



PUTUSAN

Nomor 1545 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DESSY, bertempat tinggal dahulu di Permata Taman Palem, Blok A1/9, RT 006, RW 003, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, sekarang bertempat tinggal di Ruko *Garden Boulevard*, Blok E, Nomor 11, RT 009, RW 014, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rahmatullah, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Firma Hukum Birra, beralamat di Jalan Taman Cipinang, Nomor 40, RT 02, RW 06, Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara, Jakarta Pusat 13420, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2021; Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT GRAHABUANA CIKARANG (PT GBC), perusahaan pengembang, berkedudukan di Jababeka *Center, Marketing Gallery Hollywood Plaza* Nomor 10 - 12, Jalan H. Umar Ismail - Indonesia *MovieLand*, Kota Jababeka Cikarang, Bekasi 17550, yang diwakili oleh Sutedja Sidarta Darmono dan Hyanto Wihadhi, masing-masing selaku Direktur Utama dan Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adhitya Handy Christyanto, S.H., M.M., C.L.A., C.T.A., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Christyanto, Hutagaol & *Partners Law Firm (CHP Law Firm)*, beralamat di Puri *Botanic Junction Office Park*, Blok 19/20, Jalan Joglo Raya, Jakarta Barat 11640, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2021;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 6 hal. Put. Nomor 1545 K/Pdt/2022



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 Negeri Cikarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- c. Menyatakan uang muka pembayaran pembelian Ruko di Jababeka Kota Cikarang sesuai Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli Perjanjian Nomor 090COMMSIMPG1212, sebesar Rp326.354.375,00 dikembalikan kepada Penggugat secara serta merta sekaligus;
- d. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp6.229.920.500,00 (enam miliar dua ratus dua puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh ribu lima ratus rupiah) dan kerugian immateril berupa uang tunai sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), keseluruhan total sebesar Rp11.229.620.500,00 (sebelas miliar dua ratus dua puluh sembilan juta enam ratus dua puluh ribu lima ratus rupiah);
- e. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
 - (1) Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berupa Ruko Simprug Plaza, Taman Simprug Raya/Deret (2 Lt) Blok A.2/09, luas tanah 60 m², luas bangunan 80 m², Jababeka Cikarang, beserta Izin Mendirikan Bangunan (IMB); dan
 - (2) Gedung Kantor Pemasaran Jababeka Center, *Marketing Gallery*, Hollywood Plaza Nomor 10-12, yang terletak di Jalan H. Usmar Ismail, Indonesia *Movie Land*, Kota Jababeka, Cikarang, Bekasi 17550; adalah sah dan berharga;
- f. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari kepada Penggugat secara *cash* dan seketika sejak didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Cikarang sampai putusan *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- g. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dieksekusi/*uitvoerbaar bij voorraad*, walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi dari Tergugat;

Halaman 2 dari 6 hal. Put. Nomor 1545 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

h. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi *nebis in idem*;
- Eksepsi kompetensi relatif;

Bahwa terhadap eksepsi kompetensi tersebut, Pengadilan Negeri Cikarang telah memberikan Putusan Sela Nomor 233/Pdt.G/2019/PN Ckr, tanggal 30 Januari 2020, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi kompetensi relatif dari Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cikarang berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Cikarang telah memberikan Putusan Nomor 233/Pdt.G/2019/PN Ckr, tanggal 23 April 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat tentang *nebis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp331.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 512/PDT/2020/PT BDG, tanggal 20 Oktober 2020;

Menimbang bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 6 Januari 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2021, diajukan permohonan kasasi pada hari Senin, tanggal 18 Januari 2021, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1/Akta.Kasasi/2021/PN Ckr *juncto* Nomor

Halaman 3 dari 6 hal. Put. Nomor 1545 K/Pdt/2022

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

512/PDT/2020/PT BDG *juncto* Nomor 233/Pdt.G/2019/PN Ckr, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cikarang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari dan tanggal itu juga;

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 pada tanggal 18 Januari 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi memohon agar Mahkamah Agung memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 512/PDT/2020/PT BDG, tanggal 20 Oktober 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 233/Pdt.G/2019/PN Ckr, tanggal 23 April 2020;
3. Menghukum Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara di tiga tingkat peradilan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2021 yang pada pokoknya memohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima pada tanggal 18 Januari 2021 dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 19 Maret 2021 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cikarang, dalam hal ini *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan

Halaman 4 dari 6 hal. Put. Nomor 1545 K/Pdt/2022

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)



pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terhadap perkara *a quo* melekat asas *nebis in idem*, karena sudah pernah diperkarakan sebelumnya dalam Perkara Nomor 497/Pdt.G/2016/PN Bks *juncto* Nomor 37/PDT/2018/PT BDG, putusan bersifat positif dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa subjek dan objek dalam perkara *a quo* dengan perkara sebelumnya adalah sama, hanya saja dalilnya yang berbeda yaitu perkara terdahulu dengan dalil wanprestasi, saat ini adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cikarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: DESSY tersebut harus ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, 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 diubah 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: **DESSY** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 24 Mei 2022, oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis

Halaman 5 dari 6 hal. Put. Nomor 1545 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut, dan Bony Daniel, S.H., M.H.,
Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri para pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

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

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd.

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 10.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp480.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan:

MAHKAMAH AGUNG R.I.

Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 6 dari 6 hal. Put. Nomor 1545 K/Pdt/2022

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)