-10), sehingga sepatutnya Termohon Kasasi dinyatakan telah wanprestasi dan karena itu harus dihukum untuk menandatangani PPJB dengan Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III terhitung 7 (tujuh) hari setelah putusan ini dibacakan ;
35. Bahwa Para Pemohon Kasasi telah banyak kehilangan waktu dan biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan gugatan yang diajukan Termohon Kasasi, karena itu adalah patut dan wajar bila Termohon Kasasi dituntut pembayaran ganti rugi materil kepada para Pemohon Kasasi sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sejak diputusnya perkara a quo dan denda keterlambatan atas pembayaran ganti rugi materil sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari apabila Termohon Kasasi lalai memenuhi kewajibannya ;
36. Bahwa selain itu akibat adanya Gugatan a quo, nama baik para Pemohon Kasasi khususnya terhadap sesama rekan kerja dan/atau mitra bisnis telah tercemar. Nama baik serta kepercayaan dari mitra kerja dan/atau rekan bisnis sungguh tidak ternilai harganya, namun apabila kerugian immateril ini diukur dengan uang, maka adalah patut Termohon Kasasi dihukum untuk membayar kerugian immateril ini secara tunai dan sekaligus sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah) selambat-lambatnya 10

Hal. 28 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010

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

(sepuluh) hari sejak diputusnya perkara a quo ;

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

Bahwa alasan-alasan Permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, tidak dapat dibenarkan, dan pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar, sebab terbukti bahwa Tergugat I telah menawarkan Penggugat untuk membeli rumah dan tanah dan juga menerima pembayaran uang muka sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) lewat rekening Tergugat I/Pemohon Kasasi fakta bahwa ia dapat dijadikan pihak. Selain itu, fakta-fakta persidangan seperti keterlambatan penyerahan bukti tanah dan bangunan memperlihatkan adanya iktikad tidak baik, 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 Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : 1. EVA NOVITA TARIGAN, 2. PT ALBROS SENTUL DEVELOPMENT, 3. PT SENTUL CITY, Tbk, tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari para **Pemohon Kasasi : 1. EVA NOVITA TARIGAN, 2. PT ALBROS SENTUL DEVELOPMENT, 3. PT SENTUL CITY, Tbk, tersebut ;**

Hal. 29 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010

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

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II, dan III 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 **Selasa** tanggal 22 **Pebruari 2011** oleh **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H.,LLM.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. M. ZAHARUDDIN UTAMA, S.H., M.M.**, dan **Prof. REHNGENA PURBA, S.H., M.S.**, 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 **DRS. ASADURRAHMAN, M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota : K e t u a,
Ttd/H. M. ZAHARUDDIN UTAMA, S.H., M.M. Ttd/Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI,
Ttd/Prof. REHNGENA PURBA, S.H., M.S. S.H.,LLM.

Panitera Pengganti,
Ttd/DRS. ASADURRAHMAN, M.H.

Biaya Kasasi :
1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ... Rp 489.000,00
J u m l a h ... Rp 500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, S.H., M.H.
NIP. 040 044 809

Hal. 30 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010



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

Hal. 31 dari 30 hal. Put. No.1674 K/PDT/2010

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 31