



PUTUSAN
Nomor 312 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

JOHNY IDHAM, MBA., bertempat tinggal di Putri Hijau Blok C, V/50 RT 019/RW 010, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Erwin Kallo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Epiwalk Office Suites 7th Floor, Suite 703A, Jalan H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pemanding;

L a w a n

PT MAKMUR JAYA SERASI, berkedudukan di Jakarta yang beralamat di Gedung Harco Electronic Superstone lantai IV, Jalan Arteri Mangga Dua, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Harris Sarana, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Komplek Puri Deltamas Rukan Blok I/32, Jalan Bandengan Selatan Nomor 43, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pemanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil:

- I. Hubungan kedudukan dan kepentingan hukum antara Penggugat dan Tergugat;
 - a. Bahwa Penggugat telah membeli 2 (dua) Unit Apartemen yang dijual oleh Tergugat selaku perusahaan pengembang yang membangun dan menjual unit-unit Apartemen di daerah Kelapa Gading, Jakarta Utara,

Hal. 1 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Unit Apartemen City Home Apartemen Tower San Fransisco Bay, Tipe Std. Lantai 22 Nomor 15, seluas 45 m² (empat puluh lima meter persegi) dan Unit Apartemen French Walk Tower Londres. Type Lily Nomor 35 E seluas 118 m² berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 068/MJS-SAD/Apakah, tertanggal 8 Mei 2008 (bukti P-1) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 069/MJS-SAD/ Apakah, tertanggal 8 Mei 2008 (bukti P-2), untuk selanjutnya bukti P-1 dan bukti P-2 secara bersama-sama disebut sebagai PPJB;

- b. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Penggugat dengan Tergugat memiliki hubungan hukum dalam hal jual beli, dimana Penggugat berkedudukan sebagai pembeli dan Tergugat berkedudukan sebagai penjual;
- c. Bahwa kemudian berdasarkan PPJB tersebut telah terbit hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara Penggugat dan Tergugat, sehingga timbul kepentingan hukum antara kedua belah pihak tersebut;

II. Dasar Hukum Gugatan;

- a. Bahwa kemudian dalam pelaksanaan PPJB tersebut, Tergugat telah melanggar ketentuan dalam FPJB, pelanggaran mana adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang lebih lanjut mengenai perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut akan diuraikan Penggugat dalam bagian uraian mengenai fakta-fakta hukum dalam Surat Gugatan ini;
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 22 PPJB; Mengenai Domisili Hukum; Mengenai Perjanjian ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, kedua belah pihak memilih tempat kediaman yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dengan demikian maka diajukannya gugatan ini oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah sudah tepat;

III. Uraian Fakta-Fakta Hukum;

1. Bahwa Tergugat telah menawarkan dan menjual kepada Penggugat dua unit satuan rumah susun, yaitu unit Apartemen City Home Apartemen Tower San Fransisco Bay, Tipe Std, Lantai 22 Nomor 15, seluas 45 m² (empat puluh lima meter persegi) dan unit Apartemen French Walk Tower Londres, Type Lily Nomor 35 E, seluas 118 m² (seratus delapan belas meter persegi) yang terletak di Kelapa Gading Jakarta Utara;

Hal. 2 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016

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 Penggugat memesan dua unit Apartemen yakni Apartemen Tower Sa Fransisco Bay, Tipe Std. Lantai 22 Nomor 15, dengan harga sebesar Rp633.000.000,00 dan Apartemen French Walk Tower Londres, Type Lily, Nomor 35 E, seluas 118 m² (seratus delapan belas meter persegi) dengan harga sebesar Rp1.506.000.000,00 (satu miliar lima ratus enam juta rupiah) berdasarkan bukti Pemesanan dari Tergugat tertanggal 9 Desember 2007 (bukti P-3);
3. Bahwa menindaklanjuti pemesanan tersebut bukti P-3, kemudian Penggugat membayar DP (*Down Payment*) atau Bokking Fee kepada Tergugat atas satu Unit Apartemen City Home Sa Fransisco Bay, Tipe Std Lantai 22 Nomor 15, sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (bukti P-4); dan DP (*Down Payment*) atau Bokkfng Fee atas satu unit Apartemen French Walk Tower Londres. Type Lily. Nomor 35 E, sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (bukti P-5);
4. Bahwa tindak lanjut dari pembayaran DP (*Down Payment*) atau Bokking Fee dari Penggugat kepada Tergugat masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) akhirnya dilanjutkan transaksi Jual Beli yang di buat dalam PPJB;
5. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat menandatangani PPJB, Penggugat melaksanakan kewajiban membayar angsuran atas pembelian unit Apartemen City Home San Fransisco Bay, Tipe Std dan Apartemen French Walk Tower Londres kepada Tergugat;
6. Bahwa kemudian Penggugat melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran sebanyak 9 (sembilan) kali kepada Tergugat dengan menggunakan BCA Bilyet Giro atas satu Unit Apartemen City Home San Fransisco Bay terhitung dari tanggal 30 April 2008 sampai dengan 30 Desember 2008;
7. Bahwa selanjutnya Penggugat melaksanakan kewajibannya yang sama kepada Tergugat untuk membayar angsuran sebanyak 10 (sepuluh) kali dengan menggunakan BCA Bilyet Giro atasu satu Unit Apartemen French Walk Tower Londres terhitung dari tanggal 13 Februari 2008 sampai dengan 30 Desember 2008;
8. bahwa total angsuran yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp484.715.000,00 (empat ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) yang dapat dirinci sebagai berikut:
 - a. Berdasarkan bukti P-6 DP (*Down Payment*) atau *Bokking Fee* terhadap 1 Unit Apartemen City Home San Fransisco Bay, Tipe Std,

Hal. 3 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016

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

- Lantai 22 Nomor 15, sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- b. Berdasarkan bukti P-7 DP (*Down Payment*) atau *Bokking Fee* terhadap 1 Unit Apartemen French Walk Tower Londres, Type Lily, Nomor 35 E, sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - c. Untuk satu Unit Apartemen City Home San Fransisco Bay sebanyak 9 (sembilan) kali pembayaran @ Rp10.385.000,00 (sepuluh juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah) total Rp93.465.000,00 (bukti P-8);
 - d. Untuk satu unit Apartemen French Walk Tower Londres sebanyak 10 (sepuluh) kali pembayaran @ Rp23.925.000,00 ditambah sekali pembayaran Rp 132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta rupiah) sehingga Total Rp371.250.000,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) (bukti P-9);
9. Bahwa tanpa adanya surat pembatalan, Tergugat telah melakukan pengalihan hak atas dua unit Apartemen yang telah dibayar angsuran pembelainnya oleh Penggugat, yaitu Apartemen City Home San Fransisco Bay dan Apartemen French Walk Tower Londres kepada pihak ketiga lain;
10. Bahwa pengalihan hak atas dua unit Apartemen tersebut di atas oleh Tergugat kepada pihak ketiga lain, tanpa ada pembatalan jual beli terlebih dahulu adalah merupakan suatu pelanggaran atas ketentuan dalam PPJB Pasal 12 ayat (1) yang mengatur tentang Pengalihan Hak, yakni dengan dibuat dan ditandatangani Perjanjian ini maka pihak Pertama tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas satuan Rumah susun kepada Pihak lain, kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4), (5), (6) atau Pasal 14 ayat (3), syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Perjanjian;
11. Bahwa dengan demikian telah jelas tindakan Tergugat yang mengalihkan hak atas dua unit Apartemen yang telah dibayar angsuran pembelaiannya oleh Penggugat, yaitu Apartemen City Home San Fransisco Bay dan unit Apartemen French Walk Tower Londres kepada pihak ketiga lain telah merugikan Penggugat, yaitu Penggugat kehilangan hak untuk memiliki dua unit Apartemen tersebut dan juga kerugian berupa uang angsuran yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat yang seluruhnya berjumlah Rp484.715.000,00 (empat ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) selanjutnya disebut Uang Angsuran, yang hingga hari ini belum dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat, meskipun Tergugat telah menjual kembali dua unit

Hal. 4 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016

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

Apartemen yang telah dibayar angsuran pembeliannya oleh Penggugat, yaitu unit Apartemen City Home San Fransisco Bay dan Apartemen French Walk Tower Londres kepada pihak ketiga;

12. Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana tersebut dan diuraikan oleh Penggugat di atas adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan melanggar kepatutan, serta bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat, sehingga karenanya tindakan Tergugat tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

IV. Sifat Perbuatan Melawan Hukum;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". Dengan demikian, terhadap Tergugat dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat;

14. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut Mahkamah Agung Moegni Djodjodirdjo di dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" adalah "Kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang";

V. Kerugian Yang Ditimbulkan;

15. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana dikemukakan diatas, yang sengaja dilakukan Tergugat untuk mengalihkan hak Penggugat atas dua unit apartemen yang telah dibayar angsuran pembeliannya oleh Penggugat, yaitu satu unit Apartemen City Home San Fransisco Bay dan satu unit Apartemen French Walk Tower Londres, Type Lily, kepada pihak ketiga lain telah menimbulkan kerugian secara materi dan immateriil bagi Penggugat;

16. Bahwa demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini sudah sepatutnya Penggugat menghitung kerugian yang dirinci sebesar:

Kerugian Materiil:

- a. DP (*Down Payment*) atau *Bokking Fee* atas 1 unit Apartemen City Home San Fransisco Bay. Tipe Std. Lantai 22 Nomor 15, sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Hal. 5 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. DP (*Down Payment*) atau *Bokking Fee* atas 1 unit Apartemen French Walk Tower Londres, Type Lily, Nomor 35 E, sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- c. Uang angsuran yang sudah dibayar melalui BCA Bilyet Giro atas satu Unit Apartemen City Home San Fransisco Bay Rp10.385.000,00 terhitung dari 30 April 2008 sampai dengan 30 Desember 2008; $Rp10.385.000,00 \times 9 \text{ cicilan} = Rp93.465.000,00$ (sembilan puluh tiga juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);
- d. Uang angsuran yang sudah dibayar melalui BCA Bilyet Giro atas satu Unit Apartemen French Walk Tower Londres @ Rp23.925.000,00 (dua puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) terhitung dari 13 Februari 2008 sampai dengan 30 Desember 2008 ditambah Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta rupiah); $Rp23.925.000,00 \times 10 \text{ cicilan} = Rp239.250.000,00 + Rp132.000.000,00 = Rp371.250.000,00$ (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus dua ratus lima puluh ribu rupiah); Total kerugian materil adalah $Rp10.000.000,00 + Rp10.000.000,00 + Rp93.465.000,00 + Rp371.250.000,00 = Rp484.715.000,00$ (empat ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah);
- e. Bahwa patut kiranya Penggugat meminta bunga sebesar 20 (dua puluh) persen dari total kerugian materil kepada Tergugat yakni sebesar Rp96.943.000,00 (sembilan puluh enam juta sembilan ratus empat puluh tiga ribu rupiah) karena Tergugat telah melakukan pengalihan secara melawan hukum atas satu unit Apartemen City Home San Fransisco Bay, Tipe Std Lantai 22 Nomor 15 dan satu unit Apartemen French Walk Tower Londres, Type Lily. Nomor 35 E, kepada pihak ketiga lain;
- f. Bahwa dengan demikian total kerugian materil dan bunga adalah sebesar $Rp484.715.000,00 + Rp96.943.000,00 = Rp581.658.000,00$ (lima ratus delapan puluh satu juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Kerugian Immateriil:

Bahwa dengan adanya permasalahan sebagaimana dalam pokok gugatan ini, hal tersebut telah menimbulkan ketidaknyamanan bagi Penggugat dan mengakibatkan terganggunya aktifitas sehari-hari dan tersitanya waktu yang berharga dari Penggugat, karena harus berkonsentrasi memikirkan persoalan perkara ini, hal mana juga patutlah

Hal. 6 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016

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

ketidaknyamanan dan gangguan dimaksud dipandang sebagai kerugian bagi Penggugat yang jika dinilai dengan uang, maka nilai kerugian tersebut mencapai nilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

17. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela nanti oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

18. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi Illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Tergugat akan mengalihkan, memindahkan, atau mengosongkan harta miliknya, maka Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara *cq* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat yang terletak di Kelapa Gading Square, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara berupa:

- Satu Unit Apartemen City Home San Fransisco Bay, Tipe Std Lantai 22 Nomor 15, seluas 45 m² (empat puluh lima meter persegi);
- Satu unit Apartemen French Walk Tower Londres, Type Lily, Nomor 35 E, seluas 118 m² (seratus delapan belas meter persegi);

19. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum Banding, *verzet* maupun Kasasi (*uitvoerbebaar bij vorrad*);

VI. Tuntutan Dan Permohonan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk berkenan memeriksa, mengadili dan Memutuskan perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. menyatakan secara hukum Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. menyatakan secara hukum bahwa dua Unit Apartemen yakni City Home San Fransisco Bay, Tipe Std. Lantai 22 Nomor 15, seluas 45 m² (empat puluh lima meter persegi) dan Apartemen French Walk Tower Londres. Type Lily, Nomor 35 E, seluas 118 m² (seratus delapan belas meter persegi) yang terletak di Kelapa Gading Square Kelurahan Kefapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara adalah sah secara hukum milik Penggugat;

Hal. 7 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian secara materiil sebesar Rp581.658.000,00 (lima ratus delapan puluh satu juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah) dan Imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kepada Penggugat apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
6. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap dua unit Apartemen yakni City Home San Fransisco Bay, Tipe Std. Lantai 22 Nomor 15 seluas 45 m² (empat puluh lima meter persegi) dan Apartemen French Walk Tower Londres, Type Lily, Nomor 35, seluas 118 m² (seratus delapan belas meter persegi) milik Tergugat yang terletak di Kelapa Gading Square, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding, *verzet*, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa Para Tergugat menolak seluruh Gugatan Penggugat kecuali jika diakui dengan tegas kebenarannya;

A. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

Perbuatan Melawan Hukum atau *Wanprestasi* ?;

1. Bahwa berdasarkan judulnya, Penggugat mendeklarasikan gugatannya sebagai: Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana yang ditemukan pada bagian "Perihal", pada bagian pembukaan gugatannya;
2. Bahwa akan tetapi jika diamati dalam dalil-dalil pokok gugatannya (*fundamentum petendi*), ternyata hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didasarkan pada perjanjian, sebagaimana yang dinyatakan Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya, yang kami kutip berikut ini:

Halaman 3, angka Romawi I:

- a. Bahwa Penggugat telah membeli 2 (dua) unit apartemen yang dijual

Hal. 8 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat ...berdasarkan Perjanjian pengikatan Jual Beli satuan Rumah Susun Nomor 068/MJS-SAD/Apakah tertanggal 08 Mei 2008, (bukti P-1) dan Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 069/MJS-SAD/Apakah tertanggal 08 Mei 2008, (bukti P-2);

- c. Bahwa kemudian berdasarkan PPJB tersebut telah terbit hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara Penggugat dan Tergugat, sehingga timbul kepentingan hukum antara kedua belah pihak tersebut;

Halaman 3, angka Romawi II:

- a. Bahwa kemudian dalam pelaksanaan PPJB tersebut, Tergugat telah melanggar ketentuan dalam PPJB. pelanggaran mana adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 4;

- 4. Bahwa tindak lanjut dari pembayaran DP (*Down Payment*) atau Booking fee dari Penggugat kepada Tergugat masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 akhirnya dilanjutkan transaksi Jual Beli yang dibuat dalam PPJB;
- Nomor 5, Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat menanda tangani PPJB, Penggugat melaksanakan kewajiban membayar angsuran;

Halaman 5;

- 9. Bahwa tanpa adanya Surat Pembatalan, Tergugat Tergugat telah melakukan Pengalihan hak atas dua unit apartemen yang telah dibayar angsuran pembeliannya oleh Penggugat, yaitu unit Apartemen City Home San Fransisco Bay dan Apartemen French Walk Tower Londres kepada Pihak ketiga;

Halaman 6:

- 10. Bahwa pengalihan hak atas dua unit apartemen tersebut di atas oleh Tergugat kepada Pihak Ketiga lain, tanpa ada pembatalan jual beli terlebih dahulu adalah merupakan suatu pelanggaran atas ketentuan dalam PPJB pasal 12 ayat (1) yang mengatur tentang Pengalihan Hak, yakni: dengan dibuat dan ditandatangani perjanjian ini, maka Pihak Pertama tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas satuan rumah susun kepada pihak lain, kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (4), (5), (6), atau pasal 14 ayat (3) syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian;
3. Bahwa berdasarkan poin-poin gugatan Penggugat yang menyebutkan adanya dasar perjanjian seperti tersebut di atas, maka Penggugat secara nyata telah mengakui/menegaskan bahwa hubungan hukum antara

Hal. 9 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016

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

Penggugat dengan Tergugat adalah atas dasar Perjanjian pengikatan Jual Beli satuan Rumah Susun (PPJB), yaitu PPJB Nomor 068/MJS-SAD/Apakah tertanggal 8 Mei 2008, (bukti P-1) dan Pengikatan Jual Beli satuan Rumah Susun Nomor 069/MJS-SAD/Apakah tertanggal 8 Mei 2008 (bukti P-2);

4. Bahwa akan tetapi jika kita hubungkan dengan judul gugatan maupun petitum yang dimintakannya, ternyata Penggugat dalam gugatan ini bukanlah mengajukan gugatan wanprestasi atau pembatalan PPJB, melainkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian maka ada pertentangan antara judul Gugatan dengan *fundamentum petendi*, demikian juga dengan petitum yang dimintakan Penggugat untuk diputuskan;
5. Bahwa oleh karena adanya ketidaksesuaian antara *fundamentum petendi* dengan petitum yang dimintakan, maka gugatan ini menjadi kabur (*obscur libel*). Terhadap gugatan demikian, maka menurut Yurisprudensi Manual Nomor 913 K/Pdt/1995, Gugatan tersebut harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur (*obscur libel*);
- B. Gugatan Kurang Pihak (*Exceptie Plurium Litis Consortium*);
6. Bahwa dalam Gugatannya Nomor 9 Penggugat telah mendalilkan, Tergugat telah menjual unit apartemen kepada pihak ketiga. Untuk lebih jelasnya, berikut kami kutip isi Gugatan tersebut: Gugatan Halaman 5, Nomor 9 berbunyi: Bahwa tanpa adanya Surat Pembatalan, Tergugat telah melakukan Pengalihan hak atas dua unit apartemen yang telah dibayar angsuran pembeliannya oleh Penggugat, yaitu unit Apartemen City Home San Fransisco Bay dan Unit Apartemen French Walk Tower Londres kepada Pihak Ketiga;
7. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada poin diatas, maka sesungguhnya sudah ada pihak lain yang terkait dalam perkara ini, khususnya Pihak Ketiga yang membeli apartemen dimaksud;
8. Bahwa oleh karena adanya penyebutan pihak ketiga yang terkait dalam perkara ini, maka sesungguhnya agar Gugatan menjadi lengkap. Pihak Ketiga tersebut harus diikutsertakan oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara ini, setidaknya sebagai turut Tergugat;
9. Bahwa dengan tidak ikutnya Pihak Ketiga tersebut sebagai pihak dalam Gugatan, maka gugatan menjadi timpang dan peristiwa hukumnya menjadi tidak jelas/sulit dibuktikan karena pihak yang bersangkutan tidak menjadi pihak dalam gugatan;
10. Bahwa oleh karena Pihak Ketiga/Pembeli kembali tidak menjadi pihak dalam Gugatan ini, maka Gugatan menjadi kurang pihak (*exceptie plurium litis consortium*). sehingga sudah sepatutnya gugatan ini ditolak atau setidaknya

Hal. 10 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Inadmissible*). sebagaimana yang ditetapkan dalam Yurisprudensi Manual Nomor 200 K/Pdt/1998, tertanggal 27 September 1990 *cq* Putusan Manual Nomor 550 K/SIP/1979, tertanggal 8 Mei 1980;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari rekonvensi, sehingga dianggap dipergunakan sepanjang mempunyai relevansi;
2. Bahwa sebagaimana yang dikemukakan pada bagian Konvensi Tergugat Rekonvensi semula Penggugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi;
3. Bahwa terhadap tindakan *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, maka sesuai dengan ketentuan yang telah ditandatangani oleh Tergugat Rekonvensi, yaitu pasal 4 ayat (4) *juncto* pasal 14 ayat (1) dan (2), disebutkan: Pasal 4 ayat (4), yang berbunyi: Jika pihak kedua lalai atau tidak membayar angsuran, denda, biaya-biaya dan atau kewajiban pembayaran lainnya selama 1 (satu) bulan, maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua (i.c Penggugat) telah melalaikan kewajibannya kepada pihak Pertama (i.c Tergugat) berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun dan tanpa diperlukan putusan dari Pengadilan, dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian pihak Kedua tersebut berhak membatalkan perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan, sebagaimana diatur dalam pasal 14 ayat (2) syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan Perjanjian; Pasal 14 ayat (1) dan (2) berbunyi:
 - 1) Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali pembatalan perjanjian oleh pihak Pertama karena terjadi kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6 Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Perjanjian;
 - 2) Dalam hal ini pembatalan Perjanjian Ini oleh Pihak Pertama berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 4 atau Pasal 4 ayat 5 atau Pasal 4 ayat 6, maka seluruh pembayaran angsuran yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menjadi hak dan milik Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (4) *juncto* Pasal 14 ayat (1) dan

Hal. 11 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016

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)



(2) diatas, maka sudah sepatutnya Penggugat Rekonvensi membatalkan jual beli dengan Tergugat Rekonvensi, karena Tergugat Rekonvensi telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat Rekonvensi;

5. Bahwa akibat *wanprestasi* dan upaya hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, baik dengan cara mengirimkan surat/somasi melalui Pengacaranya, maupun membuat/mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara ini, Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian, baik materil maupun immaterial sejumlah sebagai berikut;

- Kerugian materil untuk membiayai perkara ini dari awal hingga saat ini sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Kerugian immaterial akibat tuduhan-tuduhan/fitnah yang disampaikan Tergugat Rekonvensi yang mengatakan Penggugat Rekonvensi telah menjual apartemen kepada pihak ketiga tanpa melakukan pembatalan perjanjian kepada Tergugat Rekonvensi, yang berdampak pada berkurangnya kepercayaan rekanan dan nasabah Penggugat Rekonvensi, yang nilainya diperkirakan sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Total kerugian materiil dan immaterial adalah sebesar Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah);

6. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi memenuhi kewajibannya membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi, maka sudah selayaknya Tergugat Rekonvensi dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dengan dilunasinya kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;

7. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya pembayaran atas kerugian Penggugat Rekonvensi, maka dengan ini dimohonkan kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap aset Tergugat Rekonvensi, yaitu: Tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang melekat dengannya, yang terletak di Permata Hijau Blok C V/50, RT.019 Rw.010, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum di atas maka dengan ini Penggugat Rekonvensi semula Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Terhormat, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Hal. 12 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

- Dalam Eksepsi:
 - Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan semua Gugatan para Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan sah dan berharganya ketentuan yang ada dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 068/MJS-SAD/AP, tertanggal 08 Mei 2008 dan Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 069/MJS-SAD/AP, tertanggal 08 Mei 2008 yang telah ditandatangani Penggugat dan Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan cidera janji/ *wanprestasi*;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak membatalkan perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (4) *juncto* Pasal 14 ayat (1) dan (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 068/MJS-SAD/AP, tertanggal 08 Mei 2008 dan Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 069/MJS-SAD/AP, tertanggal 08 Mei 2008 yang telah ditandatangani Penggugat dan Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan immaterial yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dengan dilunasinya kewajiban Tergugat Rekonvensi;
- Meletakkan sita jaminan terhadap aset Tergugat Rekonvensi, yang berupa: Tanah berikut bangunan serta segala sesuatu yang melekat dengannya, yang terletak di Permata Hijau Blok C V/50, RT.019 Rw.010, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya timbul dalam perkara ini;
- Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 108/Pdt.G/2011/PN Jkt. Ut tanggal 11 Oktober

Hal. 13 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016

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

2011, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga ketentuan yang ada dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 068/MJS-SAD/AP, tertanggal 8 Mei 2008 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 069/MJS-SAD/AP, tertanggal 8 Mei 2008, yang telah ditandatangani Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan cidera janji/*wanprestasi*;
- Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi berhak membatalkan perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (4) *juncto* Pasal 14 ayat (1) dan (2) (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 068/MJS-SAD/AP, tertanggal 8 Mei 2008 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 069/MJS-SAD/AP, tertanggal 8 Mei 2008 yang telah ditandatangani Tergugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp391.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 467/PDT/2014/PT DKI. tanggal 3 September 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pembanding pada tanggal 2 Juli 2015, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2015, diajukan permohonan kasasi tanggal 13 Juli 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 108/Pdt.G/2011/PN Jkt. Ut, yang dibuat oleh

Hal. 14 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding pada tanggal 27 Oktober 2015;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 9 November 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi menerima Pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 467/PDT/2014/PT DKI. pada tanggal 2 Juli 2015;
2. Bahwa Pemohon Kasasi menyatakan dan/atau mengajukan permohonan kasasi yang dimuat dalam Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 108/Pdt.G/2011/PN Jkt. Ut tertanggal 13 Juli 2015;
3. Bahwa Pemohon Kasasi telah menyampaikan Memori Kasasi ini pada tanggal 14 Juli 2015;
4. Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi telah memenuhi syarat untuk mengajukan Permohonan Kasasi ini dan karenanya sudah menjadi hukumnya Permohonan Kasasi ini diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
5. Bahwa Amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 467/PDT/2014/PT DKI. adalah sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 11 Oktober 2011 Nomor 108/Pdt.G/2011/PN Jkt. Ut, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat

Hal. 15 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

6. Bahwa Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 108/Pdt.G/2011/PN Jkt. Ut tersebut, adalah sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Konvensi: Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga ketentuan yang ada dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 068/MJS-SAD/AP, tertanggal 8 Mei 2008 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 069/MJS-SAD/AP, tertanggal 8 Mei 2008, yang telah ditandatangani Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan cidera janji/*wanprestasi*;
- Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi berhak membatalkan perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (4) *juncto* Pasal 14 ayat (1) dan (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 068/MJS-SAD/AP, tertanggal 8 Mei 2008 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 069/MJS-SAD/AP, tertanggal 08 Mei 2008 yang telah ditandatangani Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi;

Majelis Hakim Kasasi yang terhormat,

Perkenankan Kami, Pemohon Kasasi, dalam Memori Kasasi ini menyalakan bahwa Pemohon Kasasi tetap pada pendirian dan pendapatnya sebagaimana telah disampaikan dalam Surat Gugatan termasuk Nota Replik dan bukti-bukti yang telah disampaikan pada persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara serta Memori Banding yang diajukan kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dan dengan mendasarkan pada hal-hal tersebut pula, perkenankanlah Pemohon Kasasi untuk menyampaikan keberatan-keberatan atas pertimbangan hukum dan penerapan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam memutus Perkara Nomor 467/PDT/2014/PT DKI. dan Perkara Nomor 108/Pdt.G/2011/PN Jkt. Ut;

Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menguatkan Putusan

Hal. 16 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang pada pokoknya adalah sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengambil alih pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 108/Pdt.G/2011/PN Jkt. Ut, yang pada pokoknya adalah karena Penggugat telah melakukan *wanprestasi* terhadap Tergugat, Penggugat tidak bisa membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehingga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat (vide Putusan Nomor 108/Pdt.G/2011/PN Jkt. Ut, halaman 33 paragraf 3 yang kemudian oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta);

Majelis Hakim Kasasi yang terhormat;

Bahwa setelah Pemohon Kasasi mempelajari dan menelaah secara saksama putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (Pengadilan Tingkat Kedua) *juncto Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara (Pengadilan Tingkat Pertama) *a quo*, maka ternyata putusan *Judex Facti* tersebut sungguh-sungguh sangat tidak dan tidak bersesuaian hukum sehingga merugikan hak dan kepentingan dari Pemohon Kasasi, dan untuk mendapatkan suatu peradilan yang adil dan bersesuaian hukum, maka Pemohon Kasasi mengajukan alasan-alasan keberatan Kasasi adalah sebagaimana dikemukakan dibawah ini:

Keberatan Kesatu:

Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (*Judex Facti* Tingkat Kedua) dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara (*Judex Facti* Tingkat Pertama) telah keliru atau tidak menerapkan hukum, sebagaimana dalam pertimbangannya yang hanya sebatas menyatakan mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanpa disertai adanya alasan atau pertimbangan mengapa Pengadilan Tinggi mengambil alih Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sehingga Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. serta aturan hukum lainnya antara lain Pasal 184 H.I.R/195 R.Bg. yang mensyaratkan adanya alasan putusan (Pertimbangan Hukum);

Majelis Hakim Kasasi yang terhormat;

Oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah keliru dan tidak menerapkan hukum, yang terlihat pada pertimbangannya yang hanya sebatas menyatakan mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanpa disertai adanya alasan atau pertimbangan hukum, dengan demikian Pertimbangan tersebut telah bertentangan dengan Yurisprudensi sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 194 K/Sip/1075, yang

Hal. 17 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan sebagai berikut

"Dalam pengadilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa/ mengadili perkara dalam keseluruhannya termasuk bagian - bagian yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri";

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 18 Desember 1970 Nomor 698 K/Sip/1969, yang menyebutkan sebagai berikut:

"Seharusnya Hakim Banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya, baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai penerapan hukumnya";

Untuk lebih jelasnya, Pemohon Kasasi menguraikan bagian-bagian atau fakta-fakta persidangan yang tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Kedua, yakni:

PPJB Pasal 12 ayat (1) yang Mengatur tentang Pengalihan Hak, yaitu "Dengan dibuat dan ditandatangani Perjanjian ini, maka Pihak Pertama tidak berhak untuk menjual atau mendalihkan dengan cara apapun atas Satuan Rumah Susun kepada Pihak lain, kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4), (5), (6) atau Pasal 14 ayat (3) syarat-syarat dan Ketentuan-Ketentuan Perjanjian";

Oleh karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak menguraikan sama sekali dasar pertimbangan hukumnya dalam menguatkan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut telah bertentangan dengan aturan yang berlaku, termasuk menyimpang dari Pasal 184 H.I.R./195 R.Bg. menghendaki adanya alasan suatu putusan (Pertimbangan Hukum);

Dengan demikian, putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut telah bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, dan putusannya harus dibatalkan, sebagaimana maksud aturan tersebut sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 18 Oktober 1972 Nomor 672 K/Sip/1972, menyebutkan sebagai berikut:

"Putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena cukup dipertimbangkan (*nietooldoendege motiveerif*) dan terdapat ketidaktertiban dalam beracara";

- Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 13 Juli 1976 Nomor 588 K/Sip/1975, sumber Y.R.I muka 381, putusan yang kurang tepat dan tidak terperinci "dibatalkan";
- Tiap penolakan terhadap suatu petitum harus disertai pertimbangan mengapa ditolak (*vide* Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 18 Desember

Hal. 18 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1970 Nomor 698 K/Sip/69, dikutip dari sumber R.Y.I II muka 237);

- Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan dan tercatat ketidaktertiban dalam beracara (khususnya mengenai surat bukti yang diduga palsu), harus dibatalkan (vide Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 18 Oktober 1971 Nomor 672 K/Sip/72, dikutip dari sumber R.I.Y II muka 238);

Oleh karena pada pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut diatas tidak sama sekali menilai atau menguraikan mempertimbangkan secara menyeluruh bukti-bukti dalam fakta persidangan, sehingga pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang menyimpang dari Yurisprudensi yang mensyaratkan perlunya pertimbangan secara keseluruhan atas bukti-bukti yang diajukan serta segala apa yang terungkap dipersidangan;

Keberatan Kedua:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Kedua *juncto* Tingkat Pertama pada putusannya butir 1 halaman 9 adalah bertentangan dengan hukum karena tidak disertai pertimbangan pada Pasal 12 ayat 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut telah sangat jelas kekeliruannya, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi telah membuktikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, dimana Termohon Kasasi telah mengalihkan unit Apartemen City Home San Fransisko Bay dan unit Apartemen French Walk Tower Londres milik Pemohon Kasasi kepada pihak ketiga tanpa adanya pembatalan jual beli terlebih dahulu dan juga tanpa adanya pemberitahuan apapun kepada Pemohon Kasasi;
2. Bahwa pengalihan hak atas dua unit Apartemen tersebut di atas oleh Termohon Kasasi kepada pihak ketiga lain, tanpa ada pembatalan jual beli terlebih dahulu adalah merupakan suatu pelanggaran atas ketentuan dalam PPJB Pasal 12 ayat (1) yang Mengatur tentang Pengalihan Hak, yaitu "Dengan dibuat dan ditandatangani Perjanjian ini, maka Pihak Pertama tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas Satuan Rumah Susun kepada Pihak lain, kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4), (5), (6) atau Pasal 74 ayat (3) Syarat-syarat dan Ketentuan-Ketentuan Perjanjian";
3. Bahwa dengan demikian telah jelas tindakan Termohon Kasasi yang mengalihkan hak atas dua unit Apartemen yang telah dibayar angsuran pembeliannya oleh Pemohon Kasasi, yaitu unit Apartemen City Home San Fransisko Bay dan unit Apartemen French Walk Tower Londres kepada pihak ketiga telah merugikan Pemohon Kasasi, yaitu Pemohon Kasasi

Hal. 19 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kehilangan hak untuk memiliki dua unit Apartemen tersebut dan juga kerugian berupa uang angsuran yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi yang seluruhnya berjumlah Rp484.715.000,00 (empat ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) selanjutnya disebut Uang Angsuran, yang hingga hari ini belum dikembalikan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi, meskipun Termohon Kasasi telah menjual kembali dua unit Apartemen yang telah dibayar angsuran pembeliannya oleh Pemohon Kasasi, yaitu unit Apartemen City Home San Fransisko Bay dan unit Apartemen French Walk Tower Londres kepada pihak ketiga;

Keberatan Ketiga:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Kedua *juncto* Tingkat Pertama telah salah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan pokok permasalahan gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi merupakan perkara *wanprestasi* bukan perbuatan melawan hukum;

1. Bahwa Pemohon Kasasi tetap pada dalil-dalil yang telah disampaikan baik didalam Surat Gugatan termasuk Nota Replik dan bukti-bukti yang telah disampaikannya pada persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara serta Memori Banding yang diajukan kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dimana perbuatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan melanggar kepatutan, serta bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat, sehingga karenanya tindakan Termohon Kasasi semula tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut M.A. Moegni Djodjodirdjo di dalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum" adalah "Kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang";
3. Bahwa menurut Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya hukum perjanjian (hal-2) tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan karena orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Disinipun ada kejadian, dimana oleh Undang-undang ditetapkan suatu perikatan antara dua orang, yaitu antara orang yang melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan orang yang menderita kerugian karena perbuatan tersebut. "Perikatan ini lahir dari undang-undang karena perbuatan orang", dalam hal ini suatu perbuatan yang melanggar hukum;

Hal. 20 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016

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. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum lahir karena undang-undang sendiri menentukan. "Artinya, perbuatan melawan hukum semata-mata berasal dari undang-undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan dan perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh undang-undang;
5. Bahwa dalil-dalil sebagaimana dikemukakan Pemohon Kasasi menegaskan tindakan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi bukan merupakan gugatan *wanprestasi*, karena tindakan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi yang mengalihkan hak atas dua unit Apartemen tersebut kepada pihak ketiga, tanpa ada pembatalan jual beli terlebih dahulu adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, yang dimana hal tersebut melanggar ketentuan dalam PPIB Pasal 12 ayat (1) yang Mengatur tentang Pengalihan Hak, yaitu "Dengan dibuat dan ditandatangani Perjanjian ini, maka Pihak Pertama tidak berhak untuk menjual atau mengalihkan dengan cara apapun atas Satuan Rumah Susun kepada Pihak lain, kecuali dalam hal pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4), (5), (6) atau Pasal 14 ayat (3) Syarat-syarat dan Ketentuan-Ketentuan Perjanjian";
6. Bahwa dengan jelas dan terang benderang tanpa adanya surat pembatalan. Termohon Kasasi telah melakukan pengalihan hak atas dua unit Apartemen yang telah dibayar angsuran pembeliannya oleh Pemohon Kasasi, yaitu unit Apartemen City Home San Fransisko Bay dan unit Apartemen French Walk Tower Londres kepada pihak ketiga lain tanpa ada pemberitahuan, inilah disebut Pembatalan sepihak;
7. Bahwa akibat tindakan Termohon Kasasi yang mengalihkan hak atas dua unit Apartemen yang telah dibayar angsuran pembeliannya oleh Pemohon Kasasi kepada pihak ketiga telah merugikan Pemohon Kasasi, yaitu Pemohon Kasasi kehilangan hak untuk memiliki dua unit Apartemen tersebut dan juga kerugian berupa uang angsuran yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi;
8. Bahwa adapun total kerugian yang dialami oleh Pemohon Kasasi akibat tindakan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi adalah berupa angsuran yang telah dibayarkan Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi yaitu sebesar Rp484.715.000,00 (empat ratus delapan puluh empat juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) yang perinciannya adalah sebagai berikut:
 - a. Berdasarkan DP (*Down Payment*) atau *Bokking Fee* terhadap 1 unit Apartemen City Home San Fransisko Bay, Tipe Std, Lantai 22 Nomor 15 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Hal. 21 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Berdasarkan DP (*Down Payment*) atau *Bokking Fee* terhadap 1 Unit Apartemen French Walk Tower Londres, Type Lily, Nomor 35 F sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- c. Untuk satu unit Apartemen City Home San Fransisko Bay sebanyak 9 (sembilan) kali pembayaran kepada Tergugat dengan menggunakan BCA Bilyet Giro terhitung dari tanggal 30 April 2008 sampai dengan 30 Desember 2008 sebanyak @ Rp10.385.000,00 (sepuluh juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah) Total: Rp93.465.000,00 (sembilan puluh tiga juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);
- d. Untuk satu unit Apartemen French Walk Tower Londres sebanyak 10 (sepuluh) kali pembayaran kepada Tergugat dengan menggunakan BCA Bilyet Giro terhitung dari tanggal 13 Februari 2008 sampai dengan 30 Desember 2008 @ Rp23.925.000,00 (dua puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) ditambah sekali pembayaran Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta rupiah) sehingga Total: Rp371.250.000,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
9. Bahwa patut kiranya Pemohon Kasasi meminta bunga sebesar 20 (dua puluh) persen dari total kerugian materil kepada Termohon Kasasi yakni sebesar Rp96.943.000,00 (sembilan puluh enam juta sembilan ratus empat puluh tiga ribu rupiah) karena Termohon Kasasi telah melakukan pengalihan secara melawan hukum atas satu unit Apartemen City Home San Fransisko Bay, Tipe Std, lantai 22 Nomor 15 dan satu Unit Apartemen French Walk Tower Londres, Type Lily, Nomor 35 E kepada Pihak Ketiga;
10. Bahwa dengan demikian total kerugian materil dan bunga adalah sebesar $Rp484.715.000,00 + Rp96.943.000,00 = Rp581.658.000,00$ (lima ratus delapan puluh satu juta enam ratus lima puluh delapan ribu rupiah);
11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Pemohon Kasasi sampaikan, jelaslah perbuatan yang dilakukan Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan melanggar kepatutan, serta bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat, sehingga karenanya tindakan Termohon Kasasi tersebut dapatlah dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan Pemohon Kasasi tersebut di atas, maka jelaslah bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah secara salah dan keliru dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sebagaimana disebutkan dalam putusannya halaman 33 paragraf 3 yang

Hal. 22 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dijadikan sebagai alasan untuk menolak seluruh Gugatan Pemohon Kasasi;

13. Bahwa karena Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan kekeliruan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara (*Judex Facti*) tersebut, maka sudah menjadi hukumnya dan cukup alasan bagi Mahkamah Agung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat kasasi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 467/PDT/2014/PT DKI., dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 108/Pdt.G/2011/PN Jkt. Ut. untuk seluruhnya;

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

Bahwa permohonan Kasasi yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Utara/Pengadilan Tinggi Jakarta) tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa disebabkan Penggugat telah *wanprestasi* karena ingkar membayar angsuran/hutangnya sesuai dengan isi perjanjian itu pula karenanya setelah diberikan peringatan oleh Tergugat, pihak Penggugat juga tidak membayar tunggaknya maka sesuai isi yang disepakati dalam perjanjian tersebut Tergugat dibenarkan membatalkan kesepakatan itu dan kemudian terbukalah hak pihak Tergugat untuk mengalihkannya kepada pihak ketiga lainnya, sesuai dengan isi kesepakatan di perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi JOHNY IDHAM, MBA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **JOHNY IDHAM, MBA** tersebut;

Hal. 23 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016

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. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 12 Mei 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./
Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./
Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:
1. M e t e r a i Rp 6.000,00
2. R e d a k s i Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp489.000,00
Jumlah Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 24 dari 24 hal. Put. Nomor 312 K/Pdt/2016