



PUTUSAN

Nomor 4016 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT. MULTI KARYA UTAMA ABADI, diwakili oleh Ir. Yansen Theniko selaku Direktur, berkedudukan di Gedung Multi Karya Land, Jalan Lodaya, Nomor 46, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Hendri Sulaeman, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Dr. Hendri Sulaeman, S.H., M.H & Rekan, beralamat di Jalan Sriwijaya, Nomor 4-B, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2024;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

DEDY WIDJAJA, bertempat tinggal di Jalan Suradinaya Utara, Nomor 212, RT.006, RW.006, Kelurahan/Desa Pekirangan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Santoso Wutuh, S.H., M.H., CLA., CTL., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Adidjaja Sadewa Partnership Counsellors at Law (ADSA Law Firm), beralamat di Graha DLA Building, Lantai 2 Suite 3, Jalan Otto Iskandar Dinata, Nomor 392, Astana Anyar, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2024;

Termohon Kasasi;

D a n

1. **PT. BHAKTI UNGGUL TEKNOVASI (d/h PT. CITRA SUKAPURA MEGAH)**, berkedudukan di Jalan Telekomunikasi Nomor 1 (Wilayah Telkom University), Sukapura, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 4016 K/Pdt/2024



2. **YAYASAN PENDIDIKAN DAN LATIHAN MANAJEMEN DAN TEKNOLOGI TELEKOMUNIKASI (YPT)**, berkedudukan di Jalan Cisanggarung, Nomor 2, Citarum, Kota Bandung;

3. **NOTARIS SINTA RUSMALIA SARI, S.H., M.Kn.**, berkedudukan di Jalan Kotamas 2, Nomor 31, Komplek Perumahan Kotamas, Padasuka, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi;

Para 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 Bale Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum Akta Sewa Kepemilikan Selama 30 Tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) Nomor 20 Tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn., Notaris-PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II) antara Penggugat dengan Para Tergugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);
4. Menyatakan Addendum Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun Bandung Technoplex Living yang ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I batal demi hukum atau setidaknya dibatalkan;
5. Menyatakan Perjanjian Hak Pakai Selama 30 Tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) Nomor 20, tertanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn., Notaris – PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II), telah berakhir;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 4016 K/Pdt/2024



6. Menghukum Para Tergugat, baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama untuk membayarkan kerugian kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

1) Kerugian Materiil berupa uang *booking fee*, uang muka (*downpayment*) dan uang angsuran serta uang pelunasan angsuran atas Unit Apartemen yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat, yaitu sebesar total Rp337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

2) Kerugian Materiil berupa denda keterlambatan penyerahan Unit Apartemen sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 6.3 Akta Sewa Kepemilikan, dengan rincian sebagai berikut:

Denda Keterlambatan, yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d akhir Januari 2023 berdasarkan Akta Sewa Kepemilikan:

$1/1000$ (satu per mil) x Rp337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) x 1.278 (seribu dua ratus tujuh puluh delapan) hari kalender = Rp431.609.012,496 (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus sembilan ribu dua belas koma empat ratus sembilan puluh enam rupiah);

Sehingga, total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp769.331.244,496 (tujuh ratus enam puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh satu ribu dua ratus empat puluh empat koma empat ratus sembilan puluh enam rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

1) Kerugian Immateriil berupa potensi keuntungan yang bisa didapatkan oleh Penggugat dari hasil menyewakan Unit Apartemen tersebut kepada pihak lain sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya x 42 (tiga puluh lima bulan) (yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d bulan Januari 2023), yaitu sebesar total Rp105.000.000,00 (seratus lima

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 4016 K/Pdt/2024



juta rupiah); dan

- 2) Kerugian Immateriil berupa bunga kelalaian (moratoir) sebagaimana diatur dalam Pasal 1250 KUH Perdata, yaitu sebesar 6% (enam persen) per tahun dari nilai kerugian materiil sebesar Rp337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah), yang dihitung sejak putusan diucapkan sampai dengan Para Tergugat membayarkan seluruh kerugian Penggugat;

7. Menetapkan sah dan berharga sita jaminan terhadap Unit Apartemen:

Tower : Ebony;

Tipe : Alyssum;

Lantai : 5;

Unit : 0538;

Luas : $\pm 24,1 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh empat koma satu meter persegi);

Yang berdiri di atas:

a) Hak Guna Bangunan Nomor 1521/Desa Lengkong, seluas 6.266 m^2 (enam ribu dua ratus enam puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00180/2009 Tanggal 30 Desember 2009, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I; dan

b) Hak Guna Bangunan Nomor 1379/Desa Lengkong, seluas 368 m^2 (tiga ratus enam puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00144/2008 Tanggal 24 September 2008, yang tercatat atas nama Turut Tergugat I;

8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan dalam perkara *a-quo*;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau:

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A *c.q.*

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 4016 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a-quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Tergugat I:

- Gugatan Para Penggugat cacat hukum (objek gugatan tidak jelas);
- Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscure libels*);

Dalam Eksepsi Tergugat II:

- Bahwa gugatan Penggugat *error in persona* (kekeliruan mengenai seseorang);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan Putusan Nomor 30/Pdt.G/2023/PN Blb tanggal 2 November 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum akta sewa kepemilikan selama 30 tahun (Apartemen Bandung Technoplex Living) Nomor 20 tanggal 27 Agustus 2015, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn., Notaris - PPAT di Kabupaten Bandung Barat (Turut Tergugat II) antara Penggugat dengan Tergugat I;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat I untuk membayarkan kerugian kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian materil berupa uang *booking fee*, uang muka (*downpayment*) dan uang angsuran serta uang pelunasan angsuran atas unit apartemen yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I yaitu total sebesar Rp337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah);

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 4016 K/Pdt/2024

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)



- Kerugian materiil berupa denda keterlambatan penyerahan unit apartemen sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 6.3 Akta Sewa Kepemilikan, dengan rincian sebagai berikut: Denda keterlambatan yang dihitung sejak bulan Agustus 2019 s/d akhir Januari 2020 berdasarkan akta sewa kepemilikan: $1/1000$ (satu per mil) x Rp337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) x 180 (seratus delapan puluh) hari kalender = Rp60.790.001,00 (enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu satu rupiah);

Sehingga, total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah:

Rp337.722.232,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh dua ribu dua ratus tiga puluh dua rupiah) + Rp60.790.001,00 (enam puluh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu satu rupiah) = Rp398.512.233,00 (tiga ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus dua belas ribu dua ratus tiga puluh tiga rupiah);

5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan dalam perkara *aquo*;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.015.000,00 (dua juta lima belas ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 785/PDT/2023/PT BDG tanggal 23 Januari 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 29 Januari 2024 kemudian terdapatnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Februari 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 30/Pdt.G/2023/PN.Bib *jo.* Nomor 785/PDT/2023/PT BDG *jo.* Nomor 8/Pdt.Ks/2024/PN.Bib yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 4016 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Februari 2024;

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 13 Februari 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan permohonan Kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 785/PDT/2023/PT.BDG, tanggal 23 Januari 2024, Jo Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 30/Pdt.G/2023/PN.Blb, tanggal 2 November 2023;

Mengadili Sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa, apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 8 Maret 2024;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 13 Februari 2024 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Maret 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan Tergugat I telah wanprestasi

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 4016 K/Pdt/2024

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

atas akta sewa kepemilikan selama 30 tahun Unit Apartemen Bandung Technoplex Living Nomor 20 tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris PPAT Sinta Rusmalia Sari, S.H., M.Kn antara Penggugat dengan Tergugat I yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian sebesar Rp398.512.233,00 (tiga ratus sembilan puluh delapan juta lima ratus dua belas ribu dua ratus tiga puluh tiga rupiah) karena Penggugat telah memenuhi kewajiban untuk membayar, sedangkan Tergugat I tidak melakukan prestasinya;

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. MULTI KARYA UTAMA ABADI 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. MULTI KARYA UTAMA ABADI** 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 Senin, tanggal 14 Oktober 2024 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M dan Agus Subroto, S.H., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 4016 K/Pdt/2024

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

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan oleh Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H

ttd./

Agus Subroto, S.H., M.Kn

Panitera Pengganti,

ttd./

Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 4016 K/Pdt/2024

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)