



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 1257 K/PDT/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT.ALFINKY BINAMITRA SEJAHTERA, berkedudukan di Medan Jalan Ade Irma Suryani Nasution No.4 dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1.SOFWAN TAMBUNAN,SH. 2. ZULISRAK,SH. Advokat pada Kantor Advocat TAMBUNAN & PARTNERS, berkantor di Jalan Hindu No.15 Medan, Sumatera Utara;

Pemohon Kasasi, dahulu Tergugat /Pembanding;

melawan :

JHON JERRY, bertempat tinggal di Jalan Asia Raya Blok D No.39 Medan;

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 Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat /Pembanding dipersidangan Pengadilan Negeri Medan yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan pengikatan diri untuk melakukan jual beli sesuai dengan legalisasi No. 1521/III/Leg/2005 tertanggal 09 Maret 2005 yang kesepakatannya dituangkan dalam Akte Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Susan Widjaja, SH, Notaris di Medan (bukti P -1);

Bahwa didalam Akte Perjanjian Jual Beli yang telah diterangkan pada Pasal 1 adalah sebagai berikut :

Pihak pertama (Tergugat) berjanji dan dengan ini mengikat diri sekarang ini untuk pada waktunya dikemudian hari untuk menjual dan menyerahkan kepada dan untuk dimiliki oleh pihak kedua (Penggugat) dan pihak kedua (Penggugat) mengikat diri untuk membeli dan menerima penyerahan untuk dimiliki dari pihak pertama (Tergugat) yakni :

- 1 (satu) rumah susun, luasnya lebih kurang 79,18 m2 yang letaknya di lantai 18 dengan type 1809 didalam gedung dengan diberi nama "The Royal

Hal.1 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Residence" yang beralamat di Jalan Palang Merah Kelurahan Aur Medan (selanjutnya disebut Rumah Susun) yang akan dibangun dengan "Surat Izin Mendirikan Bangunan" dari instansi yang berwenang dan diperbuat dari :

- a. Lantai teras terbuat dari keramik, Ruang Utama dari Granito Tile ;
- b. Dinding dibuat dari batu bata dan diplester ;
-finishing dinding cat tembok ICI / mowilex / setara ;
-kamar mandi / WC dibuat dari keramik lokal ;

Bahwa, dalam Pasal 2 Akte Perjanjian Jual Beli tersebut diatas menerangkan tentang harga penjualan dan pembelian rumah susun dan cara pembayaran, yang isinya sebagai berikut :

Harga penjualan dan pembelian rumah susun tersebut ditetapkan kedua belah pihak sebesar Rp 772.005.000,- (tujuh ratus tujuh puluh dua juta lima ribu rupiah) dengan potongan harga (diskon) 20 % sehingga sisanya menjadi sebesar Rp 617.604.000,- (enam ratus tujuh belas juta enam ratus empat ribu rupiah) yang dibayar oleh pihak kedua (penggugat) kepada pihak pertama (Tergugat) dengan cara sebagai berikut :

- a. Down Payment I (DP I) sebesar Rp 61.760.000,- (enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) pada saat penandatanganan surat ini ;
- b. Down Payment II (DP II) sebesar Rp 61.760.000,- (enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) dalam tempo 1 (satu) bulan terhitung dari tanggal surat ini ;
- c. Sisanya sebesar Rp 494.084.000,- (empat ratus sembilan puluh empat juta delapan puluh empat ribu rupiah) lagi akan dibayar oleh pihak kedua (Penggugat) kepada Pihak Pertama (Tergugat) dengan 18 (delapan belas) kali cicilan bulanan, yakni setiap tanggal 11 dari bulan berjalan, dimulai dari tanggal 11 April 2005 dengan masing-masing cicilan sebesar Rp 27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), kecuali untuk cicilan terakhir sebesar Rp.27.433.200,- (dua puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus rupiah) ;

Bahwa, sesuai dengan isi Surat Perjanjian Jual Beli tersebut berdasarkan Pasal 4 yang tertera didalam surat perjanjian adalah :

Pihak pertama (Tergugat) berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk menyelesaikan dan menyerahkan rumah susun tersebut yang dibangun menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 diatas dalam tempo 20 (dua puluh) bulan terhitung sejak penandatanganan Akte Perjanjian Jual Beli tersebut secara resmi dihadapan pejabat yang berwenang yakni :

Hal.2 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa apabila pihak pertama (Tergugat) lalai, maka untuk tiap-tiap hari lalai, Pihak Pertama dikenakan denda dengan uang sebesar Rp 200.000,(dua ratus ribu rupiah) yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus kepada dan dikantor serta dengan kwitansi dari Pihak Kedua (Penggugat) atau wakilnya yang sah ;
- b. Bahwa apabila dalam tempo 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal yang dimaksud dalam ayat diatas, Pihak Pertama (Tergugat) belum memenuhi kewajibannya, maka Pihak Kedua (Penggugat) berhak dan kepadanya oleh Pihak Pertama (Tergugat) diberi kuasa untuk meneruskan atau menyuruh orang lain untuk menyelesaikan Rumah Susun tersebut dengan biaya dan ongkos oleh Pihak Pertama (Tergugat) yang besarnya akan ditentukan sendiri oleh Pihak Kedua (Penggugat) ;

Bahwa sebagai pelaksanaan dari isi Akte Perjanjian Jual Beli yang mana telah diterangkan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 maka Penggugat telah melakukan kewajiban-kewajiban selaku pembeli atas perjanjian jual beli tersebut dengan mengadakan pembayaran-pembayaran atau mencicil pembelian rumah susun dengan kwitansi sebagai berikut :

- a. Untuk pembayaran Booking Fee tanggal 24 November 2004 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
- b. Untuk pembayaran DP I tanggal 3 Desember 2004 sebesar Rp.61.760.000,- (enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) ;
- c. Untuk pembayaran DP II tanggal 1 Februari 2005 sebesarRp. 61.760.000,- (enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) ;
- d. Untuk cicilan I (satu) tanggal 11 April 2005 sebesar Rp.27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- e. Untuk cicilan ke II tanggal 13 Mei 2005 sebesar Rp.27.449.067,-(dua puluh tujuh juta empat ratus empat puluh sembilan ribu enam puluh tujuh rupiah);
- f. Untuk cicilan ke III tanggal 11 Juni 2005 sebesar Rp.27.449.067,- (dua puluh tujuh juta empat ratus empat p'uluh sembilan ribu enam puluh tujuh rupiah);
- g. Untuk cicilan ke IV tanggal 12 Juli 2005 sebesar Rp.27.450.000,(dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- h. Untuk cicilan ke V tanggal 11 Agustus 2005 sebesar Rp.27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- i. Untuk cicilan ke VI tanggal 12 September 2005 sebesar Rp.27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);

Hal.3 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- j. Untuk cicilan VII tanggal 13 Oktober 2005 sebesar Rp.27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- k. Untuk cicilan VIII tanggal 05 Desember 2005 sebesar Rp.27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- l. Untuk cicilan IX tanggal 05 Desember 2005 sebesar Rp.27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- m. Untuk cicilan X tanggal 17 Januari 2006 sebesar Rp.27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- n. Untuk cicilan XI tanggal 14 Februari 2006 sebesar Rp.27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- o. Untuk cicilan XII tanggal 22 Maret 2006 sebesar Rp.27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- p. Untuk cicilan XIII tanggal 12 Mei 2006 sebesar Rp.27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
- q. Untuk cicilan XIV tanggal 09 Juni 2006 sebesar Rp.27.450.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);

Dengan demikian bahwa Penggugat dengan adanya cicilan pembayaran sejumlah ± Rp 517.818.934,- (lima ratus tujuh belas juta delapan ratus delapan belas ribu sembilan ratus tiga puluh empat rupiah) bahwasanya Penggugat telah memenuhi kewajiban dan melakukan itikad baik sebagai pembeli (bukti P-2) ;

Bahwa pada tanggal 10 April 2007, Penggugat telah mengajukan somasi atas tindakan Tergugat untuk menanyakan penjelasan yang pasti tentang tidak selesainya pembangunan rumah susun dan bagaimana Tergugat sampai saat ini tidak dapat untuk melakukan kewajibannya atau lalai (bukti P-3);

Bahwa Tergugat berdasarkan Surat Pemberitahuan Penundaan Pembayaran Cicilan tertanggal 05 September 2006, dan diperkuat Tergugat dalam surat jawaban atas Somasi tertanggal 18 April 2007, Tergugat telah memberhentikan sementara waktu penagihan pembayaran, sehingga Penggugat tidak melakukan kewajibannya membayar cicilan sesuai dengan Akte Perjanjian Jual Beli ;

Bahwa pengakuan Ir. Tomas selaku Direktur Utama Tergugat melalui surat jawaban somasi dengan Nomor : 125/Dir/ABS/IV/07 pada poin III angka 4 tertanggal 18 April 2007, bahwa bangunan rumah susun tersebut tidak mempunyai izin ketinggian dari Menteri Perhubungan untuk sampai dengan 20 Lantai, hanya untuk 14 Lantai sesuai dengan izin mendirikan bangunan,

Hal.4 dari 24 hal.Put. No.1257 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

padahal rumah susun yang dijual oleh Tergugat pada Penggugat berdasarkan rencana pembangunan berada di Lantai 18 (bukti P-4);

Bahwa sampai saat gugatan ini dibuat, Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya, sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 dalam Akte Perjanjian Jual Beli yaitu dalam waktu 20 (dua puluh) bulan sejak tanggal penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli (9 Maret 2005), Tergugat harus menyerahkan rumah susun yang dimaksud dalam Akte Perjanjian Jual Beli kepada Penggugat dimana bila dihitung 20 (dua puluh) bulan sejak tanggal penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli, Tergugat harus menyerahkan rumah susun tersebut pada tanggal 9 Maret 2005;

Bahwa sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam pasal 4 Akta Perjanjian Jual Beli yang menyebutkan apabila pihak pertama (Tergugat) lalai, pihak pertama (Tergugat) dikenakan denda uang sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah), maka terhitung tanggal 10 Nopember 2006 hingga gugatan ini di daftarkan di Kantor Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Medan, Tergugat telah lalai 476 (empat ratus tujuh puluh enam) hari, maka denda uang yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah lalai 476 (empat ratus tujuh puluh enam) dikali Rp.200.000,- (dua ratus juta rupiah) yakni sebesar Rp.95.200.000,- (sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);

Bahwa dari apa yang terurai tersebut diatas jelas, bahwa Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik dan melakukan cidera janji (wanprestasi), karena:

- Sampai gugatan ini dibuat, Tergugat tidak dapat melakukan kewajibannya untuk menyerahkan sampai dengan sekarang atas 1 (satu) unit rumah susun luas lebih kurang 79,18 M2, type nomor 1809 dalam gedung;
- Tergugat tidak dapat mempertanggungjawabkan kewajibannya sebagai penjual yang mana telah dijelaskan di dalam Akte Perjanjian Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat;
- Tergugat tidak jujur saat penandatanganan Akte Perjanjian Jual Beli karena Tergugat dengan sengaja menyembunyikan fakta dari Penggugat bahwa Tergugat tidak mempunyai izin ketinggian dari Menteri Perhubungan untuk pembangunan rumah susun 20 lantai, karena Tergugat hanya mempunyai izin mendirikan 14 lantai;

Bahwa Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Medan berkenan untuk meletakkan "Sita Jaminan" (Conservatoir Beslag) terhadap rumah susun "The Royal Residence" yang beralamat di Jalan Palang Merah Kelurahan Aur Medan ;

Hal.5 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (Wanprestasi) dan beritikad tidak baik, maka untuk menghindari agar putusan pengadilan nantinya tidak sia-sia serta karena ada dugaan kuat Tergugat hendak memindahtangankan hartanya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, bersama ini pula Penggugat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terlebih dahulu atas harta kekayaan Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang daftarnya akan disusulkan kemudian ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari dengan bukti-bukti yang sah dan otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusannya telah memenuhi syarat hukum untuk dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun verzet (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Medan secara hukum memutus sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Meletakkan Sita Jaminan atas benda tidak bergerak milik Tergugat tanah berikut bangunan seluas \pm 1.863 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1283, terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Maimun, Kelurahan Aur, demikian berikut segala apa yang ada pada dan terdapat serta didirikan diatas tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Jalan Palang Merah Medan ;

DALAM PETITUM :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Jual Beli antara PT. Alfinky Binamitra Sejahtera (Tergugat) dengan Jhon Jerry yang dibuat dihadapan Notaris Susan Widjaja, SH adalah sah menurut hukum, dan oleh karenanya menjadi undang-undang yang harus dilaksanakan oleh para pihak ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi) ;
4. Menyatakan Tergugat sebagai pihak yang tidak beritikad baik (bad faith);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas benda tidak bergerak tanah berikut bangunan milik Tergugat seluas \pm 1.863 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1283, terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kecamatan Medan Maimun, Kelurahan Aur, demikian berikut segala apa yang ada pada dan terdapat serta

Hal.6 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didirikan diatas tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Jalan Palang Merah Medan ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar lalai 476 (empat ratus tujuh puluh enam) hari dikali Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) yakni sebesar Rp 95.200.000,- (sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk dapat dengan waktu secepatnya atau paling lambat Maret 2008, untuk segera membangun dan menyelesaikan serta menyerahkan 1 (satu) unit rumah susun The Royal Residence, type Emerald dengan luas semi groos 79,18 m2 No. 1809, sesuai dengan pengikatan jual beli dan atau sesuai dengan jawaban dari Tergugat Binamitra Sejahtera dengan Nomor : 135/Dir/ABS/IV/2007 tertanggal 18 April 2007 ;
8. Apabila Tergugat tidak dapat membangun dan menyelesaikan serta menyerahkan pada waktu yang ditentukan oleh Tergugat dalam jawaban dari Tergugat Binamitra Sejahtera dengan Nomor : 135/Dir/ABS/IV/2007 tertanggal 18 April 2007, mohon kiranya menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil maupun immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut :

A. Kerugian Materil :

- 1) Mengembalikan keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dari awal pembayaran sampai dengan cicilan terakhir yang diterima oleh Tergugat ditambah denda 2% per bulan sejak pertama kali Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat (s/d Pebruari 2008) dengan jumlah Rp.809.147.091,- (delapan ratus sembilan juta seratus empat puluh tujuh ribu sembilan puluh satu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :
 - a) Untuk pembayaran Booking Fee tanggal 24 Nopember 2004 sebesar $(Rp.10.000.000,- \times 20\%) \times 39 \text{ bulan} + Rp.10.000.000,- = Rp.17.800.000,-$ (tujuh belas juta delapan ratus ribu rupiah) ;
 - b) Untuk DP I tanggal 3 Desember 2004 sebesar $(Rp.51.760.400,- \times 20\%) \times 38 \text{ bulan} + Rp.51.760.400,- = Rp.91.098.304,-$ (sembilan puluh satu juta sembilan puluh delapan ribu tiga ratus empat rupiah);
 - c) Untuk DP II tanggal 11 Februari 2005 sebesar $(Rp.61.760.400,- \times 2\%) \times 36 \text{ bulan} + Rp.61.760.400,- = Rp.106.227.888,-$

Hal.7 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus enam juta dua ratus dua puluh tujuh ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah);

- d) Untuk cicilan I (satu) tanggal 11 April 2005 sebesar $(Rp.27.450.400,- \times 2\%) \times 34 \text{ bulan} + Rp.27.450.400,- = Rp.46.116.000,-$ (empat puluh enam juta seratus enam belas ribu rupiah);
- e) Untuk cicilan II (dua) tanggal 13 Mei 2005 sebesar $(Rp.27.449.067,- \times 2\%) \times 33 \text{ bulan} + Rp.27.449.067,- = Rp.45.565.440,-$ (empat puluh lima juta lima ratus enam puluh lima ribu empat ratus empat puluh rupiah) ;
- f) Untuk cicilan III (tiga) tanggal 11 Juni 2005 sebesar $(Rp.27.449.067,- \times 2\%) \times 32 \text{ bulan} + Rp.27.449.067,- = Rp.45.016.459,-$ (empat puluh lima juta enam belas ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah) ;
- g) Untuk cicilan IV (empat) tanggal 12 Juli 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 31 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.44.469.000,-$ (empat puluh empat juta empat ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;
- h) Untuk cicilan V (lima) tanggal 11 Agustus 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 30 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.43.920.000,-$ (empat puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) ;
- i) Untuk cicilan VI (enam) tanggal 12 September 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 20\%) \times 29 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.43.371.000,-$ (empat puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;
- j) Untuk cicilan VII (tujuh) tanggal 13 Oktober 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 20/0) \times 28 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.42.882.000,-$ (empat puluh dua juta delapan ratus delapan puluh dua ribu rupiah) ;
- k) Untuk cicilan VIII (delapan) tanggal 5 Desember 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 26 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.41.724.000,-$ (empat puluh satu juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;
- l) Untuk cicilan IX (sembilan) tanggal 5 Desember 2005 sebesar $(Rp. 27.450. 000,- \times 20\%) \times 26 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- =$

Hal.8 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.41.724.000,- (empat puluh satu juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;

m) Untuk cicilan X (sepuluh) tanggal 17 Januari 2006 sebesar (Rp.27.450.000,- x 2%) x 25 bulan + Rp.27.450.000,- = Rp.41.175.000,- (empat puluh satu juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

n) Untuk cicilan XI (sebelas) tanggal 14 Februari 2006 sebesar (Rp.27.450.000,- x 2%) x 24 bulan + Rp.27.450.000,- = Rp.40.626.000,- (empat puluh juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);

o) Untuk cicilan XII (dua belas) tanggal 22 Maret 2006 sebesar (Rp. 27. 450. 000,- x 2%) x 23 bulan + Rp.27.450.000,- = Rp.40.077.000,- (empat puluh juta tujuh puluh tujuh ribu rupiah) ;

p) Untuk cicilan XIII (tiga belas) tanggal 12 Mei 2006 sebesar (Rp.27.450.000,- x 2%) x 21 bulan + Rp.27.450.000,- = Rp.38.979.000,- (tiga puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) ;

q) Untuk cicilan XIV (empat belas) tanggal 9 Juni 2006 sebesar (Rp.27.450.000,- x 2%) x 20 bulan + Rp.27.450.000,- = Rp.38.430.000,- (tiga puluh delapan juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

2. Biaya yang harus dikeluarkan untuk operasional, biaya pengurusan perkara dan jasa pengacara semuanya berjumlah tidak kurang dari Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil :

Dengan tidak tepat waktunya pembangunan 1 (satu) rumah susun The Royal Residence type Emerald dengan luas semi gross 79,18 m2 No. 1809 yang beralamat di Jalan Palang Merah Kelurahan Aur Medan, maka Penggugat merasa sangat dirugikan terutama menjadi tidak berpikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas Penggugat menjadi berkurang, yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun verzet (uitvoerbaar bij voorraad);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Hal.9 dari 24 hal.Put. No.1257 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

Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon putusan pengadilan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Tentang gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) :

1. Tentang posita yang bertentangan dengan petitum gugatan;

Bahwa jika diperhatikan gugatan Penggugat tertanggal 29 Februari 2008 dalam register perkara No. 69/Pdt.G/2008/PN-Mdn, Penggugat didalam petitum gugatannya mendalilkan pada halaman 14 butir 2 bagian atas yang berbunyi :

Biaya yang harus dikeluarkan untuk operasional, biaya pengurusan perkara dan jasa pengacara semuanya berjumlah tidak kurang dari Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa sementara didalam posita gugatannya mengenai hal tersebut diatas tidak ada dimintakan oleh Penggugat ;

Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bahwa posita gugatan yang bertentangan dengan petitum gugatan, maka gugatan Penggugat yang sedemikian harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

Bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tertanggal 08 Desember 1982 yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi : "Bahwa oleh karena petitum bertentangan dengan posita gugatannya, gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil putusan, yaitu putusan No.69/Pdt.G/2008/PN-Mdn tanggal 13 April 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akte Perjanjian Jual Beli antara PT. Alfinky Binamitra Sejahtera (Tergugat) dengan Jhon Jerry yang dibuat di hadapan Notaris

Hal.10 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susan Widjaja, SH. adalah sah menurut hukum, dan oleh karenanya menjadi Undang-Undang yang harus dilaksanakan oleh para pihak;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda kelalaian dengan perincian 476 (empat ratus tujuh puluh enam) hari dikali Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) yakni sebesar Rp.95.200.000, (sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan rincian sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil :

Mengembalikan keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dari awal pembayaran sampai dengan cicilan terakhir yang diterima oleh Tergugat ditambah denda 2% perbulan sejak pertama kali Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat (s/d Februari 2008) dengan jumlah Rp.809.201.091,- (delapan ratus sembilan juta dua ratus satu ribu sembilan puluh satu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- a. Untuk pembayaran Booking Fee tanggal 24 Nopember 2004 sebesar $(Rp.10.000.000,- \times 20\%) \times 39 \text{ bulan} + Rp.10.000.000,- = Rp.17.800.000,-$ (tujuh belas juta delapan ratus ribu rupiah) ;
- b. Untuk DP I tanggal 3 Desember 2004 sebesar $(Rp.51.760.400,- \times 20\%) \times 38 \text{ bulan} + Rp.51.760.400,- = Rp.91.098.304,-$ (sembilan puluh satu juta sembilan puluh delapan ribu tiga ratus empat rupiah);
- c. Untuk DP II tanggal 11 Februari 2005 sebesar $(Rp.61.760.400,- \times 2\%) \times 36 \text{ bulan} + Rp.61.760.400,- = Rp.106.227.888,-$ (seratus enam juta dua ratus dua puluh tujuh ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah);
- d. Untuk cicilan I (satu) tanggal 11 April 2005 sebesar $(Rp.27.450.400,- \times 2\%) \times 34 \text{ bulan} + Rp.27.450.400,- = Rp.46.116.000,-$ (empat puluh enam juta seratus enam belas ribu rupiah);
- e. Untuk cicilan II (dua) tanggal 13 Mei 2005 sebesar $(Rp.27.449.067,- \times 2\%) \times 33 \text{ bulan} + Rp.27.449.067,- = Rp.45.565.440,-$ (empat puluh lima juta lima ratus enam puluh lima ribu empat ratus empat puluh rupiah) ;

Hal.11 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Untuk cicilan III (tiga) tanggal 11 Juni 2005 sebesar
 $(Rp.27.449.067,- \times 2\%) \times 32 \text{ bulan} + Rp.27.449.067,- =$
Rp.45.016.459,- (empat puluh lima juta enam belas ribu empat
ratus lima puluh sembilan rupiah) ;
- g. Untuk cicilan IV (empat) tanggal 12 Juli 2005 sebesar
 $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 31 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- =$
Rp.44.469.000,- (empat puluh empat juta empat ratus enam
puluh sembilan ribu rupiah) ;
- h. Untuk cicilan V (lima) tanggal 11 Agustus 2005 sebesar
 $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 30 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- =$
Rp.43.920.000,- (empat puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh
ribu rupiah) ;
- i. Untuk cicilan VI (enam) tanggal 12 September 2005 sebesar
 $(Rp.27.450.000,- \times 20\%) \times 29 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- =$
Rp.43.371.000,- (empat puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh satu
ribu rupiah) ;
- j. Untuk cicilan VII (tujuh) tanggal 13 Oktober 2005 sebesar
 $(Rp.27.450.000,- \times 20\%) \times 28 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- =$
Rp.42.882.000,- (empat puluh dua juta delapan ratus delapan
puluh dua ribu rupiah) ;
- k. Untuk cicilan VIII (delapan) tanggal 5 Desember 2005 sebesar
 $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 26 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- =$
Rp.41.724.000,- (empat puluh satu juta tujuh ratus dua puluh
empat ribu rupiah) ;
- l. Untuk cicilan IX (sembilan) tanggal 5 Desember 2005 sebesar
 $(Rp. 27.450. 000,- \times 20\%) \times 26 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- =$
Rp.41.724.000,- (empat puluh satu juta tujuh ratus dua puluh
empat ribu rupiah) ;
- m. Untuk cicilan X (sepuluh) tanggal 17 Januari 2006 sebesar
 $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 25 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- =$
Rp.41.175.000,- (empat puluh satu juta seratus tujuh puluh lima
ribu rupiah) ;
- n. Untuk cicilan XI (sebelas) tanggal 14 Februari 2006 sebesar
 $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 24 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- =$
Rp.40.626.000,- (empat puluh juta enam ratus dua puluh enam
ribu rupiah);

Hal.12 dari 24 hal.Put. No.1257 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

- o. Untuk cicilan XII (dua belas) tanggal 22 Maret 2006 sebesar
(Rp. 27. 450. 000,- x 2%) x 23 bulan + Rp.27.450.000,- = Rp.40.
077. 000,- (empat puluh juta tujuh puluh tujuh ribu rupiah) ;
- p. Untuk cicilan XIII (tiga belas) tanggal 12 Mei 2006 sebesar
(Rp.27.450.000,- x 2%) x 21 bulan + Rp.27.450.000,- =
Rp.38.979.000,- (tiga puluh delapan juta sembilan ratus tujuh
puluh sembilan ribu rupiah) ;
- q. Untuk cicilan XIV (empat belas) tanggal 9 Juni 2006 sebesar
(Rp.27.450.000,- x 2%) x 20 bulan + Rp.27.450.000,- =
Rp.38.430.000,- (tiga puluh delapan juta empat ratus tiga puluh
ribu rupiah) ;

B. Kerugian Immateriil :

- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil kepada
Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- 6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar
Rp.149.000,- (seratus empat puluh sembilan ribu rupiah) ;
- 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat
/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh
Pengadilan Tinggi Medan No. 319/PDT/2009/PT.MDN tanggal 14 Oktober
2009 yang amar selengkapannya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 13 Maret 2009
No.69/Pdt.G/2008/PN-Mdn. yang dimohonkan banding tersebut, sehingga
amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat/Terbanding seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat/Pembanding seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Akte Perjanjian Jual Beli antara PT. Alfinky Binamitra
Sejahtera (Tergugat) dengan Jhon Jerry yang dibuat di hadapan Notaris
Susan Widjaja, SH. adalah sah menurut hukum, dan oleh karenanya
menjadi Undang-Undang yang harus dilaksanakan oleh para pihak;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi);

Hal.13 dari 24 hal.Put. No.1257 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

4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda kelalaian dengan perincian 476 (empat ratus tujuh puluh enam) hari dikali Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) yakni sebesar Rp.95.200.000, (sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

- Mengembalikan keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dari awal pembayaran sampai dengan cicilan terakhir yang diterima oleh Tergugat ditambah denda 2% perbulan sejak pertama kali Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat (s/d Februari 2008) dengan jumlah Rp.809.201.091,- (delapan ratus sembilan juta dua ratus satu ribu sembilan puluh satu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Untuk pembayaran Booking Fee tanggal 24 Nopember 2004 sebesar $(Rp.10.000.000,- \times 20\%) \times 39 \text{ bulan} + Rp.10.000.000,- = Rp.17.800.000,-$ (tujuh belas juta delapan ratus ribu rupiah) ;
 - b. Untuk DP I tanggal 3 Desember 2004 sebesar $(Rp.51.760.400,- \times 20\%) \times 38 \text{ bulan} + Rp.51.760.400,- = Rp.91.098.304,-$ (sembilan puluh satu juta sembilan puluh delapan ribu tiga ratus empat rupiah);
 - c. Untuk DP II tanggal 11 Februari 2005 sebesar $(Rp.61.760.400,- \times 2\%) \times 36 \text{ bulan} + Rp.61.760.400,- = Rp.106.227.888,-$ (seratus enam juta dua ratus dua puluh tujuh ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah);
 - d. Untuk cicilan I (satu) tanggal 11 April 2005 sebesar $(Rp.27.450.400,- \times 2\%) \times 34 \text{ bulan} + Rp.27.450.400,- = Rp.46.116.000,-$ (empat puluh enam juta seratus enam belas ribu rupiah);
 - e. Untuk cicilan II (dua) tanggal 13 Mei 2005 sebesar $(Rp.27.449.067,- \times 2\%) \times 33 \text{ bulan} + Rp.27.449.067,- = Rp.45.565.440,-$ (empat puluh lima juta lima ratus enam puluh lima ribu empat ratus empat puluh rupiah) ;
 - f. Untuk cicilan III (tiga) tanggal 11 Juni 2005 sebesar $(Rp.27.449.067,- \times 2\%) \times 32 \text{ bulan} + Rp.27.449.067,- =$

Hal.14 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp.45.016.459,- (empat puluh lima juta enam belas ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah) ;
- g. Untuk cicilan IV (empat) tanggal 12 Juli 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 31 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.44.469.000,-$ (empat puluh empat juta empat ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;
- h. Untuk cicilan V (lima) tanggal 11 Agustus 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 30 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.43.920.000,-$ (empat puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) ;
- i. Untuk cicilan VI (enam) tanggal 12 September 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 20\%) \times 29 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.43.371.000,-$ (empat puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;
- j. Untuk cicilan VII (tujuh) tanggal 13 Oktober 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 20\%) \times 28 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.42.882.000,-$ (empat puluh dua juta delapan ratus delapan puluh dua ribu rupiah) ;
- k. Untuk cicilan VIII (delapan) tanggal 5 Desember 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 26 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.41.724.000,-$ (empat puluh satu juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;
- l. Untuk cicilan IX (sembilan) tanggal 5 Desember 2005 sebesar $(Rp. 27. 450. 000,- \times 20\%) \times 26 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.41.724.000,-$ (empat puluh satu juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;
- m. Untuk cicilan X (sepuluh) tanggal 17 Januari 2006 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 25 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.41.175.000,-$ (empat puluh satu juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
- n. Untuk cicilan XI (sebelas) tanggal 14 Februari 2006 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 24 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.40.626.000,-$ (empat puluh juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);
- o. Untuk cicilan XII (dua belas) tanggal 22 Maret 2006 sebesar $(Rp. 27. 450. 000,- \times 2\%) \times 23 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.40. 077. 000,-$ (empat puluh juta tujuh puluh tujuh ribu rupiah) ;

Hal.15 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

p. Untuk cicilan XIII (tiga belas) tanggal 12 Mei 2006 sebesar (Rp.27.450.000,- x 2%) x 21 bulan + Rp.27.450.000,- = Rp.38.979.000,- (tiga puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) ;

q. Untuk cicilan XIV (empat belas) tanggal 9 Juni 2006 sebesar (Rp.27.450.000,- x 2%) x 20 bulan + Rp.27.450.000,- = Rp.38.430.000,- (tiga puluh delapan juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Kerugian Immateriil :

Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat/Terbanding sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

6. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding sebesar Rp.110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) ;

7. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 19 Januari 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Januari 2010 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 29 Januari 2010 sebagaimana ternyata akte permohonan kasasi No.10/Pdt/Kasasi/2010/PN.MDN yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Medan yang kemudian permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan permohonan kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Februari 2010;

Bahwa setelah itu Penggugat / Terbanding yang pada tanggal 16 Februari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat / Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 01 Maret 2010;

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 permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

Hal.16 dari 24 hal.Put. No.1257 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

I. TENTANG PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN YANG MEMPERBAIKI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN DALAM PERKARA AQUO TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM -IN CASU TIDAK MENERAPKAN FAKTA-FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DI PERSIDANGAN.

Bahwa jika diperhatikan putusan judex facti Pengadilan Tinggi Medan yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Medan di dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 29 alinea 2 memberikan pertimbangan hukum yang berbunyi :

“Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama pertimbangan hukum dan putusan Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara, Majelis Hakim tingkat banding berkesimpulan bahwa pertimbangan hukum dan putusan Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar menurut hukum, maka segala apa yang menjadi dasar dan alasan-alasan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama tersebut oleh Majelis Hakim tingkat banding dapat disetujui dan dijadikan pula sebagai dasar pertimbangan sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, kecuali mengenai petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat tentang ganti rugi immateriil yang menurut Majelis Hakim tingkat pertama sudah pantas sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), namun setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati akan pendapat Hakim tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat mengenai besarnya ganti rugi immateriil tersebut, karena dalam menentukan jumlah ganti rugi immateriil tersebut haruslah dinilai dari kedudukan seseorang dan status atau keadaan ekonomi dalam lingkungan masyarakat, yang dalam perkara ini walaupun tidak dibuktikan di persidangan, namun menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding, karena Penggugat/Terbanding bekerja sebagai swastawan, maka besarnya ganti rugi immaterial adalah patut dan layak sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Bahwa dari pertimbangan hukum judex facti tersebut di atas jelas ternyata di dalam memberikan pertimbangan hukumnya tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya yaitu tidak menerapkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan ;

Bahwa keberatan kasasi dari Pemohon Kasasi ini dapat diterangkan bahwa di dalam persidangan dalam acara pembuktian yang berlangsung di tingkat judex facti tingkat pertama, Termohon Kasasi/Penggugat di dalam

Hal.17 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan bukti-bukti berupa surat sebagaimana yang tertera dari Surat Pengantar Alat-Alat Bukti No.69/Pdt.G/2008/PN-Mdn. tanggal 28 Agustus 2008 dan tanggal 16 Oktober 2008, tidak satu pun dari alat bukti Penggugat yaitu berupa surat yang disampaikan di persidangan yang dapat menguatkan bahwa Penggugat adalah seorang swastawan dan mempunyai kedudukan sosial yang istimewa atau mempunyai status ekonomi yang istimewa di tengah-tengah masyarakat, dan demikian pula selama persidangan Termohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menghadirkan saksi-saksi yang dapat menjelaskan dan memperteguh bahwa Termohon Kasasi/Penggugat adalah seorang Swastawan dan mempunyai kedudukan sosial yang istimewa atau mempunyai status ekonomi yang istimewa di tengah-tengah masyarakat ;

Berdasarkan keberatan kasasi yang Pemohon Kasasi sampaikan di atas, dengan segala kerendahan hati mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI menurut hukum bahwa amar pertimbangan hukum yang sedemikian tidak bisa dipertahankan dan harus dibatalkan ;

II. TENTANG PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN YANG MEMPERBAIKI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN DALAM PERKARA AQUO TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN HUKUM YAITU KONTRADIKSI DAN KURANG SEMPURNA:

Bahwa jika diperhatikan putusan judex facti Pengadilan Tinggi Medan yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Medan di dalam amar putusannya pada halaman 31 angka 5 yang berbunyi :

Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- Mengembalikan keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dari awal pembayaran sampai dengan cicilan terakhir yang diterima oleh Tergugat ditambah denda 2% perbulan sejak pertama kali Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat (s/d Februari 2008) dengan jumlah Rp.809.201.091,- (delapan ratus sembilan juta dua ratus satu ribu sembilan puluh satu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

Hal.18 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Untuk pembayaran Booking Fee tanggal 24 Nopember 2004 sebesar $(Rp.10.000.000,- \times 20\%) \times 39 \text{ bulan} + Rp.10.000.000,- = Rp.17.800.000,-$ (tujuh belas juta delapan ratus ribu rupiah) ;
- b. Untuk DP I tanggal 3 Desember 2004 sebesar $(Rp.51.760.400,- \times 20\%) \times 38 \text{ bulan} + Rp.51.760.400,- = Rp.91.098.304,-$ (sembilan puluh satu juta sembilan puluh delapan ribu tiga ratus empat puluh rupiah);
- c. Untuk DP II tanggal 11 Februari 2005 sebesar $(Rp.61.760.400,- \times 2\%) \times 36 \text{ bulan} + Rp.61.760.400,- = Rp.106.227.888,-$ (seratus enam juta dua ratus dua puluh tujuh ribu delapan ratus delapan puluh delapan rupiah);
- d. Untuk cicilan I (satu) tanggal 11 April 2005 sebesar $(Rp.27.450.400,- \times 2\%) \times 34 \text{ bulan} + Rp.27.450.400,- = Rp.46.116.000,-$ (empat puluh enam juta seratus enam belas ribu rupiah);
- e. Untuk cicilan II (dua) tanggal 13 Mei 2005 sebesar $(Rp.27.449.067,- \times 2\%) \times 33 \text{ bulan} + Rp.27.449.067,- = Rp.45.565.440,-$ (empat puluh lima juta lima ratus enam puluh lima ribu empat ratus empat puluh rupiah) ;
- f. Untuk cicilan III (tiga) tanggal 11 Juni 2005 sebesar $(Rp.27.449.067,- \times 2\%) \times 32 \text{ bulan} + Rp.27.449.067,- = Rp.45.016.459,-$ (empat puluh lima juta enam belas ribu empat ratus lima puluh sembilan rupiah) ;
- g. Untuk cicilan IV (empat) tanggal 12 Juli 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 31 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.44.469.000,-$ (empat puluh empat juta empat ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;
- h. Untuk cicilan V (lima) tanggal 11 Agustus 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 30 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.43.920.000,-$ (empat puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) ;
- i. Untuk cicilan VI (enam) tanggal 12 September 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 20\%) \times 29 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.43.371.000,-$ (empat puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;
- j. Untuk cicilan VII (tujuh) tanggal 13 Oktober 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 20\%) \times 28 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.42.882.000,-$ (empat puluh dua juta delapan ratus delapan puluh dua ribu rupiah) ;

Hal.19 dari 24 hal.Put. No.1257 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

- k. Untuk cicilan VIII (delapan) tanggal 5 Desember 2005 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 26 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.41.724.000,-$ (empat puluh satu juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;
- l. Untuk cicilan IX (sembilan) tanggal 5 Desember 2005 sebesar $(Rp. 27. 450. 000,- \times 20\%) \times 26 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.41.724.000,-$ (empat puluh satu juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;
- m. Untuk cicilan X (sepuluh) tanggal 17 Januari 2006 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 25 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.41.175.000,-$ (empat puluh satu juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
- n. Untuk cicilan XI (sebelas) tanggal 14 Februari 2006 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 24 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.40.626.000,-$ (empat puluh juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);
- o. Untuk cicilan XII (dua belas) tanggal 22 Maret 2006 sebesar $(Rp. 27. 450. 000,- \times 2\%) \times 23 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.40. 077. 000,-$ (empat puluh juta tujuh puluh tujuh ribu rupiah) ;
- p. Untuk cicilan XIII (tiga belas) tanggal 12 Mei 2006 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 21 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.38.979.000,-$ (tiga puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
- q. Untuk cicilan XIV (empat belas) tanggal 9 Juni 2006 sebesar $(Rp.27.450.000,- \times 2\%) \times 20 \text{ bulan} + Rp.27.450.000,- = Rp.38.430.000,-$ (tiga puluh delapan juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara aquo sebagaimana tersebut di atas karena Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan di dalam pertimbangan hukumnya tidak cermat, akurat dan benar mempertimbangkannya ;

Bahwa Pemohon Kasasi berpendapat bahwa di dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Medan pada halaman 31 angka 4, Pemohon Kasasi sebagai Tergugat dihukum untuk membayar denda kelalaian sebesar Rp.95.200.000,- (sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah), yang selengkapnya amar putusan tersebut berbunyi :

Hal.20 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk membayar denda kelalaian dengan perincian 476 (empat ratus tujuh puluh enam) hari dikali Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) yakni sebesar Rp.95.200.000,- (sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) ;

Bahwa menurut hukum dan berdasarkan keadilan yang hakiki seharusnya Pemohon Kasasi cukup dihukum untuk membayar denda kelalaian sebesar Rp.95.200.000,- (sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah), tanpa dibebani lagi untuk membayar denda 2% perbulan sebagaimana yang tercantum pada halaman 31 angka 5 butir 1 di dalam putusan Pengadilan Tinggi Medan jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan dalam perkara aquo di atas ;

Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Medan yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Medan telah memberikan putusan yang kontradiksi dan kurang sempurna ;

Bahwa untuk mendukung argumentasi hukum tersebut di atas, izinkanlah Pemohon Kasasi menciteer Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI. No.3726 K/Pdt/1985 tanggal 30 Juni 1987 yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi :

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta harus dibatalkan, karena dalam pertimbangan hukumnya terdapat keberatan kontradiksi dan kurang sempurna.

III. Tentang judex facti salah menerapkan hukum dan keliru didalam perkara yang dimohonkan Kasasi Aquo.

Bahwa judex facti dalam mengadili perkara ini telah keliru menilai seluruh bukti pemohon kasasi secara partial tanpa mengkaitkan dan menghubungkan dengan bukti yang lainnya secara kesatuan, sehingga demikian keputusan judex facti tersebut adalah bertentangan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 4404 K/Pdt/1986, bertanggal 29 Agustus 1988 yang dimuat dalam majalah huklum Varia Peradilan tahun IV, Mei 1989, No. 44, halaman 26, yang amar pertimbangan hukumnya antara Jain berbunyi sebagai berikut : " , yudex facti salah menerapkan hukum, karena keliru dalam alat-alat "bukti yang mendasarkan putusannya " (vide Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 4057 K/Pdt/1986, tanggal 30 April 1988 yang dimuat dalam majalah hukum Varia Peradilan, tahun IV, Desember 1988, No. 39, haJaman 93, dan MARI No. 645 K/Sip/1983 bertanggal 14 Juni 1984) ;

Hal.21 dari 24 hal.Put. No.1257 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

V. Tentang pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi Medan telah bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.03 tahun 1974 jis Surat Ketua Mahkamah Agung R.I. No.856/62/189k/Sip./1962. bertanggal 2 Agustus 1962 serta Undang-Undang No.14 tahun 1970 yang diubah menjadi Undang No. 4 Tahun 2004, khususnya Pasal 23 ayat 1 dan Pasal 189 Rbg,

Bahwa judex facti yang mengadili perkara ini telah melanggar Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.03 tahun 1974 jis Surat Ketua Mahkamah Agung R.I. No.856/62/189k/Sip./1962. bertanggal 2 Agustus 1962 serta Undang-Undang No.14 tahun 1970 Yang diubah menjadi Undang-Undang No.4 Tahun 2004, khususnya Pasal 23 ayat 1 dan Pasal 189 Rbg, karena keputusan hukum Pengadilan Tinggi Sumatera Utara di Medan ternyata sama sekali tidak disertai dengan pertimbangan hukum yang dikehendaki oleh undangundang, sebab sama sekali tidak memberi pertimbangan terhadap alasan keberatan dalam memori banding Pemohon kasasi, yang mana hal tersebut jelas dapat dikualifikasi sebagai suatu kelalaian dalam acara (VORMVERZUIM), walaupun memori banding yang telah diajukan Pemohon Kasasi memuat keadaan/hal yang baru, dengan demikian putusan judex facti Pengadilan Tinggi Medan dan putusan judex facti Pengadilan Negeri Medan menurut hukum sudah sepatutnya dibatalkan didalam pemeriksaan tingkat kasasi a quo;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Pemohon Kasasi tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan :

- Bahwa Tergugat terbukti telah melakukan wanprestasi, karena tidak dapat menyerahkan harga Rusun tersebut "The Royal Residence" pada tanggal 9 Nopember 2006 sedangkan Penggugat telah memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian;
- Bahwa yang menjadi patokan dalam kasus a quo adalah bukti P.1 yaitu Surat Perjanjian tanggal 9 Maret 2005 yang menyatakan : apabila terjadi wanprestasi, maka Penggugat berhak mengambil alih/ meneruskan bangunan dengan perhitungan, dan Tergugat dikenakan denda Rp.200.000,-(dua ratus ribu rupiah) per hari, dikarenakan Penggugat tidak mengambil alih/melanjutkan bangunan, melainkan menuntut pengembalian uang yang telah dibayar pada Tergugat, maka Tergugat harus mengembalikan uang tersebut + denda yaitu :

Hal.22 dari 24 hal.Put. No.1257 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

- Uang sebesar Rp.517.818.934,- + denda Rp.200.000,- X 476 =

Rp.95.200.000,-

- Bahwa Tentang bunga 2% per bulan, tidak diperjanjikan sehingga tidak pantas di bebankan pada Tergugat demikian juga ganti rugi immaterial, yang tidak ada bukti di persidangan dalam perkara a quo, sehingga harus di perbaiki putusan Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Medan No.319/PDT/2009/PT.MDN tanggal 14 Oktober 2009 harus diperbaiki mengenai amar seperti yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, lagipula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi tersebut harus ditolak dengan memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Medan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat ditolak dengan perbaikan amar, maka dibebankan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan Nomor 2 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 : **PT. ALFINKY BINAMITRA SEJAHTERA** tersebut ;

Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Medan No.319/PDT/2009/PT.MDN tanggal 14 Oktober 2009 mengenai amar sehingga berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akte Perjanjian Jual Beli antara PT. Alfinky Binamitra Sejahtera (Tergugat) dengan John Jerry yang dibuat di hadapan Notaris

Hal.23 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susan Widjaja, SH. adalah sah menurut hukum, dan oleh karenanya menjadi Undang-Undang yang harus dilaksanakan oleh para pihak;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda kelalaian dengan perincian 476 per hari x Rp.200.000,- sebesar Rp.95.200.000,- (sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang yang telah dibayar Penggugat sebesar Rp 517.818.934,- (lima ratus tujuh belas juta delapan ratus delapan belas ribu sembilan ratus tiga puluh empat rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Selasa tanggal 21 Desember 2010 oleh Prof.Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.LLM.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **HM.ZAHARUDDIN UTAMA,SH.MM.** dan **SOLTONI MOHDALLY,SH.MH.** 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 **YUSTICIA ROZA PUTERI,SH.MH.** Panitera Pengganti dan dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

ttd/ HM. Zaharuddin Utama,SH.MM. ttd/ Prof. Dr. Takdir Rahmadi,SH.LLM
ttd/ Soltoni Mohdally,SH.MH.

Biaya-biaya :

- | | |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp.489.000,-</u> |
| J u m l a h | Rp.500.000,- |

Panitera Pengganti :

ttd/
Yusticia Roza Puteri,SH.MH.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO,SH.MH.
NIP : 040.044.809

Hal.24 dari 24 hal.Put. No.1257 K/PDT/2010