



PUTUSAN

Nomor 2825 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

JESSICA NATHALIE, bertempat tinggal di Jalan Tumaritis Nomor 1, RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ir. Aqwa Mulya, S.H., M.Sc., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Aqwa Mulya Partnership", beralamat di Plaza Aminta 4th Floor Suite 407, Jalan Letjen T.B. Simatupang Kavling 10, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

HENDRA ENG, bertempat tinggal di Jalan Sari Bentang Nomor 10, RT 007 RW014, Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yudistira, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Yudistira & Co.", beralamat di Citywalk-Citylofts Sudirman Lantai 20.06 B, Jalan K.H. Mas Mansyur Nomor 121 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

TIN HENDRIAWATI SUCIPTO, S.H., Notaris, yang beralamat di Jalan Pakubuwono VI, Nomor 45 (Pav), Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding dan Turut

Halaman 1 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3271011504630009 yang saat ini beralamat di Jalan Sari Bentang Nomor 10, RT 007 RW 014, Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor (Bukti P-1);
2. Bahwa Tergugat adalah Warga Negara Indonesia pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 0953044704817027, yang beralamat di Jalan Tumaritis Nomor 1, RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (Bukti P-2);
3. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H. (Turut Tergugat) Nomor 01 tanggal 17 Juli 2013 (Bukti P-3) untuk pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tumaritis Nomor 4, RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8755 Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan dan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4769/1997 dengan luas tanah 395 m² (Bukti P-4) (selanjutnya disebut "objek jual beli");
4. Bahwa saat ini objek jual beli tersebut telah berubah nomor alamat menjadi beralamat di Jalan Tumaritis Nomor 1, RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
5. Bahwa dalam Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H. (Turut Tergugat) Nomor 01 tanggal 17 Juli 2013, atas pembelian objek jual beli tersebut Penggugat berkewajiban untuk membayar kepada Tergugat sebesar Rp6.200.000.000,00 (enam miliar dua ratus juta rupiah) dimana pembayaran tersebut telah diterima oleh Penggugat sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;
6. Bahwa selain perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat juga telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H. (Turut Tergugat) Nomor 02 tanggal 17 Juli 2013 (Bukti P-5). Dalam Pasal 2 Perjanjian Pengosongan tersebut dinyatakan bahwa Penggugat pada saat hari penyerahan tanah dan bangunan tersebut, Penggugat wajib melaksanakan pembayaran uang kepada Tergugat sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh

Halaman 2 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



- juta rupiah) sebagai pelunasan biaya untuk pengosongan tanah dan bangunan tersebut;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H. (Turut Tergugat) Nomor 01 tanggal 17 Juli 2013 secara tegas menyatakan bahwa Tergugat harus sudah menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli tersebut dalam keadaan kosong paling lambat tanggal 17 Oktober 2013;
 8. Bahwa sampai dengan dibuatnya gugatan ini, Tergugat belum juga melakukan pengosongan dan meninggalkan rumah yang terletak di Jalan Tumaritis Nomor 1 RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
 9. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H. (Turut Tergugat) Nomor 02 tanggal 17 Juli 2013, Penggugat telah menyiapkan uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk Tergugat apabila bersedia untuk melakukan pengosongan terhadap objek jual beli;
 10. Bahwa sebelum dibuatnya gugatan ini, kuasa hukum Penggugat (Kantor Hukum Yudistira & Co.) telah membuat Surat Teguran/Somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat yaitu Surat Teguran/Somasi Pertama Nomor 060/Y&C/IX/2014 pada tanggal 12 September 2014 (Bukti P-6), Surat Teguran/Somasi Kedua Nomor 066/Y&C/X/2014 pada tanggal 1 Oktober 2014 (Bukti P-7), Surat Teguran/Somasi Ketiga Nomor 075/Y&C/IX/2014 pada tanggal 04 November 2014 (Bukti P-8) yang pada pokoknya berisi agar Tergugat segera menyerahkan tanah dan bangunannya dalam keadaan kosong dan menawarkan pembayaran biaya pengosongan sebagaimana sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H. (Turut Tergugat) Nomor 02 tanggal 17 Juli 2013;
 11. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut (wanprestasi) di atas, maka Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
 12. Bahwa akibat adanya wanprestasi ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu berupa tidak dapat menempati dan menguasai objek sengketa dimana Penggugat telah menjadi pemilik yang sah;
 13. Bahwa oleh karena itu juga maka Penggugat mengajukan permohonan untuk melakukan Penitipan Uang/*Consignatie* uang pelunasan untuk



pengosongan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai pembayaran dan pelunasan biaya pengosongan terhadap pembelian Rumah di Jalan Tumaritis Nomor 1, RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan sehingga Penggugat tidak memiliki kewajiban lagi dalam bentuk apapun kepada Tergugat;

14. Bahwa selain kewajiban untuk melakukan pengosongan rumah di Jalan Tumaritis Nomor 1, RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Tergugat sebagai penjual juga berkewajiban untuk menanggung pajak-pajak yang timbul terkait dengan pelaksanaan jual beli yang menjadi objek gugatan ini sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H. (Turut Tergugat) Nomor 01 tanggal 17 Juli 2013 dimana kewajiban tersebut sudah dibayarkan terlebih dahulu oleh Penggugat yaitu sebesar 5% x Rp6.200.000.000,00 (enam miliar dua ratus juta rupiah) = Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah);
15. Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap iktikad buruk Tergugat untuk mengalihkan, menjual kepada orang lain harta kekayaannya antara lain rumah di Jalan Tumaritis Nomor 1, RT 005 RT 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang milik Tergugat tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H. Nomor 02 tanggal 17 Juli 2013;
3. Menyatakan tindakan Tergugat tidak memenuhi isi Perjanjian Jual Beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H. Nomor 01 tanggal 17 Juli 2013 dan Surat Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H. Nomor 02 tanggal 17 Juli 2013 adalah tindakan wanprestasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan berharga Pernyataan Kesediaan Membayar dari Penggugat yang diikuti dengan penitipan uang/*consignatie* yang diajukan oleh Penggugat;
5. Menyatakan dengan telah dilunasi seluruh pembayaran pelunasan biaya pengosongan atas tanah dan rumah objek sengketa maka Penggugat sudah tidak memiliki kewajiban apapun terhadap Tergugat dan sebagai pemilik yang sah Penggugat dapat menguasai objek sengketa tersebut;
6. Menghukum Tergugat untuk menerima uang pelunasan untuk pengosongan tanah dan bangunan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang sekarang beralamat di Jalan Tumaritis Nomor 1 RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan yang telah dititipkan/*consignatie* pada Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
7. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Tumaritis Nomor 1, Rukun Tetangga 005 Rukun Warga 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar denda atas keterlambatan pengosongan objek jual beli sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar pajak penjual yang telah dibayarkan terlebih dahulu oleh Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah);
11. Menyatakan sah dan berharga *coservatoir beslag* yang diletakkan dalam perkara ini;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

"Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)":

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

Eksepsi:

1. Tentang gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

Halaman 5 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat menyatakan telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H. (Turut Tergugat) Nomor 01 tanggal 17 Juli 2013 untuk pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tumaritis Nomor 4, RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8755 Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan dan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4769/1997 dengan luas tanah 395 M2 (selanjutnya disebut "Objek Jual Beli");
- Bahwa akan tetapi Tergugat tidak pernah melakukan pengikatan jual beli dimaksud namun yang terjadi adalah hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa demikian pula halnya dalam posita gugatan dan surat perbaikan gugatan, dimana Penggugat menyatakan atas pembelian objek jual beli tersebut Penggugat berkewajiban untuk membayar kepada Tergugat sebesar Rp6.200.000.000,00 (enam miliar dua ratus juta rupiah) dimana pembayaran tersebut telah diterima oleh Tergugat sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Namun hingga saat ini tidak pernah ada pembayaran yang dimaksud;
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) konsekuensinya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Tentang posisi pihak Turut Tergugat tidak tepat;

- Bahwa selanjutnya dikemukakan dalam gugatan Penggugat pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli tersebut diperbuat di Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., namun Tergugat tidak pernah tahu adanya perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa akan tetapi Penggugat seharusnya menempatkan posisi Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., juga sebagai Tergugat bukan sebagai Turut Tergugat sebagaimana isi gugatannya tersebut;
- Bahwa selain itu seandainya benar (*quod non*) tanah perkara kepunyaan Tergugat adalah jaminan atas hutang piutang maka tidak benar tindakan Turut Tergugat membuat Akta Jual Beli dalam perkara *a quo*;

Halaman 6 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian secara hukum Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., sekarang harus diposisikan sebagai *partijen*/Tergugat dalam perkara ini;
- Bahwa oleh karena dalam Hukum Acara Perdata dikenal terminologi hukum kurang lengkap posisi pihaknya, dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap posisi pihaknya dan untuk itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat bersifat *premature*;

- Bahwa selain itu oleh karena Penggugat sebelum gugatan ini diajukan setuju untuk menunggu penjualan aset Tergugat yang lain untuk pembayaran hutangnya kepada Penggugat, dengan demikian gugatan Penggugat adalah bersifat prematur;
- Bahwa demikian pula tuntutan Penggugat dalam gugatan *a quo* yaitu untuk pengosongan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tumaritis Nomor 4, RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8755 Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan dan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4769/1997 dengan luas tanah 395 m², atas nama Tergugat yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pengosongan dalam Akta Perjanjian Pengosongan, tanggal 17 Juli 2013, Nomor 02, dibuat di hadapan Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Notaris di Jakarta Selatan adalah merupakan tuntutan yang prematur karena peralihan hak atas sebidang tanah dan bangunan tersebut tidak/belum beralih dari Tergugat kepada Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 201/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., tanggal 5 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat keseluruhan;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 02 tanggal 17 Juli 2013;
- Menyatakan tindakan Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian jual-beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 01 tanggal

Halaman 7 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



17 Juli 2013 dan Surat Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 02 tanggal 17 Juli 2013 adalah tindakan wanprestasi;

- Menyatakan dengan telah dilunasi seluruh pembayaran pelunasan biaya pengosongan atas tanah dan rumah objek sengketa maka Penggugat sudah tidak memiliki kewajiban apapun terhadap Tergugat dan sebagai pemilik yang sah Penggugat dapat menguasai objek sengketa tersebut;
- Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Tumaritis Nomor 1 RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
- Menghukum Tergugat untuk membayar denda atas keterlambatan pengosongan objek jual beli sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.616.000,00 (satu juta enam ratus enam belas ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 202/PDT/2016/PT DKI., tanggal 9 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 24 Juni 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 201/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Juli 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 12 Juli 2016;
2. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 18 Juli 2016;



Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Juli 2016;

Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Juli 2016;

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/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Tinggi tersebut dengan baik dan untuk itu Pemohon Kasasi telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi tersebut pada tanggal 27 Juni 2016 hari Senin, sesuai dengan Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 201/PdtG/2015/PN Jkt.Sel.;

Bahwa berdasarkan Pasal 30 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang telah diubah beberapa kali, perubahan terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menyebutkan tentang alasan hukum dalam permohonan kasasi adalah untuk menguji apakah *Judex Facti* dalam memutus perkara pada tingkat banding telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Dengan demikian perkenankan kami, Pemohon Kasasi untuk mengajukan alasan-alasan hukum atas keberatan Pemohon Kasasi dalam permohonan kasasi ini, yang akan diuraikan sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Nomor 202/PDT/2016/PT DKI., tertanggal 09 Mei 2016, yang sekedar hanya mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 201/Pdt.G/2015/PN Jkt.Sel., tertanggal 05 November 2015 tanpa memberikan dasar dan alasan hukum tentang pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dimaksud adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan hukum untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *a quo*;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang demikian tidak cukup mencerminkan rasa keadilan hukum dan patut serta beralasan hukum untuk dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan ("*onvoldoende gemotiveerd*") harus dibatalkan *in casu* Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat;

Selain itu pula, bahwa melalui Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi";

(*vide* Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: *Hukum Perdata & Acara Perdata*, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);

Bahwa oleh karena itu, putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Nomor 202/PDT/2016/PT DKI., tertanggal 09 Mei 2016, yang sekedar

Halaman 10 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016



hanya mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Perkara Nomor 201/PdtG/2015/PN Jkt.Sel., tertanggal 05 November 2015 tanpa memberikan dasar dan alasan hukum tentang pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dimaksud adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

2. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku (yaitu Pasal 127 RV dan Kaidah Hukum dari Yurisprudensi berupa putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 209/K/SIP/1970, tanggal 06 Maret 1971; Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 334 K/Sip/1972, tanggal 04 Oktober 1972; Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1043 K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 823 K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976) atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan (yaitu Pasal 127 RV dan Kaidah Hukum dari Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 209/K/SIP/1970, tanggal 06 Maret 1971; Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 334 K/Sip/1972, tanggal 04 Oktober 1972; Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1043 K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 823 K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976), yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa perubahan gugatan (dengan penambahan posita dan penambahan petitum) yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 11 Juni 2015 adalah merupakan perubahan gugatan yang termasuk dalam perubahan yang tidak diperkenankan oleh hukum yaitu dengan merubah dasar gugatan (posita), menambah petitum dan merugikan kepentingan Tergugat dalam pembelaan kepentingan dari Tergugat (baik seluruh perubahan/penambahan posita maupun seluruh perubahan/penambahan petitum yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 11 Juni 2015), yang didasari dengan Pasal 127 RV dan Yurisprudensi berupa kaidah hukum yaitu perubahan gugatan atau penambahan gugatan diperkenankan asal tidak mengubah dasar gugatan (posita) dan tidak merugikan kepentingan Tergugat dalam pembelaan kepentingannya (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 209/K/SIP/1970, tanggal 06 Maret 1971); Dan syarat-syarat perubahan gugatan didasari pula dengan putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1043 K/Sip/1973, tanggal 13 Desember



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1974 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 823 K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

"Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri atau pembuktian"; serta pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 334 K/Sip/1972, tanggal 04 Oktober 1972, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

"*Judex Facti* tidak boleh merubah dalil gugatan (posita) dari Penggugat (Pasal 189 ayat (3) Rbg/Pasal 178 ayat (3) HI R."

Maka dengan diterimanya perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 11 Juni 2015 oleh Majelis Hakim *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama adalah merupakan kesalahan Majelis Hakim *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku (yaitu Pasal 127 RV dan Kaidah Hukum dari Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 209/K/SIP/1970, tanggal 06 Maret 1971; Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 334 K/Sip/1972, tanggal 04 Oktober 1972; Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 1043 K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 823 K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976), atau kelalaian dari Majelis Hakim *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan (yaitu Pasal 127 RV dan Kaidah Hukum dari Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 209/K/SIP/1970, tanggal 06 Maret 1971; Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 334 K/Sip/1972, tanggal 04 Oktober 1972; Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1043 K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 823 K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976), yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

3. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) telah melakukan kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku atau telah melakukan kelalaian dalam memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, yaitu berupa:

Halaman 12 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



- 1) Pengabaian asas hukum *pacta sunt servanda*.
- 2) Pengabaian bukti adanya kesepakatan pada halaman 3 dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013 atas kewajiban Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat membayar lunas biaya pengosongan terlebih dahulu sebagai syarat timbulnya kewajiban Tergugat untuk mengosongkan berdasarkan kesepakatan pada halaman 3 dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013;
- 3) Memberi pertimbangan hukum dan memutus tanpa sama sekali didasari bukti, termasuk fakta hukum bahwa tidak terbuktinya pengajuan pernyataan kesediaan membayar dari Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat yang diikuti dengan penitipan *uang/consignatie*, atas dalil dari Termohon Kasasi (semula Penggugat), yang menyatakan bahwa "telah dilunasnya biaya pengosongan oleh Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat;

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti*, pada Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding telah mengabaikan asas hukum yang menyatakan bahwa "setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian", yaitu berupa kesepakatan pada halaman 3 dalam Pasal 2 dari Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Pada saat hari penyerahan tanah dan bangunan tersebut pihak kedua wajib melaksanakan pembayaran uang kepada pihak pertama sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan untuk pengosongan tanah dan bangunan tersebut, sesuai Pengikatan Jual Beli tanggal hari ini, Nomor 01 dibuat di hadapan saya, Notaris dan untuk pembayaran mana akan dibuat kwitansi tersendiri";

Sedangkan yang dimaksud dengan "Pada saat hari penyerahan tanah dan bangunan tersebut" adalah selambat-lambatnya pada tanggal tujuh belas Oktober dua ribu tiga belas (17-10-2013) berdasarkan pada halaman 3, dalam Pasal 1 dari Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013;

Demikian pula dalam persidangan *Judex Facti* baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama tidak ditemukan fakta ataupun bukti bahwa biaya pengosongan telah dibayar oleh Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding, semula Tergugat ataupun tidak ada sama sekali fakta ataupun bukti yang dapat membuktikan dalil Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat dalam gugatannya bahwa Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat telah melunasi biaya pengosongan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), termasuk dengan bentuk permohonan konsinyasi;

Dengan demikian Majelis Hakim *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dengan diputusnya/ditetapkannya:

- Menyatakan dengan telah dilunasi seluruh pembayaran pelunasan biaya pengosongan atas tanah dan bangunan objek sengketa maka Penggugat sudah tidak memiliki kewajiban apapun terhadap Tergugat dan sebagai pemilik yang sah Penggugat dapat menguasai objek sengketa tersebut;
- Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Tumaritis Nomor 1, RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
- Menghukum Tergugat untuk membayar denda atas keterlambatan pengosongan objek jual beli sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, dibuktikan bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama telah mengabaikan adanya kesepakatan pada halaman 3, tentang kewajiban pelunasan biaya pengosongan dengan bukti, diantaranya Akta Bukti berupa Bukti P.4 dan Bukti T.1 atau memberi pertimbangan dan memutuskan/menetapkan dengan tidak didasari sama sekali bukti-bukti atas dilunasi biaya pengosongan oleh Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat;

Terlebih-lebih dalam "tentang pertimbangan hukumnya" pada halaman 30 dari Putusan Majelis Hakim *Judex Facti*, pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama telah menolak tuntutan dalam petitum dari gugatan Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat yaitu berupa:

Halaman 14 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



- Menyatakan sah dan berharga pernyataan kesediaan membayar dari Penggugat yang diikuti dengan penitipan uang/*consignatie* yang diajukan oleh Penggugat;
 - Menghukum Tergugat untuk menerima uang pelunasan untuk mengosongkan tanah dan bangunan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), yang sekarang beralamat di Jalan Tumaritis Nomor 1, RT 005 RW 003, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan yang telah dititipkan/ *consignatie* pada Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
4. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) telah melakukan kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku (yaitu fungsi hakim menegakkan hukum dan keadilan) atau telah melakukan kelalaian dalam memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan (fungsi hakim menegakkan hukum dan keadilan), yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, yaitu berupa:
- 1) Terdapat pertentangan dan/atau inkonsistensi dalam pertimbangan hukum dan memutus oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama, perihal pada halaman 30 dalam putusan *Judex Facti*, yaitu bahwa ditolaknya petitum poin 4 dan petitum poin 6, namun sebaliknya dikabulkannya petitum poin 5;
 - 2) Memberi pertimbangan hukum dan memutus tanpa sama sekali didasari bukti, perihal pada halaman 30 dalam putusan *Judex Facti* yaitu mengabulkan petitum poin 5, yang menyatakan telah dilunasi seluruh pembayaran pelunasan biaya pengosongan atas tanah dan rumah objek sengketa;

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti*, baik pada Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding telah mengabaikan fungsi Hakim dalam perkara perdata yaitu menegakkan hukum (memperhatikan kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum) dan menegakkan keadilan (dengan menciptakan kepastian hukum) dalam memberi pertimbangan hukum dan memutuskan perkara perdata;

Adapun hal-hal yang telah diabaikan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* baik pada Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding tersebut akan diuraikan sebagai berikut:



- 1) Bahwa pada "Tentang Pertimbangan Hukumnya" dalam putusan Majelis Hakim *Judex Facti*, baik pada Pengadilan Tingkat Banding, maupun Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dalam "Tentang Pertimbangan Hukumnya" pada halaman 30 dari Putusan Majelis Hakim *Judex Facti*, yaitu:

"Menimbang, bahwa petitum poin 4 dan poin 6 yang menyatakan sah dan berharga pernyataan kesediaan membayar dari Penggugat yang diikuti dengan penitipan uang/*consignatie* yang diajukan oleh Penggugat untuk pengosongan tanah dan bangunan sebesar Rp150.000,000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah dititipkan/*consignatie* pada Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, oleh karena bukti penitipan uang/*consignatie* tersebut tidak ada maka petitum poin 4 dan poin 6 ini dinyatakan ditolak";

- 2) Bahwa demikian pula pada "Tentang Pertimbangan Hukumnya" dalam Putusan Majelis Hakim *Judex Facti*, baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dalam "Tentang Pertimbangan Hukumnya" pada halaman 30 dari Putusan Majelis Hakim *Judex Facti*, yaitu:

"Menimbang, bahwa petitum poin 5 yang mengatakan dengan telah dilunasi seluruh pembayaran pelunasan biaya pengosongan atas tanah dan rumah objek sengketa maka Penggugat sudah tidak memiliki kewajiban apapun terhadap Tergugat dan sebagai pemilik yang sah Penggugat dapat menguasai objek sengketa tersebut, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1457 BW petitum poin 5 ini dapat dikabulkan";

Maka dari kedua pertimbangan hukum tersebut terlihat suatu ketidak konsistennya Majelis Hakim *Judex Facti* dalam mempertimbangkan, dimana pada uraian poin 1 di atas jelas terbukti bahwa tidak terjadinya kewajiban pelunasan biaya pengosongan oleh Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat. Namun demikian, dengan tanpa bukti sama sekali;

Bahwa telah terjadi kewajiban pelunasan biaya pengosongan oleh Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat, oleh Majelis Hakim *Judex Facti* dinyatakan bahwa petitum poin 5 dikabulkan;

5. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) telah melakukan kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku (yaitu Asas



Hukum Perdata) atau telah melakukan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan (yaitu Asas Hukum Perdata), yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dengan mencampur adukkan perbuatan melawan hukum dengan mendasari pertimbangan hukum pada Pasal 1457 BW ke dalam perbuatan wanprestasi atas Perjanjian Pengosongan dengan Akta Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013, yang merupakan Undang-Undang bagi pembuatnya;

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding telah mengabaikan asas hukum yang menyatakan bahwa "setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian";

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* pada Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding mempertimbangkan pada "Tentang Pertimbangan Hukumnya" dalam Putusan Majelis Hakim *Judex Facti*, baik pada Pengadilan Tingkat Banding, maupun Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan Pasal 1457 BW dalam "Tentang Pertimbangan Hukumnya" pada halaman 30 dari putusan Majelis Hakim *Judex Facti*, yaitu:

"Menimbang, bahwa petitum poin 5 yang mengatakan dengan telah dilunasi seluruh pembayaran pelunasan biaya pengosongan atas tanah dan rumah objek sengketa maka Penggugat sudah tidak memiliki kewajiban apapun terhadap Tergugat dan sebagai pemilik yang sah Penggugat dapat menguasai objek sengketa tersebut, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1457 BW petitum poin 5 ini dapat dikabulkan";

Sedangkan Termohon Kasasi, semula Penggugat untuk menguasai objek sengketa telah membuat Perjanjian Pengosongan dengan Akta Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013 dengan Pemohon Kasasi, semula Tergugat, dimana berdasarkan asas hukum bahwa "setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian";

Sehingga pertimbangan hukum dari Majelis Hakim *Judex Facti*, pada Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding dengan mendasari pada Pasal 1457 BW, bukan pada kesepakatan dalam Perjanjian Pengosongan dengan Akta Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013 tersebut, telah melanggar asas hukum perdata yang berlaku;

6. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) telah melakukan kesalahan



dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku (yaitu asas hukum yang menyatakan bahwa "setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian") atau telah melakukan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan (yaitu asas hukum yang menyatakan bahwa "setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian"), yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, berkenaan dengan putusan yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi, semula Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengosongan, dengan Akta Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013;

Bahwa terbitnya atau timbulnya kewajiban Pemohon Kasasi, semula Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa berdasarkan kesepakatan yang dibuat dengan Termohon Kasasi, semula Penggugat dalam Perjanjian Pengosongan dengan Akta Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013, dengan ditentukan dan digantungkan dengan syarat berdasarkan Pasal 1 dan Pasal 2 dalam Perjanjian Pengosongan dengan Akta Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013 tersebut, yaitu selambat-lambat pada tanggal tujuh belas Oktober dua ribu tiga belas (17-10-2013) dengan syarat Termohon Kasasi, semula Penggugat telah melunasi biaya pengosongan objek sengketa;

Namun, dalam persidangan *Judex Facti*, baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama tidak terbukti atau tidak ada fakta yang membuktikan bahwa Termohon Kasasi, semula Penggugat telah melakukan kewajibannya dalam Perjanjian Pengosongan dengan Akta Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013 tersebut;

Terlebih-lebih, dalil Termohon Kasasi, semula Penggugat yang menyatakan telah melakukan pernyataan kesediaan membayar dari Penggugat yang diikuti dengan penitipan uang/*consignatie* yang diajukan oleh Penggugat untuk pengosongan tanah dan bangunan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah dititipkan/*consignatie* pada Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tidak sama sekali terbukti, dan telah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama);

Maka dengan demikian, berdasarkan Pasal 1 dan Pasal 2 dalam Perjanjian Pengosongan dengan Akta Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut maka kewajiban Pemohon Kasasi, semula Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa belum timbul atau belum terbit;

Sehingga sepatutnya Pemohon Kasasi, semula Tergugat tidak melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengosongan dengan Akta Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013 tersebut;

Dan dengan demikian putusan/penetapan Majelis Hakim *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama) yang memutuskan/menetapkan:

"Menyatakan tindakan Pemohon Kasasi, semula Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian jual beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 01, tanggal 17 Juli 2013 dan Surat Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013 adalah tindakan wanprestasi", adalah tidak berdasar dan tidak beralasan sehingga mengakibatkan batalnya putusan/penetapan Majelis Hakim *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama) tersebut;

Dengan batalnya putusan/penetapan tentang pokok gugatan Termohon Kasasi, semula Penggugat maka mengakibatkan ditolaknya seluruh putusan/penetapan dalam amar putusan Majelis Hakim *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama), sehingga bersama ini Pemohon Kasasi, semula Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Mahkamah Agung R.I. *cq.* Yang Terhormat Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 202/PDT/2016/PT DKI., tanggal 09 Mei 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 201/PdtG/2015/PN Jkt. Sel., tanggal 05 November 2015;

7. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) telah melakukan kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku atau telah melakukan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dengan memutuskan/menetapkan suatu hal/peristiwa tanpa didasari suatu pembuktian berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yaitu dengan menyatakan bahwa tindakan Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian jual beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 01, tanggal 17 Juli 2013,

Halaman 19 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



sementara itu Perjanjian Jual Beli yang dimaksud, di dalam persidangan tidak ada ditemukan sama sekali bukti bahwa telah terjadi Perjanjian Jual Beli yang dimaksud di atas;

Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) telah melakukan kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku atau telah melakukan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dimana di dalam amar putusan Majelis Hakim *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) diputuskan/ditetapkan bahwa:

"Menyatakan tindakan Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian jual beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 01, tanggal 17 Juli 2013 dan Surat Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013 adalah tindakan wanprestasi";

Namun di dalam posita gugatan dari Termohon Kasasi (semula Penggugat) tidak ada sama sekali mempermasalahkan Perjanjian Jual Beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 01, tanggal 17 Juli 2013 tersebut dan pula dalam persidangan perkara *a quo* (baik pada pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) tidak pernah ada bukti (tidak terbukti) telah terjadinya perjanjian jual beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 01, tanggal 17 Juli 2013, maka dengan demikian sepatutnya tidak pula terbukti adanya wanprestasi atas perjanjian jual beli tersebut;

Dan dengan demikian putusan/penetapan Majelis Hakim *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama) yang memutuskan/menetapkan:

"Menyatakan tindakan Pemohon Kasasi, semula Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian jual beli berdasarkan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 01, tanggal 17 Juli 2013 dan Surat Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013 adalah tindakan wanprestasi", adalah tidak berdasar dan tidak beralasan sehingga mengakibatkan batalnya putusan/penetapan Majelis Hakim *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama) tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan batalnya putusan/penetapan tentang pokok gugatan Termohon Kasasi, semula Penggugat maka mengakibatkan ditolaknya seluruh putusan/penetapan dalam amar putusan Majelis Hakim *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama), sehingga bersama ini Pemohon Kasasi, semula Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Mahkamah Agung R.I. *cq.* Yang Terhormat Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 202/PDT/2Q16/PT DKI., tanggal 09 Mei 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 201/PdLG/2015/PN Jkt. Sel., tanggal 05 November 2015;

8. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) telah melakukan kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku (yaitu Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985) atau telah melakukan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan (yaitu Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3609 K/Pdt/1985), yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dengan:

- 1) Menjadikan Bukti TT-4 berupa Copy Surat Setoran Pajak Penjualan Tanah dan Bangunan atas nama penjual Ibu Jessica Natalie, yang merupakan fotocopy dari copy sebagai alat bukti dalam perkara *aquo*;
- 2) Menjadikan Bukti TT-5 berupa Copy Surat Setoran Pajak Daerah - Bea Perolehan, atas nama penjual Ibu Jessica Natalie, yang merupakan fotocopy dari copy sebagai alat bukti dalam perkara *aquo*;

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti*, pada Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding telah mengabaikan kaidah-kaidah hukum dari Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3609 K/Pdt/1985, yang masing-masing menyatakan bahwa:

"Karena *Judex Facti* mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari foto-foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua pihak, *Judex*

Halaman 21 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Facti sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah";

"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti";

9. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) telah melakukan kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku berupa asas tidak berpihak atau telah melakukan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan berupa asas tidak berpihak yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dengan:

- 1) Menjadikan Bukti TT-4 dan Bukti TT-5 berupa fotocopy dari Copy sebagai alat bukti dalam Perkara *a quo*;
- 2) Tidak menerima Bukti T.2 yang juga berupa Fotocopy dari copy sebagai alat bukti dalam Perkara *a quo*;

Bahwa terbukti dalam "Tentang Pertimbangan Hukumnya", Majelis Hakim *Judex Facti*, baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama telah melakukan perlakuan yang tidak seimbang dan tidak sama terhadap fakta-fakta yang terjadi dalam persidangan, dimana terhadap Bukti T.2 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding, semula Tergugat dikenakan Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976, yang kemudian Bukti T.2 tersebut dinyatakan tidak dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara *a quo* karena merupakan bukti fotocopy, namun sementara itu tidak demikian perlakuan Majelis Hakim *Judex Facti* terhadap Bukti TT-4 dan Bukti TT-5 yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi (semula Turut Tergugat), atas Bukti TT-4 dan Bukti TT-5 tersebut tidak dikenakan dengan Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976, dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama; Dengan demikian, terbukti bahwa Majelis Hakim *Judex Facti*, baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Pengadilan Tingkat Pertama dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* telah mengabaikan asas tidak berpihak, sehingga tidak tercapainya fungsi hakim untuk menegakkan hukum dan keadilan;



10. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) telah melakukan kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku atau telah melakukan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dengan menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Aksesoris berupa Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013 tanpa terlebih dahulu menyatakan perjanjian pokoknya berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 01, tanggal 17 Juli 2013 adalah sah dan berkekuatan hukum;

Bahwa Perjanjian Pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013 merupakan perjanjian aksesoris dari Perjanjian Pengikatan jual Beli yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 01, tanggal 17 Juli 2013, sebagaimana yang disepakati pada Pasal 1 ayat (3) dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Sehingga sepatutnya Majelis Hakim *Judex Facti* (baik pada Pengadilan Tingkat Banding maupun Tingkat Pertama) sebelum menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengosongan dengan Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013, terlebih dahulu menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 01, tanggal 17 Juli 2013;

11. Justru, dalam persidangan perkara *a quo* ditemukan fakta bahwa Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat tidak memenuhi isi perjanjian pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013, dengan tidak dapat dibuktikan dalil-dalil Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat dalam gugatan *a quo*, yaitu dalil mengenai:

- 1) Bahwa sebelum dibuatnya gugatan *a quo* Penggugat telah menyiapkan uang Rp150.0000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk pelunasan biaya pengosongan;
- 2) Bahwa sebelum dibuatnya gugatan *a quo* Penggugat telah melakukan teguran/somasi kepada Tergugat;
- 3) Bahwa Penggugat telah melakukan pengajuan permohonan penitipan uang/*consignatie* uang pelunasan untuk pengosongan sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp150.0000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada kas
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

- 4) Bahwa Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya dalam perjanjian pengosongan yang dituangkan dalam Akta Notaris Tin Hendriawati Sucipto, S.H., Nomor 02, tanggal 17 Juli 2013;

Maka dengan demikian, Termohon Kasasi, dahulu Terbanding, semula Penggugat lah sepatutnya telah melakukan wanprestasi;

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

- Bahwa alasan kasasi ke- 1 sampai dengan ke- 11 tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;
- Bahwa lagipula putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena benar perbuatan seseorang yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian adalah perbuatan ingkar janji, hal mana telah dapat dibuktikan oleh Penggugat yaitu bahwa Tergugat tidak mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa sesuai perjanjian pengosongan yang ditandatangani dengan Penggugat di hadapan Notaris, perjanjian mana dibuat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diikuti dengan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, sehingga telah benar Tergugat telah ingkar janji;

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

Halaman 24 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **JESSICA NATHALIE** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 14 Desember 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.



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

Panitera Pengganti,
ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

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

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

PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 26 dari 26 hal. Put. Nomor 2825 K/Pdt/2016