



PUTUSAN
Nomor 3296 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT HADEZ GRAHA UTAMA, diwakili oleh H. Ahmad Saepulloh, S.Kom., Jabatan Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Raya Jatiwaringin, Nomor 17-18 Jaticempaka, Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada R.P. Rustam Effendi, S.H., M.H., Advokat/Pengacara berkantor di Kantor Hukum Eksponen 66 Bogor, beralamat di Komplek BPPB Blok O RT 02/07, Nomor 8-9, Kelurahan Pasir Mulya, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor 16118, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2022;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

JAKUB PRASETYO UNTORO, bertempat tinggal di Jalan SMP 222, Nomor 43, RT 005, RW 002. Kelurahan Ceger, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rhamos Shando, S.H., dan kawan-kawan, beralamat di GRP Law Office & Partners di Jalan Taman Galaxy Raya Blok A, Nomor 27, Lt.3, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2021;
Termohon Kasasi;

D a n

PEMERINTAH KOTA BEKASI CQ (DPM - PTSP) KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA BEKASI, berkedudukan di Komplek Pemerintahan Walikota Bekasi, di Jalan Ir. H.

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 3296 K/Pdt/2022



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

Juanda Nomor 100, RT 001/RW 005, Margahayu,
Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Jawa Barat ;

Turut 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 Negeri Bekasi
untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I-PT Hadez Graha Utama telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat/Jakub Prasetyo Untoro, atas perbuatannya yang lalai berdasarkan surat tertulis dari Tergugat I-PT Hadez Graha Utama pada tanggal 22 Juni 2020, yang ditandatangani oleh Direktur Utama Bpk Ahmad Saepulloh tentang persetujuan pengembalian uang milik Penggugat dan berdasarkan Somasi-Surat Perintah Bayar pada tanggal 16 Desember 2020, dari Penggugat melalui kuasanya, yang telah lalai melakukan pengembalian uang sebesar Rp183.038.400,00 yang telah lewat jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2020;
3. Menghukum Tergugat I-PT Hadez Graha Utama membayar penggantian biaya, kerugian, dan bunga kepada Penggugat/Jakub Prasetyo Untoro akibat perbuatan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) dengan perincian sebagai berikut:

- Penggantian Biaya:

Pengembalian/Refund

Booking fee.....Rp 15.000.000,00

Pembayaran Angsuran sebanyak 16 xRp168.038.400,00 +

total Rp183.038.400,00

(seratus delapan puluh tiga juta tiga puluh delapan ribu empat ratus
rupiah);

- Kerugian:

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 3296 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adalah Kerugian atas yang timbul sehingga Penggugat menggunakan Jasa Pengacara untuk menempuh jalur hukum baik secara pidana maupun perdata, yakni sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Adalah kerugian yang patut diperhitungkan setiap bulannya sejak gugatan didaftarkan hingga dikemudian hari perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, yang diperhitungkan berdasarkan hilangnya nilai ekspektasi/bunga Moratoir sebesar 6% per bulan mengacu pada Pasal 1250 KUH Perdata *juncto* berdasarkan Lembaran Negara Nomor 22 Tahun 1848. Yakni apabila Penggugat mendepositokan uangnya sebesar Rp183.038.400,00 di Bank, maka nilai kerugian ekspektasi yang hilang dari bunga 6 % ialah sebesar Rp11.000.000,00/per bulan (sebelas juta rupiah) setiap bulannya yang diperhitungkan sejak didaftarkannya perkara *a quo* hingga berkekuatan hukum tetap;
- Bunga:
Adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, atas uang Penggugat yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk memiliki sebuah rumah, yang diperhitungkan berdasarkan suku bunga KPR, yakni sebesar $Rp183.038.400,00 \times 10\% = Rp18.303.840,00$ (delapan belas juta tiga ratus tiga ribu delapan ratus empat puluh rupiah)/per bulan;
- 4. Menyatakan Surat Pemesanan Pembelian Nomor SP/HGU-JCC/02-19/0259, pada tanggal 02 Febuari 2019, yang ditandatangani oleh Penggugat/Jakub Prasetyo Untoro dengan Tergugat I-PT Hadez Graha Utama adalah batal dan tidak mengikat berdasarkan Putusan perkara *a quo* - Vide Pasal 1267 BW;
- 5. Memerintahkan Tergugat II-Pemerintah Kota Bekasi *cq* DPM-PTSP Kota Bekasi untuk melakukan Pengumuman terbuka secara tertulis tentang status hukum atas tanah maupun izin yang berada di area pembangunan perumahan Jatiasih Central City, memasang Plag di area perumahan untuk menghimbau masyarakat tidak melakukan perbuatan hukum

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 3296 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)



apapun/transaksi, dan melakukan koordinasi dengan dinas lainnya untuk melakukan penindakan tegas/pelarangan aktifitas yang dilakukan Tergugat I-PT Hadez Graha Utama apabila masih bermasalah izinnnya, untuk menghindarkan kerugian yang timbul bagi masyarakat luas/para calon konsumen;

6. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sah dan berharga, atas harta Tergugat I-PT Hadez Graha Utama, yakni sebuah bangunan gedung/ruko yang terletak di Jalan Raya Jatiwaringin Nomor 17-18 Jaticempaka, Pondok Gede, Kota Bekasi-Jawa Barat, yang kemudian agar bangunan/ruko tersebut dapat dieksekusi, dikosongkan dengan upaya paksa dan ditetapkan untuk dijual lelang untuk membayarkan kerugian Penggugat/Jakub Prasetyo Untoro setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap, apabila Tergugat tidak mau secara sukarela melaksanakan isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat I-PT Hadez Graha Utama membayar uang paksa/denda keterlambatan (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per minggu kepada Penggugat/Jakub Prasetyo Untoro apabila lalai tidak tunduk melaksanakan isi putusan perkara *a quo*;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan putusan serta merta, walaupun Tergugat I dan atau Tergugat II melakukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul; Dan atau Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dalam perkara berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan *error in persona*;
2. Gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Bks, tanggal 7



Oktober 2021, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I-PT Hadez Graha Utama telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat/Jakub Prasetyo Untoro, atas perbuatannya yang lalai berdasarkan surat tertulis dari Tergugat I-PT Hadez Graha Utama pada tanggal 22 Juni 2020, yang ditandatangani oleh Direktur Utama Bpk Ahmad Saepulloh tentang persetujuan pengembalian uang milik Penggugat dan berdasarkan Somasi-Surat Perintah Bayar pada tanggal 16 Desember 2020, dari Penggugat melalui kuasanya, yang telah lalai melakukan pengembalian uang sebesar Rp183.038.400,00 yang telah lewat jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2020;
3. Menghukum Tergugat I-PT Hadez Graha Utama membayar penggantian biaya, kerugian, dan bunga kepada Penggugat/Jakub Prasetyo Untoro akibat perbuatan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) dengan perincian sebagai berikut:
Penggantian Biaya;
Pengembalian/Refund;
Booking fee.....Rp 15.000.000,00
Pembayaran Angsuran sebanyak 16 xRp168.038.400,00 +
total Rp183.038.400,00
(seratus delapan puluh tiga juta tiga puluh delapan ribu empat ratus rupiah);
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar bunga uang morotair sebesar $6\% \times 12 \times \text{Rp}183.038.400,00$ atau $0,5 \times \text{Rp}183.038.400,00$ perbulan sehingga besarnya Rp915.192,00 perbulan;
5. Menyatakan Surat Pemesanan Pembelian Nomor SP/HGU-JCC/02-19/0259, pada tanggal 02 Febuari 2019, yang ditandatangani oleh Penggugat/Jakub Prasetyo Untoro dengan Tergugat I-PT Hadez Graha Utama adalah batal dan tidak mengikat berdasarkan putusan perkara a quo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng sebesar Rp2.356.800,00 (dua juta tiga ratus lima puluh enam ribu delapan ratus rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 677/Pdt/2021/PT BDG, tanggal 10 Januari 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Februari 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Maret 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Bks, *juncto* Nomor 677/Pdt/2021/PT BDG, *juncto* Nomor 9/Akta.K/2022/PN Bks, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Maret 2022;

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 7 Maret 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi memohon supaya Mahkamah Agung memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kota Bekasi Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Bks, tanggal 7 Oktober 2021, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 677/Pdt/2021/PT BDG, tanggal 10 Januari 2022;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 3296 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)



Mengadili sendiri:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan permohonan kasasi secara keseluruhan;
2. Menyatakan Pemohon Kasasi telah beritikad baik untuk mengembalikan uang milik Termohon Kasasi dalam waktu 6 (enam) bulan, terhitung setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti;
3. Menyatakan sesuai kemampuan Pemohon Kasasi mengembalikan uang milik Termohon Kasasi dengan sistem diangsur sebagai berikut:
 - a) Uang milik Termohon Kasasi seutuhnya akan dikembalikan dalam waktu 6 (enam) bulan, perbulannya senilai Rp30.500.000,00 (tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah);
 - b) Mulai dibayar setelah putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum pasti;
 - c) Membebaskan biaya perkara kepada Termohon Kasasi;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung berpendapat lain, maka Pemohon Kasasi memohon agar diputuskan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 April 2022, yang pada pokoknya memohon supaya Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 7 Maret 2022 dan kontra memori kasasi tanggal 4 April 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 3296 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Facti tidak salah menerapkan hukum. Dalam memeriksa dan menilai alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat, *Judex Facti* telah mendasarkan pada hukum pembuktian. Putusan *Judex Facti* yang mengabulkan gugatan merupakan putusan yang benar menurut hukum. Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatan bahwa Tergugat telah wanprestasi. Putusan *Judex Facti* telah didukung oleh cukup pertimbangan;

Bahwa lagi pula alasan kasasi tersebut mengenai hasil penilaian 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 dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT HADEZ GRAHA UTAMA 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 3296 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)



M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT HADEZ GRAHA UTAMA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 26 Oktober 2022 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. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., 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 Ela Nurlaela, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd.

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

ttd.

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ketua Majelis,

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Ela Nurlaela, S.H., M.H.



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

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
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 3296 K/Pdt/2022