



PUTUSAN
Nomor 1191 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

TJEUW SIAUW JIN, bertempat tinggal di Jalan Kartini V Dalam 6/21, RT 010 RW 007, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syafrizal, S.H., Advokat, berkantor di Garha Mustika Ratu, 5th Floor #505, Jalan Gatot Subroto, Kavling 74-75, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2011;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

PT MATRA OLAH CIPTA, beralamat di Jalan Alteri Grand ITC Permata Hijau Lantai 7, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Hokli H. Lingga, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Jiwasraya Gondangdia Lantai D, Jalan R. P. Soeroso Nomor 41, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2013;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik kios Nomor L1.009/007 ITC Permata Hijau Jakarta Selatan dan telah membayar lunas yang Penggugat beli dari Tergugat;
2. Bahwa unit yang Penggugat beli dari Tergugat *a quo* berbentuk Rumah Susun yang disebut juga dengan Rumah Susun Bukan Hunian ITC Permata Hijau yang terletak di Jalan Alteri Permata Hijau Jakarta Selatan;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan rumah susun, Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa bukti kepemilikan adalah Akta

Halaman 1 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli dan Sertifikat;

4. Bahwa akan tetapi, meskipun Penggugat telah membeli dan membayar lunas semenjak tahun 2004, akan tetapi hingga saat ini Tergugat belum juga beriktikad baik untuk menyerahkan Akta Jual Beli dan Sertifikat *a quo*;
5. Bahwa kemudian lagi sesuai dengan Undang Undang dan Peraturan yang berlaku pada rumah susun, yaitu Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1985 *juncto* Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Rumah Susun Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta *juncto* Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 942 Tahun 1991 Tentang Peraturan Pelaksana Rumah Susun Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dimana pada penjelasan Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 dijelaskan bahwa pada rumah susun terdapat empat bagian yaitu: unit yang dimiliki oleh perseorangan yang wajib dikelola oleh pemilik, sementara bagian bersama, benda bersama serta tanah bersama yang merupakan milik bersama dikelola oleh Perhimpunan Penghuni;
6. Bahwa hingga saat ini Tergugat baru menyerahkan unit saja baik kepada Penggugat maupun kepada para pemilik lainnya, dan Tergugat belum juga mempunyai iktikad baik untuk menyerahkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, padahal rata-rata unit-unitnya sudah dijual sehingga mall/rumah susun bukan hunian ITC Permata Hijau bukan lagi milik Tergugat akan tetapi milik kolektif owner antara Penggugat dengan para pemilik lainnya;
7. Bahwa oleh karena belum juga diserahkannya bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama kepada Penggugat maupun Para Pemilik lainnya yang berbentuk serah terima Rumah Susun, akan tetapi Tergugat tetap bercokol dan menguasai serta memanfaatkannya demi kepentingan dan memperkaya diri Tergugat, sehingga Penggugat tidak bisa memanfaatkan unit yang telah Pengugat beli secara utuh yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dan Penggugat merasa bahwa Penggugat dan para pemilik lainnya dijadikan alat pemerasan dengan cara menempatkan karyawan Tergugat di kepengurusan PPRS dan menunjuk sendiri Badan Pengelola yang nota bene adalah Tergugat sendiri, sehingga penjualan unit-unit *a quo* oleh Tergugat bertentangan dengan Undang Undang Rumah Susun;
8. Bahwa padahal sesuai dengan Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, khususnya Pasal 67

Halaman 2 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015

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)



serta Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, menyatakan bahwa Pengembang hanya berwenang untuk mengelola sementara rumah susun paling lama 1 tahun dengan biaya pengembang sendiri;

9. Bahwa artinya jika Pengembang hanya bersedia menyerahkan unit akan tetapi tidak dan akan tetap menguasai bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dan memanfaatkannya untuk kepentingan Tergugat yang berlandung dibalik PPRS dan Badan Pengelola maka penjualan unit-unit *a quo* tidaklah ada artinya;
10. Bahwa seharusnya jika Tergugat belum juga menyerahkan unit termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama kepada Penggugat dan para pemilik lainnya, maka belum ada kewajiban dari Penggugat untuk membayar biaya *service charge* dan *sinking fund* sebagai biaya untuk mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 67 serta Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, menyatakan bahwa Pengembang hanya berwenang untuk mengelola sementara rumah susun paling lama 1 tahun dengan biaya pengembang sendiri;
11. Bahwa tindakan Tergugat sebagai Pengembang yang juga bertindak sebagai Pengelola pada Rumah Susun ITC Permata Hijau, sudah sangat bertentangan dengan Undang Undang dan Peraturan yang berlaku, dan selain itu Tergugat juga telah memutus aliran listrik pada unit milik Penggugat secara sepihak tanpa dasar yang jelas dan tanpa putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, padahal sesuai dengan penjelasan Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 dijelaskan bahwa pada rumah susun unit adalah milik pribadi Penggugat dan Penggugat sebagai pemilik harus mengelolanya dan bukan urusan PPRS maupun Badan Pengelola yang nota bene juga kepanjangan tangan Tegugat;
12. Bahwa perlu Penggugat sampaikan dimana sehubungan dengan tagihan listrik, Penggugat selalu membayar dan tidak pernah menunggak, dan pemutusan aliran listrik yang ada pada unit yang dihubungkan dengan pembayaran iuran *service charge* dan *sinking fund* jelas merupakan perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa adapun keberatan bagi Penggugat sehubungan dengan pembayaran iuran *service charge* dan *sinking fund* tersebut adalah karena iuran tersebut selalu naik dan tidak ada pertanggungjawaban keuangannya secara tertulis yang disampaikan kepada Penggugat, termasuk kepada pemilik lainnya;



14. Bahwa padahal sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku menyatakan:
- Iuran *service charge* dan iuran lainnya harus ditetapkan secara bersama, akan tetapi kenaikan iuran-iuran tersebut tanpa sepengetahuan dan tanpa kesepakatan antara Penggugat dengan para pemilik lainnya, dan kenaikan tersebut hanya inisiatif dan keinginan Tergugat saja sehingga sangat jelas bahwa kenaikan iuran tersebut bertentangan dengan ketentuan Lampiran Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 17 Tahun 1994 Bab III angka 5.2;
 - Untuk tahun pertama Penggugat dan para pemilik lainnya tidak perlu membayar iuran-iuran tersebut, akan tetapi Tergugat telah memungut dan mewajibkan iuran tersebut, sehingga sangat jelas bahwa kenaikan iuran tersebut bertentangan dengan ketentuan Lampiran Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 17 Tahun 1994 Bab III angka 5.2;
 - Bahwa sesuai ketentuan Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun menyatakan bahwa Pengembang bertanggungjawab untuk mengurus rumah susun selambat-lambatnya satu tahun setelah terbentuknya Perhimpunan Penghuni, akan tetapi sepengetahuan Penggugat, Penggugat selalu dimintai dibebankan kewajiban iuran, sehingga tindakan Tergugat *a quo* jelas sangat bertentangan dengan Pasal 67 *a quo*;
15. Bahwa oleh karena Penggugat selalu membayar tagihan listrik dan kemudian Tergugat, mematikan aliran listrik karena dianggap Penggugat tidak membayar iuran-iuran untuk pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang selalu naik dan memberatkan serta tidak pernah dipertanggungjawabkan secara tertulis dalam bentuk audit akuntan publik, maka jelas sekali tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh Tergugat tersebut dan perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
16. Bahwa perlu Penggugat sampaikan bahwa walaupun benar Tergugat bisa bertindak dan mengatasnamakan Badan Pengelola, dimana maka selain keberadaan Tergugat bertentangan dengan Undang Undang Rumah Susun, khususnya Pasal 62 PP Nomor 4 Tahun 1988, yang menyatakan bahwa tugas Tergugat sebagai pengelola hanya sebatas pemeliharaan, perbaikan dan pengawasan serta ketertiban dan keamanan atas penggunaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dan tidak termasuk unit milik pribadi Penggugat, akan tetapi kenyataannya Tergugat selain telah melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan Undang Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Peraturan yang berlaku karena memutus aliran listrik pada unit milik Penggugat, dimana listrik pada unit/kios milik Penggugat yang mana dalam Rumah Susun merupakan hak perseorangan yang dikelola oleh Penggugat pribadi dan bukan merupakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, apalagi alasan memutus listrik tersebut dikaitkan dengan pembayaran iuran *service charge* dan *sinking fund* yang merupakan biaya untuk mengurus bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dimana selain itu Penggugat adalah konsumen tenaga listrik dimana sebagai konsumen, Penggugat berhak untuk mendapat tenaga listrik secara terus menerus dengan mutu dan keandalan yang baik sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 34 Undang Undang Nomor 20 Tahun 2002 Tentang Ketenagalistrikan, dan lagi pula yang berhak memutus aliran listrik atau menghentikan sementara hanyalah pihak Pemerintah/PLN dengan alasan adanya pekerjaan pemeliharaan atau perluasan atau terjadi gangguan pada instalasi listrik atau terjadi keadaan yang dianggap membahayakan keselamatan umum atau atas Penetapan/Perintah Pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1989 Tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Tenaga listrik; dan itupun hanya untuk sementara waktu dan harus diberitahukan selambat-lambatnya 24 jam sebelumnya, sementara tindakan memutus aliran listrik pada unit/kios milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat sudah terjadi semenjak tanggal 10 Juli tahun 2008 dan hingga saat ini belum adanya penyambungan;

17. Bahwa oleh karena tindakan pemutusan aliran listrik yang dilakukan oleh Tergugat sebagai Pengembang dan Pengelola sementara di ITC Permata Hijau tersebut bertentangan dengan Undang Undang yang berlaku, ditambah lagi Tergugat belum menyerahkan Akta Jual Beli dan Sertifikat, maka sangat jelas perbuatan melawan hukum Tergugat baik sebagai Pengembang maupun sebagai Pengelola;
18. Bahwa oleh karena adanya pemutusan aliran listrik pada unit milik Penggugat tersebut sehingga menyebabkan Penggugat tidak bisa berdagang sehingga keuntungan yang seharusnya Penggugat dapati setiap harinya Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) maka dengan pemutusan aliran listrik tersebut maka Penggugat tidak mendapatkan keuntungan tersebut sehingga Penggugat mengalami kerugian tersebut, dan Tergugat harus mengganti kerugian tersebut yang terhitung semenjak tanggal 10 Juli 2008 hingga adanya gugatan ini dan atau hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap, yang untuk saat ini kerugian yang dialami Penggugat yang

Halaman 5 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015

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

berhubungan dengan pemutusan aliran listrik tersebut berjumlah Rp500.000,00 per hari x 36 bulan = Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah);

19. Bahwa oleh karena penjualan unit/kios *a quo* bertentangan dengan Undang Undang Rumah Susun, maka untuk menghindarkan kerugian lebih jauh, maka Penggugat minta kepada Tergugat untuk mengembalikan pembayaran yang telah Penggugat lakukan ditambah dengan denda sebesar 12 persen pertahun;

20. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

21. Bahwa oleh Karena itu, sesuai dengan Pasal 1365 BW ini maka Tergugat harus mengganti kerugian *in casu* kepada Penggugat;

22. Bahwa adapun kerugian-kerugian akibat tindakan-tindakan Para Tergugat *a quo* adalah meliputi kerugian materiil maupun immateriil, yaitu sebagai berikut:

- Kerugian Materiil:

Kerugian yang Penggugat alami akibat belum juga diserahkannya Akta Jual Beli dan Sertifikat serta diputusnya aliran listrik secara sepihak tanpa putusan pengadilan yang berkekuatan tetap, maka kerugian yang Penggugat alami adalah harga unit/kios yang telah dibayar ditambah dengan kerugian karena diputusnya aliran listrik *in casu*;

Nilai kerugian akibat diputusnya aliran listrik ditambah dan uang pengembalian (*buyback*) unit/kios *a quo*:

- Kerugian akibat diputusnya aliran listrik adalah sebesar Rp612.500.000,00 (enam ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah);

Dengan rincian:

Pemutusan semenjak tanggal 10 Juli 2008 hingga 20 Juli 2011, maka sekitar 1105 (seribu seratus lima) hari, Maka 1105 X Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari + Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

- Kerugian karena harus mengembalikan uang telah Penggugat bayarkan kepada Tergugat yaitu sebesar Rp334.400.000,00 (tiga ratus tiga puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) + 10 persen pertahun x 6 tahun = Rp334.400.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp534.400.000,00 (lima ratus tiga puluh empat juta empat ratus ribu rupiah);

Sehingga kerugian yang Penggugat derita berjumlah Rp1.146.900.000,00 (satu miliar seratus empat puluh enam juta

Halaman 6 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan ratus ribu rupiah);

- Kerugian Immateriil:

Penggugat tentu akan menghabiskan pikiran, tenaga, biaya dan waktu yang jika diperkirakan lebih kurang selama 8 tahun semenjak gugatan ini dimasukkan hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang tentu akan memakan biaya + Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Total kerugian immateriil = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

23. Bahwa untuk menghindarkan Penggugat hanya menang di atas dan agar gugatan tidak menjadi sia-sia, maka mohon kiranya diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat yang akan Penggugat ajukan secara tersendiri dan terpisah;

24. Bahwa mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*Verzet*), Banding dan kasasi (*uitvoebaar bij voorraad*);

Bahwa agar supaya Tergugat tidak lalai dalam melaksanakan putusan, maka mohon juga ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari sejak tanggal putusan ini diucapkan;

Maka: Berdasarkan dalil-dalil dan pasal-pasal serta bukti-bukti terurai di atas, mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim memutuskan hal-hal sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materil kepada Penggugat atas unit/kios Nomor L1.009/007 ITC Permata Hijau Jakarta Selatan yang terletak di ITC Permata Hijau jalan Arteri Jakarta Selatan sebesar Rp1.146.900.000,00 (satu miliar seratus empat puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang dibayar tunai semenjak putusan ini diucapkan;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *in casu*;

Halaman 7 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015

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

Subsidaire Atau:

Bila Bapak/Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya
(*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Tentang Gugatan tidak sempurna karena kurang pihak:

Bahwa Tergugat adalah selaku Pengembang Rumah Susun bukan Hunian
ITC Permata Hijau. Kapasitas Tergugat selaku Pengembang adalah
menjual unit Rumah Susun Bukan Hunian ITC Permata Hijau. Selanjutnya
dalam pengelolaan Rusun bukan Hunian ITC Permata Hijau bukanlah
wewenang Tergugat, namun dikelola oleh Perhimpunan Penghuni Rumah
Susun (selanjutnya disebut PPRS). Maka seharusnya PPRS ditarik selaku
pihak Tergugat, sehingga Gugatan ini menjadi kurang pihak;

2. Tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*):

Masalah Posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum:

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan Perbuatan
Melawan Hukum yang didasarkan pada Pasal 1365 KUHPer *juncto* Pasal
1366 KUHPer sebagai akibat tidak dilaksanakannya isi Perjanjian
Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kios di Grand ITC Permata Hijau mengenai
penyerahan AJB dan Sertifikat. Namun pada uraian dalam dasar gugatan
menjadi kabur/tidak jelas gugatan adalah PMH atau gugatan wanprestasi;
Bahwa berdasarkan angka 4 (empat) dalil gugatan Penggugat perikatan
yang terjadi antara Tergugat dengan Penggugat adalah perikatan yang
timbul/lahir karena perjanjian, yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang ada;
Bahwa menurut Pasal 1243 KUHPer: Wanprestasi timbul dari
persetujuan. Dalam gugatan *a-quo* disebutkan hubungan Penggugat
dengan Tergugat adalah sebagai Pembeli dan Penjual Rusun bukan
hunian ITC Permata Hijau. Penggugat telah membayar lunas unit namun
Pengembang tidak beritikad baik untuk menyerahkan AJB dan Sertifikat *a
quo*. Maka, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya
sebagaimana yang dituangkan dalam PPJB Kios, maka pihak tersebut
dikatakan telah melakukan wanprestasi dan bukan telah melakukan
perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;
- b. Bahwa menurut Pasal 1233 KUHPer, Perikatan dilahirkan karena
Perjanjian dan Undang Undang. Mengenai syarat-syarat sahnya
perjanjian harus ada kesepakatan (*vide* Pasal 1320 KUHPer) dari para

Halaman 8 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015

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

pihak yang membuat perjanjian itu. Perikatan yang dilahirkan karena Perbuatan Melawan Hukum (PMH) justru tidak terdapat kesepakatan dari para pihak (*vide* Pasal 1365 KUHP). Sedangkan dalam PPJB Kios di Grand ITC Permata Hijau sejak semula telah ada kata sepakat;

Bahwa tidak dapat dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dan PMH dalam gugatan sesuai Yurisprudensi;

Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan wanprestasi dan PMH demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasannya bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri;

- c. Mengenai dalil gugatan PMH tentang pemutusan aliran listrik di unit Penggugat yang dikaitkan dengan pembayaran iuran *service charge* dan *sinking fund* sebagai biaya untuk pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama bukanlah wewenang Tergugat, melainkan PPRS sebagai badan pengelola. Maka gugatan *a-quo* tidak tepat ditujukan kepada Tergugat, sehingga gugatan ini menjadi *error in persona*;

Karena Gugatan Penggugat tidak sempurna karena kurang pihak, kabur (*obscuur libel*) dan salah pihak/*error in persona*, mohon kepada Majelis Hakim agar Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi untuk singkatnya dipergunakan kembali dalam Gugatan Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menjual unit Kios Nomor LI.009/007 ITC Permata Hijau Jakarta Selatan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dan telah menyerahkan unit Kios dimaksud sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Kios di Grand ITC Permata Hijau Nomor 00934/BAST/MO-ITCPH/VII/2004 pada hari Rabu tanggal 7 Juli 2004 dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pihak penjual kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku pihak pembeli;
3. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Nomor 00934/PPJB/MO-ITCPH/III/2004 tertanggal 19 Maret 2004;

Sehingga sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan:

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang Undang berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya;"

Halaman 9 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015



Maka artinya para pihak dalam menjalankan segala hak dan kewajibannya harus tunduk dan terikat pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Nomor 00934/PPJB/MO-ITCPH/III/2004 tertanggal 19 Maret 2004;

4. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan ingkar janji/wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya yang tercantum dalam pasal 3 ayat (5) PPJB Nomor 00934/PPJB/MO-ITCPH/III/2004 tertanggal 19 Maret 2004, berbunyi:

Pasal 3 ayat (1):

Harga Pengikatan Jual Beli Kios (selanjutnya disebut "Harga Pengikatan") adalah sebagai berikut :

Harga Jual	: Rp380.000.000,00;
Diskon	: <u>Rp 76.000.000,00</u> - ;
Jumlah	: Rp304.000.000,00;
PPN *)	: <u>Rp 30.400.000,00</u> +;
Harga Pengikatan	: Rp334.400.000,00;
Terbilang	: (#Tiga Ratus Tiga Puluh Empat Juta Empat Ratus Ribu Rupiah#)

Pasal 3 ayat (5):

Sedangkan biaya-biaya lainnya yang menjadi beban pihak Pembeli termasuk tetapi tidak terbatas pada:

- a. Biaya pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat;
- b. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPH-TB);
- c. Biaya pemecahan sertifikat induk;
- d. Biaya pemakaian dan balik nama listrik, telepon dan PAM (bila ada);
- e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);

Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya memenuhi kewajibannya yang tercantum pada Pasal 3 ayat (1) tetapi mengabaikan dan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (5) di atas;

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas kelalaian dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 ayat (1), Pasal 10 ayat (1) bagian (a) dan Pasal 3 ayat (5) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kios Nomor 00934/PPJB/MOITCPH/III/2004 ini telah melakukan ingkar janji/Wanprestasi yang mengakibatkan terhambatnya pembuatan dan penanda tangan Akta Jual Beli atas Kios;

Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (1) bagian (a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Nomor 00934/PPJB/MO-ITCPH/III/2004 tertanggal 19 Maret



2004, berbunyi:

Pasal 10 ayat (1);

"Pihak Penjual dan Pihak Pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas Kios dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh Pihak Penjual dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, setelah dipenuhinya seluruh persyaratan di bawah ini:

Bagian (a):

Pihak Pembeli telah melunasi Harga Pengikatan sebagaimana dirinci dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini, biaya-biaya administrasi, biaya-biaya lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 5 perjanjian ini;

6. Bahwa selama ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah berusaha agar pembuatan Akta Jual Beli dapat segera dilaksanakan melalui undangan dan pemberitahuan (sejak surat pertama tertanggal 11 Januari 2006 sampai dengan surat terakhir tertanggal 4 Oktober 2010) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk dapat memenuhi persyaratan-persyaratan seperti biaya Akta Jual Beli (AJB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), biaya balik nama sertifikat, dan lain-lain, namun tidak ada iktikad baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melaksanakan kewajibannya itu;

Pasal 10 ayat (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Nomor 00934/PPJB/-MO-ITCPH/III/2004 tertanggal 19 Maret 2004, berbunyi:

Pasal 10 ayat (2);

Apabila Pihak Pembeli tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli tersebut di atas dan/atau tidak melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk penandatanganan Akta Jual Beli dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pihak Penjual, maka segala resiko karena tertundanya penandatanganan Akta Jual Beli menjadi beban Pihak Pembeli, dan Pihak Pembeli wajib membayar kepada Pihak Penjual sejumlah biaya yang ditentukan oleh Pihak Penjual karena tertundanya Penandatanganan Akta Jual Beli tersebut;

7. Bahwa sejak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan serah terima unit Kios kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sesuai Berita Acara Serah Terima Kios di Grand ITC Permata Hijau Nomor 00934/BAST/MOITCPH/VII/2004, pada hari Rabu tanggal 7 Juli 2004, maka sejak tertanggal 1 September 2004 Tergugat Rekonvensi wajib menanggung segala resiko dan tanggung jawab yang berhubungan dengan Kios



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya pemakaian listrik, air, telepon dan Pajak bumi & Bangunan (PBB);

8. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah lalai melaksanakan kewajibannya/wanprestasi membayar *Service Charge* sejak bulan April 2005 dan biaya *Sinking Fund* sejak bulan Juni 2009 beserta denda-dendanya. Hingga saat gugatan diajukan total tunggakan yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp38.927.033,00 (tiga puluh delapan juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu tiga puluh tiga rupiah);

Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah diberi surat pemberitahuan (teguran) untuk membayar kewajibannya *a quo*. Namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak menanggapi dengan baik surat pemberitahuan/teguran dengan membayar segala kewajibannya. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menghindari penandatanganan AJB dan Sertifikat atas unit kios. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi yaitu lalai membayar biaya-biaya lain dalam rangka pembuatan AJB dan penerbitan sertifikat, juga telah lalai membayar biaya *service charge*, *sinking fund* dan beserta dendanya;

Bahwa adalah wajar apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dikenakan sanksi oleh PPRS berupa peringatan (baik lisan maupun tertulis) dan akhirnya pemutusan sambungan utilitas seperti telepon, listrik dan air dan lain-lain sebagaimana diatur dalam PPJB Nomor 00934/PPJB/MO-ITCPH/III/2004 dan BAST Nomor 00934/BAST/MO-ITCPH/VII/2004;

9. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam menjalankan isi perjanjian dalam PPJB *a quo*, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik secara *materiil* dan *immaterial*. Dimana kerugian material Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi disebabkan tunggakan *service charge* dan *sinking fund* yang seyogyanya menjadi dana pengelolaan dan iuran dana cadangan untuk perbaikan, penggantian atau renovasi besar maupun penambahan peralatan pada benda bersama dan/atau bagian bersama, tanah bersama yang menjadi kewajiban setiap penghuni secara proporsional. Dan kerugian immaterial disebabkan karena kelalaian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam melaksanakan perjanjian PPJB *a quo* namun memutarbalikkan fakta keluar sehingga menimbulkan pencitraan buruk atas nama baik perusahaan Penggugat

Halaman 12 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015

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)



Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara sengaja telah melakukan pencemaran nama baik yang menuduh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum tidak menyerahkan AJB dan Sertifikat, serta pemutusan aliran listrik secara semena-mena;

Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mensomasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan memberi tembusan tidak tepat kepada pihak yang berwenang. Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi juga telah mengadukan/melaporkan kepada Departemen Hukum dan HAM, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Namun usaha-usaha yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mendapatkan tanggapan karena memang faktanya laporan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memang tidak benar. Namun, disini lain akibat perkara ini tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam menjaga kepercayaan dalam berbisnis dimata relasi bisnis, kepercayaan adalah modal utama. Bahwa sulit mengembalikan kepercayaan dari relasi bisnis Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi selama ini sangat merugikan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

10. Bahwa kerugian materiil dan immaterial Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat perbuatan. wanprestasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka dapat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi rinci sebagai berikut:

- Kerugian Materiil:

Kerugian karena belum dibayarkannya tagihan *service charge*, *sinking fund* beserta denda-dendanya, dengan jumlah total yaitu sebesar Rp38.927.033,00 (tiga puluh delapan juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu tiga puluh tiga rupiah) oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak bulan April 2005 hingga 1 Oktober 2011;

- Kerugian Imateriil:

Akibat tidak terlaksananya perjanjian *a quo* Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tersebut waktu, tenaga, dan pikiran, maka total kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat telah terbukti melakukan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maka adalah patut dan adil bilamana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dihukum membayar kerugian (*schade*) pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*In kracht van gewijde*) yaitu sebesar Rp38.927.033,00 (tiga puluh delapan juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu tiga puluh tiga rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 5% (lima persen) per bulan;
12. Bahwa bilamana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sebagai akibat dari wanprestasi yang telah dilakukannya, sudah sepantasnya bilamana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
13. Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan mengalihkan seluruh harta kekayaannya dan agar Gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia (*illusior*) maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu satu Unit Kios yang berlokasi di Grand ITC Permata Hijau, Lantai 1, Blok C09, Nomor 7, seluas 7.70 m² (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) di Jakarta Selatan;
14. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah terbukti lalai/wanprestasi, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *in casu*;

Maka: Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian PPJB Nomor 00934/PPJB/MO-ITCPH/III/2004 tanggal 17 Mei 2007 dan BAST Nomor 00934/BAST/MO-ITCPH/VII/2004 tanggal 24 Maret 2004 adalah sah serta mengikat para pihak yaitu antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar

Halaman 14 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tunai dan sekaligus kerugian materiil dan kerugian immaterial yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Kerugian karena belum dibayarkannya tagihan *service charge*, *sinking fund* beserta denda-dendanya, dengan jumlah total yaitu sebesar Rp38.927.033,00 (tiga puluh delapan juta sembilan ratus dua puluh tujuh ribu tiga puluh tiga rupiah) oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak bulan April 2005 hingga 1 Oktober 2011;

Kerugian Imateriil:

- Akibat tidak terlaksananya perjanjian *a quo* tersebut telah menimbulkan kerugian dalam segi waktu, tenaga, pikiran, dan biaya maka total kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan kewajiban;
 5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Unit Kios milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang berlokasi di Grand ITC Permata Hijau, Lantai 1, Blok C09, Nomor 7, seluas 7.70 m² (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) di Jakarta Selatan;
 6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
 7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *in casu*;

Atau: apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 432/Pdt.G/2011/PN Jkt. Sel., tanggal 22 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat mengenai surat gugatan Penggugat kurang pihak;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Halaman 15 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015

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

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding semula Penggugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 233/PDT/2013/PT DKI., Tanggal 20 Agustus 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 13 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2011 diajukan permohonan kasasi tanggal 22 November 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 432/Pdt.G/2011/PN Jkt. Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Desember 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding pada tanggal 19 Desember 2013;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 6 Februari 2014;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tingkat banding dalam mengadili dan memutus perkara a quo tidak profesional dan tidak berpengalaman dibidang Hukum Pertanahan, khususnya dalam hukum rumah susun, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim baik

Halaman 16 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015

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

banding maupun pengadilan Negeri *a quo* telah melanggar Pasal 5 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman;

2. Bahwa pada gugatan Pemohon Kasasi tertanggal 3 Agustus 2011 yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 3 Agustus 2011 angka 1 sampai 6 menyatakan bahwa gugatan Pemohon Kasasi pada intinya adalah bahwa Pemohon Kasasi telah membeli 1 unit kios dengan Nomor L1.C09/007 pada rumah susun ITC Permata Hijau dan pada tahun 2004 telah membayar lunas, akan tetapi hingga saat ini Termohon Kasasi belum juga bersedia untuk membuat Akta Jual Beli, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Kasasi adalah Pemilik kios Nomor L1.C09/007 ITC Permata Hijau Jakarta Selatan dan telah membayar lunas yang Pemohon Kasasi beli dari Termohon Kasasi;
- Bahwa unit yang Pemohon Kasasi beli dari Termohon Kasasi *a quo* berbentuk Rumah Susun yang disebut juga dengan Rumah Susun Bukan Hunian ITC Permata Hijau yang terletak di jalan Alteri Permata Hijau Jakarta Selatan;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan rumah susun, Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985, juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa bukti kepemilikan adalah Akta Jual Beli dan Sertifikat;
- Bahwa akan tetapi, meskipun Pemohon Kasasi telah membeli dan membayar lunas semenjak tahun 2004, akan tetapi hingga saat ini Termohon Kasasi belum juga beriktikad baik untuk menyerahkan Akta Jual Beli dan Sertifikat *a quo*;
- Bahwa kemudian lagi sesuai dengan Undang Undang dan Peraturan yang berlaku pada rumah susun, yaitu Undang Undang Nomor 16 - 1985 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 juncto Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Rumah Susun Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta juncto Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 942 Tahun 1991 Tentang Peraturan Pelaksana Rumah Susun Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dimana pada Penjelasan Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 dijelaskan bahwa pada rumah susun terdapat empat bagian yaitu: unit yang dimiliki oleh perseorangan yang wajib dikelola oleh pemilik, sementara bagian bersama, benda bersama serta tanah bersama yang merupakan milik bersama dikelola oleh

Halaman 17 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015

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

Perhimpunan Penghuni;

- Bahwa hingga saat ini Termohon Kasasi baru menyerahkan unit saja baik kepada Pemohon Kasasi maupun kepada Para Pemilik lainnya, dan Termohon Kasasi belum juga mempunyai iktikad baik untuk menyerahkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, padahal rata-rata unit-unitnya sudah dijual sehingga mall/rumah susun bukan hunian ITC Permata Hijau bukan lagi milik Termohon Kasasi akan tetapi milik kolektif owner antara Pemohon Kasasi dengan Para Pemilik lainnya;
- 3. Bahwa kemudian selain belum juga bersedia membuat Akta Jual Beli sebagaimana disyaratkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, *juncto* Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa bukti Jual Beli unit Rumah Susun dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- 4. Bahwa akan tetapi telah beberapa kali Pemohon Kasasi menanyakan dan meminta agar dibuatnya AJB tersebut, akan tetapi Termohon Kasasi justru mengait-ngaitkannya dengan iuran-iuran *service charge* atas Pemeliharaan dan Perbaikan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, padahal iuran-iuran *service charge* tersebut tidak ada kaitannya dengan AJB;
- 5. Bahwa selain belum dibuat dan diserahkannya AJB termasuk Sertifikat oleh Termohon Kasasi, tiba-tiba Termohon Kasasi memutus aliran listrik pada unit yang telah Pemohon Kasasi beli *a quo*;
- 6. Bahwa padahal Termohon Kasasi hingga saat ini belum pernah menyerahkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama kepada Pemohon Kasasi maupun kepada para pemilik lainnya;
- 7. Bahwa selain belum diserahkannya bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama kepada Pemohon Kasasi dan kepada Para Pemilik lainnya, Termohon Kasasi juga telah memungut iuran *service charge* kepada Pemohon Kasasi maupun kepada Para Pemilik lainnya, padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 menyatakan bahwa Pengembang bertanggungjawab untuk mengurus Rumah Susun selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah terbentuknya

Halaman 18 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015

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)



Perhimpunan Penghuni yang bersifat tetap;

8. Bahwa akan tetapi mulai semenjak Pemohon Kasasi membeli unit *a quo*, Pemohon Kasasi selalu dimintai iuran *service charge*, dan belum pernah Pemohon Kasasi dibebaskan dari iuran *service charge* tersebut;
9. Bahwa kemudian selain iuran *service charge* hanya menyangkut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, pemutusan listrik *a quo* merupakan milik pribadi Pemohon Kasasi yang harus Pemohon Kasasi urus sendiri dan tidak ada kaitannya dengan iuran-iuran *service charge*;
10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas dapat Pemohon Kasasi simpulkan bahwa inti pokok persoalan dari gugatan Pemohon Kasasi adalah:
 - Bahwa Termohon Kasasi belum juga beriktikad baik untuk membuat dan menyerahkan AJB dan SHMSRS;
 - Bahwa hingga saat ini Termohon Kasasi belum juga menyerahkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama kepada Termohon Kasasi sebagaimana disyaratkan Undang Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988;
 - Bahwa Termohon Kasasi selalu memungut iuran-iuran yang menyangkut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, padahal sesuai dengan Pasal 67 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 menyatakan bahwa Pengembang bertanggungjawab untuk mengurus Rumah Susun selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah terbentuknya Perhimpunan Penghuni yang bersifat tetap;
 - Bahwa selain Termohon Kasasi belum melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagaimana tersebut di atas, Termohon Kasasi juga telah memutus aliran listrik yang menyangkut dengan unit milik Pemohon Kasasi, padahal unit *a quo* merupakan milik perseorangan / milik Pemohon Kasasi yang dikelola sendiri oleh Pemohon Kasasi sebagai pemilik sebagaimana di atur Penjelasan Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985, yang lengkap berbunyi sebagai berikut "Satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak";
11. Bahwa tiba-tiba pada pembuktian di persidangan, Termohon Kasasi mengajukan bukti berbentuk Surat Keputusan Gubernur Propinsi Ibukota DKI Jakarta Nomor 1789/2006 tertanggal 19 Oktober 2006 (Bukti T. 14 dan



T.15), padahal sepengetahuan Pemohon Kasasi dan juga saksi-saksi yang Pemohon Kasasi ajukan dipersidangan belum pernah ada penyerahan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, apalagi Pembentukan Perhimpunan Penghuni yang bersifat tetap sebagaimana disyaratkan Perundang-undangan Rumah Susun;

12. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 menyatakan bahwa yang menjadi anggota Perhimpunan Penghuni adalah subjek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli, atau memanfaatkan rumah susun yang berkedudukan sebagai Penghuni, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut "Yang menjadi anggota perhimpunan penghuni adalah subyek hukum yang memiliki, memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni, dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 58";
13. Bahwa kemudian sesuai dengan Penjelasan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 *a quo* juga menjelaskan bahwa keanggotaan Perhimpunan Penghuni didasarkan pada realita Penghunian, artinya yang dapat menjadi anggota Perhimpunan Penghuni adalah mereka yang benar-benar menghuni atau menempati Satuan Rumah Susun baik atas dasar pemilikan maupun hubungan hukum lainnya;
14. Bahwa sesuai dengan Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 1991, tentang Rumah Susun di daerah Khusus Ibukota Jakarta, khususnya Pasal 14 ayat (3) yang menyatakan bahwa setiap Penghuni wajib menjadi Perhimpunan Penghuni, yang keanggotaannya diwakili oleh Kepala Keluarga;
15. Bahwa kemudian lagi sesuai dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 942 Tahun 1991 Tentang Peraturan-Pelaksanaan Rumah Susun di daerah Khusus Ibukota Jakarta, khususnya Pasal 21 ayat (2) menyatakan bahwa, "Anggota Perhimpunan Penghuni Rumah Susun diwakili oleh Kepala Keluarga Satuan Rumah Susun;
16. Bahwa sesuai dengan keterangan dari para saksi yang menyatakan tidak mengetahui telah dibentuk apalagi disahkan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Bukan Hunian ITC Permata Hijau Jakarta Selatan;
17. Bahwa walaupun benar Termohon Kasasi dalam pembuktiannya telah mengeluarkan bukti berupa Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1789/2006 tanggal 19 Oktober 2006, maka Pemohon Kasasi tidak ada kaitannya dengan hak untuk mendapatkan AJB dan Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Satuan Rumah Susun;

18. Bahwa selain itu yang menjadi pokok sengketa di dalam perkara *in casu* adalah Pemohon Kasasi telah membeli unit dan telah membayar lunas akan tetapi Termohon Kasasi tidak juga bersedia untuk membuat Akta Jual Beli *a quo*, dengan alasan bahwa Pemohon Kasasi belum membayar lunas iuran *service charge* yang ditetapkan sepihak oleh Termohon Kasasi;
19. Bahwa selain itu lagi, hingga saat ini Termohon Kasasi belum menyerahkan kewajiban-kewajibannya, yaitu:
 - a. Menyerahkan unit termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada penghuni paling lambat 1 (satu) tahun setelah terbentuknya Perhimpunan Penghuni:

Dasar Hukum:

- Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, berbunyi:
"Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;"
- Pasal 1482 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, berbunyi:
"Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap beserta surat-surat bukti milik jika ada;"
- Pasal 67 PP 4 Tahun 1988 (di atas), dan Bab I Pasal 5.3 angka 10 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995, berbunyi:
"Kewajiban Pengembang:
Menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku;"

Halaman 21 dari 24 hal. Put. Nomor 1191 K/Pdt/2015

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)



- b. Menyerahkan semua dokumen yang berkaitan dengan unit dan gedung, seperti Sertifikat Hak Milik satuan Rumah Susun, Peretalaan, Akta Pemisahan berikut Uraian, serta dokumen-dokumen lainnya yang ada kaitannya, seperti Perjanjian Kerjasama yang menyangkut dengan tanah, dan sebagainya. Dasar hukum:
- Pasal 35 ayat (3) PP 4 Tahun 1988, berbunyi:
"Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta:
 - a. tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;
 - b. uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan;"
 - Pasal 1482 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, berbunyi:
"Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap beserta surat-surat bukti milik jika ada";
20. Bahwa jika menurut Termohon Kasasi telah membentuk Perhimpunan Penghuni, seharusnya Termohon Kasasi tidak lagi berada pada rumah susun *a quo* dan sudah menyerahkan AJB, Sertifikat dan dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan gedung, seperti Pertelaan, Akta Pemisahan IMB, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama kepada para konsumen termasuk Pemohon Kasasi, dan nyatanya hingga saat ini belum pernah ada, yang ada hanya unit saja yang baru diserahkan, tapi itupun sekarang dalam keadaan tanpa listrik;
21. Bahwa oleh karena Pertimbangan Hukum Majelis Hakim didasarkan pada ketidakmengertian dan tidak profesionalan serta tidak berpengalaman dalam hukum Rumah Susun, sehingga Pertimbangan Hukum Majelis Hakim *a quo* bertentangan dengan Pasal 5 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman;
22. Bahwa oleh karena Pertimbangan Hukum Majelis Hakim bertentangan dengan Ketentuan Pasal 5 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, maka sangat beralasan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat



Pertama untuk dibatalkan;

23. Bahwa selain itu, sudah merupakan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa merupakan hak Pemohon Kasasi untuk menarik pihak-pihak dalam gugatan, sepanjang ada kaitannya dengan perkara;

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

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

Bahwa sesuai isi Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun *juncto* PP Nomor 4 Tahun 1988 dengan dipungutnya biaya-biaya listrik, air dan *service charge* yang merupakan salah satu materi gugatan Penggugat, maka keikutsertaan pihak PPRS Grand ITC guna terangnya perkara ini sangatlah penting untuk diikutkan sebagai pihak;

Bahwa terbukti gugatan Penggugat tidak menyertakan PPRS tersebut sehingga benar gugatan cacat formil, dan dinyatakan gugatan tidak dapat diterima dipandang adalah tepat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TJEUW SIAUW JIN 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 **TJEUW SIAUW JIN**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari Jum'at tanggal 28 Agustus 2015 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 Yusticia Roza Puteri, S.H. M.H., Panitera Pengganti dengan 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/

Yusticia Roza Puteri, 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.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH
NIP 19610313 198803 1 003