



**PUTUSAN**  
Nomor 584 K/Pdt/2018

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

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

1. **PT BINAKARYA AGUNG PROPERTINDO**, berkedudukan di Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 2 Pondok Bambu RT 001/002, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, diwakili oleh Go Hengky Setiawan dan Budiarto Hakim, selaku Direktur Utama dan Direktur PT Binakarya Agung Propertindo;
2. **Ny. NATHALIA SETIAWAN**, selaku Kuasa dari Go Hengky Setiawan dan Budiarto Halim, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 2 Pondok Bambu, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Patrisia Anggre Ikawaty, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Patrisia Suryono Dan Partners, beralamat di Mall Taman Palem Lt. 3, Blok D, Jalan Kamal Raya Outering Road Cengkareng, Jakarta Barat, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2017;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

**TAQWA TAUFANI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Mesjid An-Nur Nomor 19 RT 006/RW 001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun Nomor 0134/PPSRS-CER-CA/BAP/XII/2013 selanjutnya disebut "PPSRS" dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 0134/PPJB-CER-CA/BAP/XII/2013 tanggal 13 Desember 2003 yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dan Para Tergugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat atas Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun Nomor 0134/PPSRS-CER-CA/BAP/XII/2013 selanjutnya disebut "PPSRS" dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 0134/PPJB-CER-CA/BAP/XII/2013 tanggal 13 Desember 2003;
4. Menghukum segera dan seketika agar Para Tergugat untuk menyerahkan 1 (satu) Unit Rumah Susun Tower Casablanca C lantai 09 Unit 15 seluas Semi Gross 26.00 m<sup>2</sup> (dua puluh enam meter persegi) dengan Tipe 1 (satu) kamar tidur yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 2 Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur berikut turutannya berupa Bukti pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Bukti Ijin Mendirikan Bangunan, Bukti Pemasangan Instalasi Air, dan Bukti Pemasangan Instalasi Listrik sebesar 1.300 watt kepada Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat berupa:  
Kerugian Materil:
  1. Bahwa, dengan gagalnya Para Tergugat menyerahkan Unit Rumah Susun Milik Tipe 1 (satu) kamar tidur, Lokasi Tower Casablanca C lantai: 09 Unit 15, dengan luas Semi Gross 26.00 m<sup>2</sup> (dua puluh enam meter persegi) yang semula adalah sebagai sarana investasi dan akan disewakan Penggugat kepada relasinya, maka Penggugat menderita berupa hilangnya peluang menerima uang sewa Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah)/bulan sejak 1 April 2015 hingga gugatan ini diajukan (12 bulan) sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
  2. Bahwa oleh karena wanprestasinya Para Tergugat, Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya untuk mempertahankan haknya, yaitu biaya Penasehat Hukum sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), karenanya adil dan patut biaya tersebut dibebankan kepada Para Tergugat;Ganti Rugi Atas Denda Keterlambatan:
  3. Bahwa Para Tergugat telah wanprestasi berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat 4 PPSRS dan Pasal 3 ayat 4 PPJB-SRS tanggal 13 Desember 2013

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 584 K/Pdt/2018

#### 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)



yang menegaskan bahwa: "Apabila Pihak Pertama tidak dapat melakukan serah terima pada tanggal penyerahan, sementara Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh kewajiban pembayarannya, maka Pihak Pertama akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 o/oo (satu per mil) per hari dengan maksimal denda sebesar 3 % (tiga persen) dari harga pemesanan/pengikatan" yang telah dibayar lunas oleh Penggugat perincian sebagai berikut:

$1/1000 \times \text{Rp}327.380.000,00 = \text{Rp}327380,00$  (tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah) per hari x 384 hari sehingga total denda keterlambatan adalah sebesar Rp125.713.920,00 (seratus dua puluh lima juta tujuh ratus tiga belas ribu sembilan ratus dua puluh rupiah);

Dengan catatan:

- Keterlambatan penyerahan sejak tanggal 1 April 2015 sampai dengan gugatan ini diajukan pertanggal 20 April 2016 yakni selama 384 hari, dengan ketentuan 1 tahun sama dengan 365;
- Jumlah denda tersebut di atas terus bertambah setiap harinya sampai dengan Para Tergugat menyerahkan Unit Rumah Susun Milik Tipe 1 (satu) kamar tidur, Lokasi Tower Casablanca C lantai: 09 Unit 15, dengan luas Semi Gross 26.00 m<sup>2</sup> (dua puluh enam meter persegi) tersebut kepada Penggugat;

Kerugian Imaterial:

- Bahwa dengan gagalnya/batalnya sewa apartemen yang telah direncanakan oleh Penggugat dengan relasinya, maka kredibilitas Penggugat menjadi rusak dan kepercayaan para relasi Penggugat menjadi menurun sehingga berakibat usaha/bisnis Penggugat mengalami penurunan. Dan jika dinilai dengan uang adalah wajar Penggugat menetapkan kerugian imaterial tersebut adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian imaterial kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) selambat-lambatnya setelah 7 (tujuh) hari setelah putusan ini diucapkan;
  7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) yang besarnya Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila Tergugat terlambat dalam menjalankan putusan perkara ini;
  8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh harta kekayaan atau aset milik Para Tergugat, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang data-datanya akan disusulkan kemudian untuk menjadi jaminan untuk pembayaran kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat, termasuk terhadap:

Bangunan kantor milik Tergugat I, Kios AB Lantai 1 Nomor 27 yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 2, Pondok Bambu, RT 001, RW 02, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) sekalipun ada upaya hukum verset, banding, atau kasasi (vide Pasal 180 HIR);

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Subsidiar:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang *Exceptional Circumstances*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 188/Pdt.G/2016/PN Jkt.Tim., tanggal 16 November 2016, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun Nomor 0134/PPSRS-CER-CA/BAP/XII/2013 selanjutnya disebut "PPSRS" dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 0134/PPJB-CER-CA/BAP/XII/2013 tertanggal 13 Desember 2003 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tersebut;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat I untuk segera dan seketika menyerahkan 1 (satu) Unit Rumah Susun Tower Casablanca C lantai 09 Unit 15 seluas Semi Gross 26.00 m<sup>2</sup> (dua puluh enam meter persegi) dengan Type 1 (satu) kamar tidur yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 2 Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur berikut turutannya berupa Bukti pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Bukti Ijin

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 584 K/Pdt/2018



Mendirikan Bangunan, Bukti Pemasangan Instalasi Air, dan Bukti Pemasangan Instalasi Listrik sebesar 1.300 watt kepada Penggugat;

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebanyak Rp36.000.000,00 (tiga puluh enam juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar denda kepada Penggugat sebanyak Rp125.713.920,00 (seratus dua puluh lima juta tujuh ratus tiga belas ribu sembilan ratus dua puluh rupiah);
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebanyak Rp922.000,00 (sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 168/PDT/2017/PT DKI., tanggal 8 Juni 2017, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 188/Pdt.G/2016/PN Jkt.Tim. tanggal 16 November 2016, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 29 Agustus 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 September 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 51/Tim/IX/2017 Kas., *juncto* Nomor 168/PDT/2017/PT DKI., *juncto* Nomor 188/Pdt.G/2016/PN Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 September 2017;

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



Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 20 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar dapat mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 5 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 20 September 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 5 Oktober 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya telah tepat dan benar dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Bahwa dalam menimbang dan menilai alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat, *Judex Facti* telah mendasarkan pada hukum pembuktian perdata, oleh karena itu kesimpulan pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan Tergugat/Pemohon Kasasi telah terbukti wanprestasi dan dijatuhi hukuman merupakan pertimbangan yang tepat dan benar;

Bahwa lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 ayat 1 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan dan undang-undang lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi PT Binakarya Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propertindo dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. PT BINAKARYA AGUNG PROPERTINDO** dan **2. Ny. NATHALIA SETIAWAN** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 25 April 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, 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 oleh Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 584 K/Pdt/2018



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 584 K/Pdt/2018

**Disclaimer**

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

Halaman 8