



**PUTUSAN**  
Nomor 4498 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT. CITRA PERTIWI PERKASA**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Nio Yantony, berkedudukan di Lantai 3 Blok A18 Nomor 5-20, Thamrin City, Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hermansyah, S.H., Advokat pada Law Office Hermansyah & Partners, beralamat di Jalan Sektor VII, Blok E, Nomor 39, RT. 004/RW. 009, Kelurahan Sudimarajaya, Kecamatan Cileduk, Kota Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2022;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**Ny. EMYLIA DASRIL**, bertempat tinggal di Jalan Satria III Blok A/25, RT. 003/RW. 004, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol, Petamburan, Kota Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Halim Yeverson Rambe, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Rambe Law Firm, beralamat di Jalan Daan Mogot, Nomor 19 C, Grogol, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2023;

Termohon Kasasi;

**D a n**

1. **PT. RIZKI KEMBAR JAYA**, dahulu berkedudukan di Komplek AKRI, Jalan G21 Ampera Kemang, Kebayoran Baru, Cipete Utara, Kota Jakarta Selatan, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Selaparang

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 4498 K/Pdt/2023



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

Nomor Kaveling 8, Gunung Sahari Selatan, Kecamatan  
Kemayoran, Jakarta Pusat;

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 Jakarta  
Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Jakarta City Center Nomor 000322/PPJB/PPP/VII/09 tanggal 12 Agustus 2009 adalah sah, mengikat dan memiliki nilai hukum;
- Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang telah melunasi pembayaran atas objek sengketa berupa 1 (satu) Unit Kios seluas  $\pm 4.00 \text{ m}^2$  terletak di Lantai 5F Blok B11 Nomor Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat kepada Tergugat I melalui Tergugat II;
- Menyatakan Penggugat berhak atas objek sengketa berupa 1 (satu) Unit Kios seluas  $\pm 4.00 \text{ m}^2$  terletak di Lantai 5F Blok B11 Nomor Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Penggugat karena tidak dapat dinikmatinya hak sewa atas objek sengketa selama 5 (lima) tahun yaitu sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp29.550.000,00 (dua puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat atas 1 (satu) Unit Kios seluas  $\pm 4.00 \text{ m}^2$  terletak di Lantai 5F Blok B11 Nomor Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya,

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 4498 K/Pdt/2023



Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat keatas nama Penggugat;

- Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas objek sengketa berupa 1 (satu) Unit Kios seluas  $\pm 4.00 \text{ m}^2$  terletak di Lantai 5F Blok B11 Nomor Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar denda (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat melanggar/tidak melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara ini;
- Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya Hukum Verzet, Banding, Kasasi dari Tergugat;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

- A. Gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas (*obscur libel*);
- B. Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;
- C. Petitum Gugatan Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan untuk menolak dalil jawaban Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah secara hukum SPK Nomor 000322 tanggal 30 Januari 2007 Jo. PPJBK Nomor 000740/PPJB/CP/07 Tanggal 27 Februari

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 4498 K/Pdt/2023



2007;

4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi adalah pemesan unit kios terperkara yang beritikad tidak baik;
  5. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak melunasi harga pemesanan berupa pokok, bunga dan denda sejak tahun 2007 atas unit kios terperkara merupakan perbuatan wanprestasi;
  6. Menyatakan jual beli unit kios terperkara batal menurut perjanjian ini;
  7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya sewa unit kios terperkara sejak tahun sejak 07 November 2007 sampai dengan 31 Desember 2021 sebesar = Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
  8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan mengembalikan/ menyerahkan unit kios terperkara secara sukarela dalam keadaan baik dan lengkap (berikut kuncinya) serta dalam keadaan kosong (tidak di huni/ ditempati atau dikuasai oleh pihak manapun juga karena sebab/ alasan apapun;
  9. Memohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi;
  10. Membebankan biaya perkara seluruhnya kepada Tergugat Rekonvensi;
- Atau: Jika Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan Nomor 443/Pdt.G/2021/PN Jkt Pst tanggal 12 April 2022, yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Konpensi:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 4498 K/Pdt/2023



3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Jakarta City Center Nomor 000322/PPJB/CPP/VII/09 tanggal 12 Agustus 2009 adalah sah, mengikat dan memiliki nilai hukum;
  4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang telah melunasi pembayaran atas objek sengketa berupa 1 (satu) Unit Kios seluas  $\pm 4.00 \text{ m}^2$  terletak di Lantai 5F Blok B11 Nomor Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat kepada Tergugat I melalui Tergugat II;
  5. Menyatakan Penggugat berhak atas objek sengketa berupa 1 (satu) Unit Kios seluas  $\pm 4.00 \text{ m}^2$  terletak di Lantai 5F Blok B11 Nomor Unit 08 berlokasi di Jakarta City Center, Jalan Kebon Kacang Raya, Waduk Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
- B. Dalam Rekonpensi:
- Menolak gugatan rekonpensi untuk seluruhnya;
- C. Dalam Konpensi Dan Rekonpensi:
- Menghukum Penggugat Rekonpensi/ Tergugat I Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp6.620.000,00 (enam juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 614/PDT/2022/PT DKI tanggal 2 November 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 28 November 2022 kemudian terdapatnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Desember 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 135/Srt.Pdt.Kas/2022/PN.JKT.PST jo. Nomor 443/Pdt.G/2021/PN.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 4498 K/Pdt/2023



Desember 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 21 Desember 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan menerima permohonan kasasi dan memori kasasi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Perkara Perdata Nomor 614/PDT/2022/PT.DKI, Tanggal 2 November 2022 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Perdata Nomor 443/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst, Tanggal 12 April 2022;

Dan Dengan Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat I dapat diterima dan menolak Kontra Memori Kasasi yang diajukan oleh para Termohon Kasasi I/ Terbanding I/ Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Termohon Kasasi I/ Terbanding I/ Penggugat untuk membayar semua biaya perkara dalam semua tingkat;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 1 Februari 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 21 Desember 2022 dan kontra memori kasasi tanggal 1 Februari 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 4498 K/Pdt/2023





menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Konvensi dapat membuktikan Para Tergugat Konvensi telah wanprestasi atas Perjanjian Jual Beli Kios di Jakarta City Center Nomor 000322/PPJB/CPP/VII/09 tanggal 12 Agustus 2009, di mana Penggugat Konvensi telah membayar lunas objek sengketa kepada Tergugat I melalui Tergugat II, namun Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak memenuhi prestasinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa 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 PT. CITRA PERTIWI PERKASA 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. CITRA PERTIWI PERKASA** 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 20 Desember 2023 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H dan Prof. 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

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 4498 K/Pdt/2023



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

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:

ttd.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

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

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.....	Rp480.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

**ENNID HASANUDDIN**  
**NIP. 195907101985121001**

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 4498 K/Pdt/2023