



**PUTUSAN**  
**Nomor 1005 K/Pdt/2014**

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

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

**STENLY SURYA DINATA**, bertempat tinggal di Kota Wisata Blok A Nomor 12/6 RT 005/RW 10, Kelurahan Nagrak, Kecamatan Gunung Putri Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nasri Gultom, SH, Advokat, berkantor di Gedung Proton, Jalan Jenderal Sudirman Km. 32, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2014;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan

1. **PT. KARYA MEGAH PERMAI**, berkedudukan di Gedung Harco Elektronik Super Store Lt. IV Jl. Arteri Mangga Dua, Jakarta Pusat, diwakili oleh: Tn. Susanto Kusumo, selaku Direktur Utama;
2. **SUTEJO BUDIMAN**, selaku wakil Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muljohardjo, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Mal Taman Palm Lt.3 C 6, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat I, II/Para Terbanding I, II;  
Mahkamah Agung tersebut;  
Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat telah membeli 1 unit rumah susun hunian Type Bougenville dengan luas kurang lebih 55 m<sup>2</sup> dengan Lantai/Nomor 01/08 yang terletak dalam Kompleks The City Resort Residences, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat dengan harga Rp450.000,000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) secara angsuran sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Nomor 264/KMP/Apt/XII/08;

Hal. 1 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa atas Pembelian 1 unit rumah tersebut antara Penggugat dengan para Tergugat pada hari Kamis tanggal 18 Desember 2008 telah disepakati dalam Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian Nomor 264/KMP/Apt/XII/08 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Kuasa para Tergugat, yang sebelumnya Penggugat telah terlebih dahulu melakukan pembayaran *Booking fee* sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tertanggal 5 Desember 2008;
3. Bahwa pada saat/waktu bersamaan yaitu pada hari Kamis tanggal 18 Desember 2008, selain melakukan Pengikatan Jual Beli, para Tergugat meminta kepada Penggugat agar membuat Perjanjian Pinjam Pakai Nomor PP/CRR-ST18122008-0001, atas 1 unit rumah susun hunian, yang juga ditandatangani oleh Penggugat dan kuasa para Tergugat;
4. Bahwa diwaktu bersamaan pula pihak para Tergugat telah melakukan serah terima atas 1 unit rumah susun hunian kepada Penggugat yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima satuan rumah susun hunian Nomor BAST/CRR-ST 18122008-0001, dan sejak diserah terimakan tersebut sah lah Penggugat sebagai Pemilik atas hunian rumah susun dan Penggugat setiap bulannya telah melakukan pembayaran dengan cara mengangsur yang dimulai pada tanggal 20 Desember 2008 sebesar Rp14.660.000,-00 atas *Invoice* Angsuran 1 BO-01008,1A47436 *invoice* Angsuran 02 BO-01008;
5. Bahwa Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran sejak angsuran pertama atas *invoice* angsuran 01 BO-01008 dan 02 BO-01008 dimulai sejak tanggal 20 Desember 2008 sebesar Rp14.660.000,00 (empat belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah) dan angsuran terakhir Penggugat melakukan pembayaran sebesar Rp7.400.000,00 (tujuh juta empat ratus ribu rupiah) tanggal 17 November 2011, atas *Invoice* Angsuran 37 BO-01008 dan *Invoice* Angsuran 38 BO-01008, sehingga jumlah pembayaran angsuran yang belum dibayarkan oleh Penggugat secara keseluruhan sejak angsuran pertama sampai dengan angsuran Terakhir yaitu angsuran ke 38 ditambah *booking fee* Rp10.000.000,00 sebesar Rp282.980.000,00 dengan perincian Pembayaran *Invoice* sebagai berikut:
  1. Booking Fee 01BO-01008.05-12-2008 sebesar Rp10.000.000,-
  2. Angsuran pertama dan ke 2, 20-12-2008 sebesar Rp14.660.000,-
  3. Angsuran ke 3, 4, 5 dan 6, 29-5-2009 sebesar Rp29.320.000,-
  4. Angsuran ke 7, 8, 9,10 dan 11-12-9-2009 sebesar Rp36.650.000,-

Hal. 2 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014

#### 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

5. Angsuran ke 12, 13 dan 14. 22-7-2010 sebesar	Rp21.990.000,-
6. Angsuran ke 15, 16 dan 17, 22-7-2010 sebesar	Rp21.990.000,-
7. Angsuran ke 18. 22-7-2010 sebesar	Rp7.330.000,-
8. Angsuran ke 19. 23-9-2010 sebesar	Rp7.330.000,-
9. Angsuran ke 20. 22-10-2010 sebesar	Rp7.330.000,-
10. Angsuran ke 21 dan 22, 17-12-2010 sebesar	Rp14.660.000,-
11. Angsuran ke 23. 22-3-2011 sebesar	Rp7.330.000,-
12. Angsuran ke 24 dan 25. 10-5-2011 sebesar	Rp14.660.000,-
13. Angsuran ke 26 sebesar	Rp7.330.000,-
14. Angsuran ke 27 s/d 32. 20-10-2011 sebesar	Rp37.500.000,-
15. Angsuran ke 32 s/d 37. 20-10-2011 sebesar	Rp37.500.000,-
16. Angsuran ke 37 dan 38. 17-11-2011 sebesar	Rp7.400.000,-
Jumlah	Rp282.980.000,-

hal ini Telah sesuai dengan Yurisprudensi Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang menegaskan "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

6. Bahwa Penggugat Terakhir melakukan pembayaran cicilan pada bulan November 2011, dikarenakan mengalami kesulitan keuangan dimana usaha Penggugat sering mengalami pembatalan tender/Proyek pekerjaan, hingga Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran cicilan atas pembelian satuan unit rumah susun Tersebut;
7. Bahwa ditengah kesulitan keuangan dan pembatalan tender/proyek pekerjaan, alangkah terkejutnya Penggugat, dimana pada tanggal 13 Desember 2011 Tergugat melalui Widiarso selaku Building Manager telah mengirimkan surat kepada Penggugat Nomor 497/SK/POM-CRR/XII/11 Prihal Pengosongan unit Bouqenville Lantai 1 Nomor 8;
8. Bahwa atas point 7 tersebut di atas, Penggugat kemudian menanggapi surat Tergugat dan minta di pertimbangan kembali mengingat Penggugat telah melaksanakan jual beli atas unit satuan rumah hunian Type Bougenville dan Penggugat juga telah melakukan pembayaran secara angsuran lebih dari 50% dan Penggugat tetap mengupayakan jalan keluar diantaranya dengan Upaya KPR melalui Bank dan keinginan dari saudara Penggugat yang tinggal di Australia yang ingin melihat unit Rumah Penggugat untuk dibeli oleh mereka;
9. Bahwa atas surat tanggapan dari Penggugat tersebut, faktanya para Tergugat tidak menghiraukannya dan tetap melakukan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 17 Februari 2012 atas unit satuan rumah susun

Hal. 3 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014

#### 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)



hunian Type Bougenville milik Penggugat dan secara paksa telah mengeluarkan barang-barang yang ada di dalam rumah tersebut;

10. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat secara sepihak dengan melawan hukum telah melakukan eksekusi pengosongan atas 1 unit satuan rumah susun hunian Type Bougenville lantai 1 Nomor 8 milik Penggugat, jelas terbukti dan terpenuhi para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

12. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian dan meminta ganti rugi kepada Tergugat berupa:

Dalam Bentuk Natura:

Dikembalikan dalam bentuk semula dimana Penggugat tetap sebagai Pemilik sah atas 1 unit satuan rumah susun hunian Type Bougenville Lantai 1 Nomor 8 dengan luas kurang lebih 55 m<sup>2</sup> yang terletak dalam Kompleks The City Resort Residences, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;

13. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum serta efektifitas gugatan dan menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia, diperlukan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek *a quo* milik Penggugat yang dikuasai oleh para Tergugat yaitu berupa:

- 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian Type Bougenville lantai 1 Nomor 8 dengan luas kurang lebih 55 m<sup>2</sup> yang terletak dalam Kompleks The City Resort Residences, Kelurahan cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;

14. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung bukti-bukti yang sempurna maka mohon kiranya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, Banding, Kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan Eksekusi Pengosongan secara paksa atas objek *a quo* milik Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat tetap sebagai Pemilik sah atas 1 (satu) unit rumah susun hunian Type Bougenville Lantai 1 Nomor 8 dengan luas kurang lebih 55 m<sup>2</sup> yang terletak dalam Kompleks The City Resort Residences, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta - Barat berdasarkan Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah Susun Nomor BAST/CRR-ST 18122008-0001 tanggal 18 Desember 2008;
4. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa ganti rugi:  
Dalam Bentuk Natura:  
Atau dikembalikan bentuk semula dimana Penggugat tetap sebagai Pemilik sah atas 1 unit satuan rumah susun hunian Type Bougenville Lantai 1 Nomor 8 dengan luas kurang lebih 55 m<sup>2</sup> yang Terletak dalam Kompleks The Cify Resort Residences, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat berdasarkan Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah Susun Nomor BAST/CRR-ST 18122008-0001 tanggal 18 Desember 2008;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek *a quo* milik Penggugat yang dikuasai oleh para Tergugat yaitu berupa: 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian Type Bougenville lantai 1 No.8 dengan luas kurang lebih 55 m<sup>2</sup> yang terletak dalam Kompleks The City Resort Residences, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, Banding, dan Kasasi;
7. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada para Tergugat;  
Atau  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Terhadap gugatan ini diberikan keputusan dan pertimbangan cukup adil untuk Penggugat (*ex aequo et bono*);  
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:  
Dalam Eksepsi:  
Bahwa para Tergugat menolak dengan Tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas para Tergugat akui kebenarannya;  
Eksepsi Salah sasaran Pihak yang digugat (*error in persona*);
1. Bahwa Penggugat telah keliru menarik pihak sebagai Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*) *in casu* para Tergugat dalam perkara ini;

Hal. 5 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa para Tergugat dalam perjanjian dengan Penggugat adalah dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama dan Wakil Direktur Utama yang bertindak untuk dan atas nama PT. Karya Megah Permai, suatu Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT) yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Para Tergugat bertindak bukan untuk dan atas nama diri sendiri (pribadi) melainkan atas nama Perusahaan sehingga secara hukum yang menjadi pihak atau subjek hukum dalam perjanjian tersebut adalah PT. Karya Megah Permai dan bukan para Tergugat;
  3. Bahwa tindakan Penggugat yang telah menarik para Tergugat sebagai pihak yang digugat dalam perkara ini adalah salah sasaran atau *error in persona*;
  4. Bahwa oleh karena gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat adalah salah sasaran atau *error in persona* maka gugatan Penggugat dapat dianggap tidak memenuhi syarat formil, dan dapat dikualifikasikan mengandung cacat formil, sehingga harus dinyatakan tidak dapat di terima (*niet onvankehjke verklaard*);
- Eksepsi Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya menarik para Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini sedangkan PT. Karya Megah Permai, badan hukum yang diwakili oleh para Tergugat justru tidak digugat. sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;
  2. Bahwa seharusnya Penggugat juga menarik PT. Karya Megah Permai sebagai Tergugat. karena PT. Karya Megah Permai yang secara hukum menjadi pihak atau subjek perjanjian dalam perjanjian dengan Penggugat. Sedangkan para Tergugat hanyalah orang yang bertindak mewakili PT. Karya Megah Permai sesuai dengan hukum perseroan, karena kedudukan para Tergugat sebagai Direktur Utama dan Wakil Direktur Utama sebagaimana yang tercantum dalam Anggaran dasar dan anggaran Rumah Tangga Akta pendirian PT. Karya Megah Permai;
  3. Bahwa oleh karena gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak maka gugatan Penggugat dapat dianggap tidak memenuhi syarat formil, dan dapat dikualifikasikan mengandung cacat formil, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijike verklaard*);
- Eksepsi Gugatan kabur atau keliru (*obscuur libel*);
4. Bahwa Penggugat telah salah atau keliru mengkwafilisir perkara ini. Dalam gugatannya Penggugat telah menyebut gugatannya sebagai gugatan

Hal. 6 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan hukum padahal seharusnya adalah gugatan wanprestasi, karena antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi adalah suatu hal yang sangat berbeda. Melawan hukum adalah suatu akibat yang disebabkan oleh adanya pelanggaran terhadap undang-undang atau norma-norma kepatutan yang berlaku didalam masyarakat. sedangkan wanprestasi adalah suatu akibat yang disebabkan oleh adanya pelanggaran terhadap suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Dengan demikian mempersamakan antara wanprestasi dan melanggar hukum adalah keliru sehingga akan mengakibatkan perkara ini menjadi kabur atau tidak jelas;

5. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan para tergugat bersumber dari perikatan yang timbul karena adanya perjanjian yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dan para Tergugat yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian Nomor 264/KMP/Apt/XII/O8 tanggal 18 Desember 2008 dan Perjanjian Pinjam Pakai Nomor PP/CRR-ST18122008-0001 tanggal 18 Desember 2008. Penggugat dalam perjanjian *a quo* adalah selaku Pihak Kedua sedangkan para Tergugat adalah selaku Pihak Pertama. Didalam perjanjian telah disebutkan hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban Penggugat/Pihak Kedua dan hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban para Tergugat/Pihak Pertama. Apabila didalam pelaksanaannya ternyata - menurut anggapan Penggugat/pihak Kedua, pihak Pertama/para Tergugat telah melanggar perjanjian, maka pihak Pertama/para Tergugat secara hukum telah dianggap melakukan wanprestasi dan bukannya melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana anggapan Penggugat didalam Gugatannya;
6. Bahwa kejelasan dalam penyebutan kualifikasi gugatan adalah sejalan dengan azas kepastian hukum dalam hukum acara oleh karena sangat penting artinya bagi para Tergugat untuk mempersiapkan bantahan dan juga bagi majelis hakim untuk melakukan pemeriksaan di persidangan. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang tidak jelas atau kabur maka akan mempersulit pengadilan dan bertentangan dengan hukum acara.
7. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) maka sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankellijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 259/PDT.G/2012/PN.JKT.BAR tanggal 10 Januari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Hal. 7 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014

#### 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)



Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp622.000,- (enam ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tanggal 24 September 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 8 Januari 2014, kemudian terdapatnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Januari 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 259/PDT.G/2012/PN.JKT.BAR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Januari 2014;

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

1. Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding II pada tanggal 3 Februari 2014;
2. Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 3 Februari 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat I, II/Para Terbanding I, II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 27 Februari 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1) Bahwa Pemohon Kasasi menerima pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tanggal 24 September





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 adalah pada tanggal 8 Januari 2014, yang disampaikan dan didelegasikan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat kepada Pengadilan Negeri Bekasi, sesuai dengan Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tertanggal 8 Januari 2014;

- 2) Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tanggal 24 September 2013 tersebut, maka Pemohon Kasasi telah menyatakan kasasi melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 22 Januari 2014;

Bahwa karena itu Pemohon Kasasi dalam mengajukan dan menyatakan Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tanggal 24 September 2014 tersebut, selain telah sesuai dengan tenggang waktu yang dipersyaratkan, juga disampaikan menurut tata cara yang diatur dan ditentukan dalam undang-undang, sehingga permohonan kasasi ini patut dan pantas untuk dinyatakan dapat diterima;

- 3) Bahwa setelah Pemohon Kasasi mengajukan dan menyatakan Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tanggal 24 September 2014 tersebut pada tanggal 22 Januari 2014, maka selanjutnya Pemohon Kasasi menyampaikan dan mengajukan Memori Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tanggal 24 September 2014 melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat juga pada tanggal 22 Januari 2014;

Bahwa karena itu Pemohon Kasasi dalam mengajukan dan menyampaikan Memori Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tanggal 24 September 2014 tersebut, selain telah sesuai dengan tenggang waktu yang dipersyaratkan, juga disampaikan menurut tata cara yang diatur dan ditentukan dalam undang-undang, sehingga Memori Kasasi dan Pemohon Kasasi ini patut dan pantas untuk dipertimbangkan, diadili dan selanjutnya dikabulkan;

- 4) Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dan menolak setiap dan seluruh pertimbangan hukum maupun amar dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tanggal 24 September 2014 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dan Pembanding semula Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 259/Pdt G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 10 Januari 2013 yang dimohonkan banding tersebut;
- Mengukuk Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 259/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 10 Januari 2013 yang dimohonkan banding tersebut amarnya adalah berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp622.000,00 (enam ratus dua puluh dua ribu rupiah);

- 5) Bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan dan *Judex Facti* sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tanggal 24 September 2014 tersebut ternyata dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara tersebut *Judex Facti* jelas telah:
- 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;

Adapun yang menjadi dasar dan alasan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi atas Putusan *Judex Facti*, sebagaimana termuat dalam pertimbangan hukum maupun amar putusan-putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tanggal 24 September 2014 adalah sebagai berikut:

*Judex Facti* telah melakukan kesalahan berat dalam mengadili dan menerapkan hukum, karena tidak mempertimbangkan perbuatan para Termohon Kasasi yang telah melakukan tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*) dengan melakukan pengosongan yang melawan hukum terhadap unit satuan rumah susun yang telah dibeli oleh Pemohon Kasasi:

1. Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangan hukumnya telah menyatakan alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat

Hal. 10 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disetujui dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini serta termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini, sebagaimana termuat dalam pertimbangan putusan yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara berupa salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 259/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 10 Januari 2013, Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II, serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan, pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, serta tidak bertentangan dengan hukum oleh karena itu alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, serta tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat disetujui dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini serta termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini";

Bahwa karena itu, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah diambil alih dan merupakan satu kesatuan dengan Putusan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 243/PDT/2013/PT.DKI tanggal 24 September 2014, yang menyatakan: "Menimbang bahwa memperhatikan Bukti P-5 dan P-6, Tergugat-Tergugat sebelum melakukan pengosongan terhadap 1 (satu) Unit Rumah Susun uraian di Bougenville Lt. 01/8 terlebih dahulu diberiperingatan agar Penggugat mengangsur pembayaran cicilan rumah dimaksud;

"Menimbang bahwa memperhatikan bukti P-II telah ternyata Tergugat Tergugat sebelum melakukan pengosongan terhadap 1 (satu) Unit Bougenville Lt. 1 Nomor 08 Tergugat telah memberi tanggapan surat tertanggal 15 Desember 2011 yang pada pokoknya penangguhan pengosongan unit yang dimohonkan Penggugat, Tergugat Tergugat tidak dapat mengabulkannya;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal IX ayat 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian Nomor 264/KMP/APT/XII/08 tertanggal 8 Desember 2008 pada pokoknya menyatakan dalam hal terjadinya pembatalan perjanjian ini, Pihak Kedua diwajibkan untuk segera

Hal. 11 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014

#### 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)



mengosongkan rumah hunian susun tersebut selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah pembatalan perjanjian ini;

Menimbang bahwa dalam perkara ini, menurut Majelis Hakim oleh karena Penggugat telah lalai melaksanakan kewajiban angsurannya selama  $\pm$  10 (sepuluh) bulan, maka ketentuan Pasal III ayat 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian Nomor 264/KMP/APTXI1'08 tertanggal 18 Desember 2008 telah terpenuhi sehingga sesuai dengan Pasal IX ayat 5 dan Perjanjian tersebut, Penggugat wajib mengosongkan rumah hunian tersebut”;

2. Bahwa dengan menyatakan pertimbangan hukum tersebut di atas diambil alih dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan *Judex Facti*, maka jelas dan tegas *Judex Facti* telah melakukan kesalahan berat dalam mengadili dan menerapkan hukum dalam Perkara ini;

Karena:

1. Bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut yang telah mengambil alih pertimbangan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, tidak dilengkapi dan tidak memuat penalaran (*reasoning*) hukum atas adanya pertimbangan hukum yang mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama tersebut, sehingga pertimbangan hukum tersebut adalah pertimbangan yang kurang cukup dipertimbangkan;

Bahwa menurut Yurisprudensi, putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 haruslah dibatalkan. Sedangkan menurut Pasal 67 butir f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, maka pertimbangan-pertimbangan tersebut merupakan kekeliruan nyata dan kekhilafan Hakim;

2. Bahwa dasar dan gugatan Pemohon Kasasi adalah adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh para Termohon Kasasi, yaitu dengan cara melakukan tindakan pengosongan dengan paksaan dan tanpa izin atas Unit Satuan Rumah Susun yang telah dibeli oleh Pemohon Kasasi, sebagaimana telah cukup terang dan cukup jelas Pemohon Kasasi uraikan dan dalilkan di dalam gugatan semula;

Bahwa karena yang menjadi isu sentral dalam gugatan Pemohon Kasasi adalah adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh para Termohon Kasasi atas Unit Satuan Rumah Susun yang telah dikuasai secara



sah dengan cara dibeli oleh Pemohon Kasasi, maka *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili Perkara ini, seharusnya memeriksa dan meneliti tentang:

- Apakah benar Pemohon Kasasi telah melakukan pengikatan jual beli dan menguasai Unit Satuan Rumah Susun tersebut secara sah dan sesuai dengan hukum;
- Apakah benar para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan berupa tindakan pengosongan dengan paksaan dan tanpa izin atas Unit Satuan Rumah Susun yang telah dibeli dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi.
- Apakah tindakan para Termohon Kasasi yang telah melakukan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi;

3. Bahwa terhadap pertanyaan tentang apakah benar Pemohon Kasasi telah melakukan pengikatan jual beli dan menguasai Unit Satuan Rumah Susun tersebut secara sah dan sesuai dengan hukum, dapat Pemohon Kasasi buktikan dan jelaskan sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang ada dalam Perkara ini, maka terang dan jelas Pemohon Kasasi telah membeli Unit Satuan Rumah Susun tersebut dan karena itu unit satuan rumah susun tersebut berada dalam penguasaan yang sah secara hukum oleh Pemohon Kasasi, sesuai dan berdasarkan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian Nomor 264/KMP/APL/XII/08 tertanggal 18 Desember 2008 sesuai dengan Bukti P-I dan Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah Susun Hunian Nomor BAST/CRR-ST18122008-001 tertanggal 18 Desember 2008, sesuai dengan Bukti P-3;

Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi telah melakukan jual beli atas Unit satuan rumah Susun tersebut dan dengan para Termohon Kasasi dan selanjutnya Termohon Kasasi telah menyerahkan Unit Satuan Rumah Susun tersebut kepada Pemohon Kasasi. Karena itu jelas Unit Satuan Rumah Susun adalah milik sah Pemohon Kasasi karena para Termohon Kasasi telah melakukan serah terima kepada Pemohon Kasasi;

4. Bahwa selanjutnya terhadap pertanyaan apakah benar para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan berupa tindakan pengosongan dengan paksaan dan tanpa izin atas unit satuan rumah susun yang telah dibeli dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi, dapat Pemohon Kasasi buktikan dan jelaskan sebagaimana berikut ini, yaitu:

Bahwa para Termohon Kasasi telah mengakui dan membenarkan adanya tindakan pengosongan dalam berbagai jawaban-jawaban para Termohon





Kasasi di hadapan persidangan dalam perkara ini, antara lain sebagaimana terbukti dalam jawaban-jawaban para Termohon Kasasi berikut ini:

"Bahkan faktanya eksekusi pengosongan sebagaimana diakui oleh Penggugat, rentang waktunya lebih jauh lagi yaitu pada tanggal 17 Februari 2012 bantu dilakukan oleh para Tergugat". (vide angka 21.3 Jawaban);

"Bahwa berdasarkan Pasal IX ayat (5) dan (6) di atas maka tindakan eksekusi pengosongan yang dilakukan oleh para Tergugat sudah benar...

"(vide angka 22.8. Jawaban);

Bahwa para Termohon Kasasi yang melakukan tindakan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi tersebut juga terbukti dan Bukti TI-T-II.39 berupa Surat Pengosongan Unit Bougenville lantai I Nomor 8, Nomor 497/SK/POM-CRR/XII/11 tertanggal 13 Desember 2011, yang dilaksanakan pada tanggal 17 Desember 2011;

Bahwa dengan demikian terhadap pertanyaan apakah benar para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan berupa tindakan pengosongan dengan paksaan dan tanpa izin atas Unit Satuan Rumah Susun yang telah dibeli dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi telah dapat Pemohon Kasasi buktikan dalam perkara ini, bahwa benar para Termohon Kasasi telah melakukan tindakan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun yang saat itu berada dalam penguasaan yang sah dan Pemohon Kasasi;

Bahwa adalah bukan maksud Pemohon Kasasi untuk mengulang kembali pembuktian dalam proses kasasi ini, akan tetapi hanya untuk membuktikan adanya fakta hukum yang sudah terang benderang, fakta hukum yang merupakan penghargaan terhadap suatu kenyataan, dan sekaligus membuktikan bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan berat dalam mengadili Perkara ini, dimana karena adanya kesalahan berat dalam mengadili tersebut, maka *Judex Facti* telah melakukan kesalahan pula dalam menerapkan hukum dalam perkara ini;

5. Bahwa dengan telah terbuktinya Pemohon Kasasi adalah pemilik dan yang menguasai Unit Satuan Rumah Susun dan para Termohon Kasasi telah melakukan tindakan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun tersebut, maka yang menjadi pertanyaan selanjutnya adalah: Apakah tindakan para Termohon Kasasi yang telah melakukan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi;

Bahwa atas pertanyaan apakah tindakan para Termohon Kasasi yang telah melakukan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun merupakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi, dapat Pemohon Kasasi uraikan sebagai berikut:

Bahwa telah terbukti Pemohon Kasasi telah menguasai secara sah dan sesuai dengan hukum atas Unit Satuan Rumah Susun tersebut, dan telah terbukti pula para Termohon Kasasi telah melakukan tindakan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun tersebut;

Bahwa para Termohon Kasasi dalam melakukan tindakan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun yang berada dalam penguasaan yang sah dan Pemohon Kasasi jelas adalah tindakan yang tanpa hak, dan melawan hukum, karena perbuatan para Termohon Kasasi dilakukan dengan tanpa izin dan persetujuan dan Pemohon Kasasi. Tindakan para Termohon Kasasi adalah tindakan main hakim sendiri (*eigenrihting*), dan lebih merupakan tindakan premanisme, yang mana jelas-jelas merupakan perbuatan terlarang dan bertentangan dengan hukum, karena melakukan pengosongan tanpa melalui proses hukum terlebih dahulu dihadapan Pengadilan;

Bahwa tidak ada satupun alasan pembenar dalam tindakan dan perbuatan para Termohon Kasasi yang telah melakukan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun yang telah dibeli dan dikuasai oleh Pembanding, karena meskipun terdapat kelalaian dan Pemohon Kasasi atas pembayaran angsuran, seharusnya para Termohon Kasasi mengajukan gugatan wanprestasi terlebih dahulu terhadap Pemohon Kasasi dan selanjutnya melakukan eksekusi pengosongan yang benar, yaitu eksekusi pengosongan atas perintah dan melalui Ketua Pengadilan Negeri, bukan melakukan tindakan main hakim sendiri dengan melakukan pengosongan paksa secara melawan hak dan tanpa izin dan Pemohon Kasasi. Tindakan main hakim sendiri yang dilakukan oleh para Termohon Kasasi jelas merupakan perbuatan yang melawan hukum;

Bahwa perbuatan para Termohon Kasasi yang melawan hukum tersebut telah merugikan Pemohon Kasasi, kerugian material yang terang dan jelas adalah kerugian senilai Rp208.180.000,00 (dua ratus delapan juta seratus delapan puluh ribu rupiah). Sebab Pemohon Kasasi telah melakukan pembayaran angsuran atas pembelian Unit Satuan Rumah Susun, yaitu sebanyak 28 (dua puluh delapan) kali angsuran dengan total pembayaran sebesar Rp208.180.000,00 (dua ratus delapan juta seratus delapan puluh ribu rupiah) yang setara dengan 46,26 % pembayaran dan harga jual sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Selain itu terdapat

Hal. 15 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014

### 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)



pula kerugian immaterial yang telah Pemohon Kasasi uraikan dalam gugatan semula;

Bahwa berdasarkan atas alasan tersebut di atas, maka *Judex Facti* telah melakukan kesalahan berat dalam menerapkan hukum dalam perkara ini. Karena seluruh perbuatan para Termohon Kasasi telah memenuhi semua unsur sebagaimana dinyatakan dan ditentukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana unsur-unsur tersebut telah terpenuhi yaitu:

a. Adanya suatu perbuatan;

Para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan mengosongkan Unit Satuan Rumah Susun dari Pemohon Kasasi padahal Unit Satuan Rumah Susun telah dibeli dan dikuasai secara sah oleh Pemohon Kasasi;

b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Perbuatan para Termohon Kasasi jelas adalah tindakan main hakim sendiri, tanpa alas hak, bertentangan dengan undang-undang, melanggar hak-hak Pemohon Kasasi atas Unit Satuan Rumah Susun yang telah dibeli dan dikuasai secara sah oleh Pemohon Kasasi;

c. Adanya kesalahan dan Pelaku;

Para Termohon Kasasi telah salah karena dengan sadar dan sengaja melakukan upaya di luar dari proses hukum yaitu dengan cara paksa, tanpa prosedur hukum, dan main hakim sendiri melakukan perbuatan pengosongan atas unit Satuan Rumah Susun dan Pemohon Kasasi yang jelas-jelas telah dibeli dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi secara sah menurut hukum;

d. Adanya kerugian korban;

Pemohon Kasasi telah mengalami kerugian hilangnya hak dan milik serta penguasaan atas Satuan Rumah Susun berikut dengan perabot-perabotannya, berikut dengan hilangnya uang pembayaran senilai Rp208.180.000,00 (dua ratus delapan juta seratus delapan puluh ribu rupiah);

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Karena jelas sebagai akibat dari adanya perbuatan para Termohon Kasasi tersebut telah mengakibatkan Pemohon Kasasi mengalami kerugian;

6. Bahwa dengan segala hormat, Pemohon Kasasi tegaskan bahwa diungkapkannya hal-hal tersebut di atas oleh Pemohon Kasasi, bukan untuk mengulangi hasil-hasil pembuktian yang merupakan penghargaan atas suatu kenyataan, tetapi lebih untuk menunjukkan dan membuktikan kepada Yang



Mulia Majelis Hakim Agung, letak dari kesalahan mengadili dan kesalahan penerapan hukum atas alat-alat bukti yang ada dalam perkara ini, yang dilakukan oleh *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;

Bahwa ditinjau dari sudut *legal justice* dan *social justice* berdasarkan hukum dan moral yang hidup dalam masyarakat yang beradab, maka tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*) sebagaimana yang para Termohon Kasasi telah lakukan adalah perbuatan tercela dan patut untuk dihukum, sehingga tidak berlebihan kiranya Pemohon Kasasi mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Agung memeriksa dan mengadili kembali Perkara ini dengan membatalkan Putusan *Judex Facti* tersebut;

*Judex Facti* salah dan keliru dalam menerapkan hukum dengan tindakan pembatalan secara sepihak Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi tindakan pengosongan atas unit satuan rumah susun tersebut;

3. Bahwa Majelis Hakim Tinggi memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan:

“Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding akan tetapi setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mencermati isi Memori Banding tersebut, ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi karena baik mengenal pengosongan rumah, maupun tentang pembayaran atas satuan rumah susun tersebut, telah dipertimbangkan pula oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan menyebut keterangan-keterangan dan pasal-pasal yang ada dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun hunian Nomor 264/KMP/APT/XII/08 tertanggal 18 Desember 2008, yang dibuat oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat, dimana tentang masalah uang pembayaran harga rumah susun yang dibayarkan Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding semula Tergugat, telah dicantumkan dalam surat perjanjian akta jual beli tersebut yaitu dalam Pasal IX (2) harus pula ditaati oleh kedua belah pihak, yaitu dalam hal ini adalah Pembanding semula Penggugat, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, memori banding Pembanding haruslah dikesampingkan”;

Bahwa Majelis Hakim Tinggi yang mengambil alih segala pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, sebagaimana telah disebutkan, dalam pertimbangan hukumnya menyatakan:

“Menimbang bahwa berdasarkan Pasal IX ayat 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian Nomor 264/KMP/APT/XII/08 tertanggal 8 Desember 2008 pada pokoknya menyatakan dalam hal terjadinya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan perjanjian ini, Pihak Kedua diwajibkan untuk segera mengosongkan rumah hunian susun tersebut selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah pembatalan perjanjian ini”;

“Menimbang bahwa dalam perkara ini, menurut Majelis Hakim oleh karena Penggugat telah lalai melaksanakan kewajiban angsurannya selama  $\pm$  10 (sepuluh) bulan, maka ketentuan Pasal III ayat 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian Nomor 264/KMP/APT/XI1/08 tertanggal 18 Desember 2008 telah terpenuhi sehingga sesuai dengan Pasal IX ayat 5 dari Perjanjian tersebut, Penggugat wajib mengosongkan rumah hunian tersebut”;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut adalah salah lagi keliru dalam menerapkan hukum terkait dengan pembatalan Perjanjian pengikatan Jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I;

Karena:

- Bahwa Pasal IX ayat 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I tersebut berbunyi sebagai berikut “Dalam hal terjadinya pembatalan perjanjian ini, sedangkan Pihak Kedua sudah menempati satuan rumah susun, maka Pihak Kedua diwajibkan untuk segera mengosongkan satuan rumah susun tersebut selambat-lambatnya dalam waktu 30 hari setelah pembatalan perjanjian ini dan terhadap pembatalan tersebut Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 20 persen dari seluruh harga perjanjian pengikatan jual beli, yang mana akan digunakan untuk memperbaiki seluruh kerusakan satuan rumah susun selama ditempati oleh Pihak Kedua”;

Sedangkan Pasal III ayat 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I tersebut berbunyi sebagai berikut “Jika keterlambatan angsuran berlangsung selama 3 (tiga) bulan, maka dengan lewatnya waktu saja sudah membuktikan kelalaian Pihak Kedua sehingga tidak diperlukan lagi pemberitahuan atau peringatan dengan surat juru sita atau surat lain yang berkekuatan serupa, maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya tanpa proses pengadilan dan oleh karena itu para pihak dengan tegas melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”;

- Bahwa jelas dan tegas tidak terbukti terdapat persetujuan bersama antara Pemohon Kasasi dan para Termohon Kasasi untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian, melainkan yang terbukti ada adalah pembatalan secara sepihak oleh para Termohon Kasasi, sesuai

Hal. 18 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014

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





dengan bukti T.I-II.35 berupa Surat dan para Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi tentang Penegasan Pembatalan;

Bahwa para Termohon Kasasi yang melakukan pembatalan secara sepihak dan di luar proses hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian tersebut ini, jelas tidak mempunyai akibat hukum apapun;

Bahwa walaupun pembatalan sepihak diluar proses hukum tersebut dapat dianggap benar -*quod non*- tidak ada satu pasalpun dalam Perjanjian pengikatan Jual Beli tersebut yang memberikan hak kepada para Termohon Kasasi untuk melakukan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun dan penguasaan Pemohon Kasasi. Pasal IX ayat 5 hanya menyatakan Pihak Kedua *in casu quo* Pemohon Kasasi diwajibkan untuk segera mengosongkan satuan rumah susun tersebut, bukan menyatakan para Termohon Kasasi berhak untuk mengosongkan Unit Satuan Rumah Susun dari penguasaan sah Pemohon Kasasi;

- Bahwa Prof. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian mengatakan bahwa Pasal 1266 KUHPdata, wanprestasi bukanlah suatu syarat yang membatalkan perjanjian, melainkan suatu syarat yang dapat membatalkan perjanjian;

Untuk dapat membatalkan perjanjian tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan permohonan batal kepada hakim. Putusan hakim tersebut bukanlah bersifat *deciaratoir* (menyatakan batal), melainkan membatalkan perjanjian tersebut (*constitutif*). Jadi, batalnya suatu perjanjian harus berdasarkan putusan hakim. Hanya hakimlah yang dapat memutuskan bahwa benar wanprestasi telah terjadi, bukan karena timbulnya wanprestasi itu sendiri;

- Bahwa sejalan dengan itu, Suharnoko dalam bukunya Hukum Perjanjian:

Teori dan Analisa Kasus, menyatakan bahwa Pasal 1266 KUHPdata tidak dapat dikesampingkan dalam semua kasus. Penerapannya harus dilakukan secara hati-hati, harus dilihat kasus per kasus;

Pembatalan perjanjian pada prinsipnya bertujuan untuk membawa segala sesuatu kembali ke keadaan semula, seolah-olah perikatan yang ditimbulkan oleh perjanjian tersebut tidak pernah terjadi. Bila perjanjian batal, maka para pihak yang telah menerima prestasi atau telah menerima haknya, diwajibkan untuk mengembalikannya. Namun, dalam kasus-kasus tertentu, prestasi yang telah diterima sulit untuk dikembalikan, layaknya tidak terjadi apa-apa. Sebagai misal, seorang penjahit yang telah memotong-motong kain milik kliennya, kemudian perjanjian batal, maka tidak ada kemungkinan bagi penjahit untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan kain tersebut seperti kondisi awal dalam keadaan tidak terpotong-potong;

- Bahwa selanjutnya Suharnoko juga menyatakan, dengan berlakunya Undang-Undang Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 dalam Pasal 18 menyebutkan bahwa pelaku usaha dilarang menentukan *klausula* baku yang menyatakan bahwa pelaku usaha berhak mengambil tindakan sepihak atas barang yang dibeli konsumen secara angsuran. *Klausula* baku seperti ini batal demi hukum;
- Bahwa terang dan jelas Pemohon Kasasi adalah konsumen, sedangkan para Termohon Kasasi adalah pelaku usaha, dan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Pasal IX ayat 5 yang mewajibkan Pemohon Kasasi untuk segera mengosongkan satuan rumah susun tersebut selambat-lambatnya dalam waktu 30 hari setelah pembatalan perjanjian ini dan terhadap pembatalan tersebut Pemohon Kasasi dikenakan denda sebesar 20 persen dan seluruh harga perjanjian pengikatan jual beli, yang mana akan digunakan untuk memperbaiki seluruh kerusakan satuan rumah susun selama ditempati oleh Pemohon Kasasi adalah *klausula* baku yang menunjukkan adanya ketidakseimbangan dalam Perjanjian dan sangat merugikan Pembeli, termasuk Pemohon Kasasi;
- Bahwa selain itu, apabila dikaitkan dengan perlindungan terhadap pihak-pihak yang kedudukannya lebih lemah dibandingkan pihak lainnya, pembatalan perjanjian sepihak tanpa melalui proses pengadilan dapat merugikan pihak yang lemah. Pihak yang lebih lemah umurnya hanya bisa menerima segala kondisi yang ditawarkan oleh pihak lawan (perjanjian baku). Kondisi ini tentu tidak sesuai dengan prinsip kepatutan (Pasal 1339 KUHPerdata) yang merupakan pembatasan terhadap prinsip kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdata). Sahnya perjanjian tidak semata-mata hanya telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, namun juga harus memenuhi prinsip-prinsip kepatutan dan kebiasaan yang timbul dalam masyarakat;
- Bahwa sesuai dan berdasarkan atas Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/K/PTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, telah menentukan dan menyatakan secara tegas bahwa: Penyelesaian perselisihan yang terjadi sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya ditanggung renteng oleh para pihak;  
Bahwa apabila Termohon Kasasi taat dan konsisten mengikuti aturan dalam atas Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/K/PTS/1994

Hal. 20 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014

## 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

Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut, maka tindakan Termohon Kasasi yang benar adalah bukan membatalkan secara sepihak Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun antara Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi, akan tetapi menurut hukum harus membawa perselisihan tersebut terlebih dahulu ke BANI;

Dengan demikian pencantuman klausul baku dalam Perjanjian Pengikatan Unit Satuan Rumah Susun antara Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi dalam Pasal IX ayat 5 yang mewajibkan Pemohon Kasasi untuk segera mengosongkan satuan rumah susun tersebut selambat-lambatnya dalam waktu 30 hari setelah pembatalan perjanjian ini dan terhadap pembatalan tersebut Pemohon Kasasi dikenakan denda sebesar 20 persen dari seluruh harga perjanjian pengikatan jual beli, yang mana akan digunakan untuk memperbaiki seluruh kerusakan satuan rumah susun selama ditempati oleh Pemohon Kasasi adalah *klausula* baku adalah bertentangan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tersebut. Artinya klausul tersebut tidak mengikuti kebiasaan dan kepatutan yang telah dibakukan sebagai pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994;

- Bahwa *Judex Facti* pun memberikan pertimbangan bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan selama atas persetujuan kedua belah pihak, sebagaimana ternyata dan pertimbangan hukum *Judex Facti* berikut ini:

“Menimbang bahwa berdasarkan atas Pasal 1338 KUHPdata semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku upaya undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua batal pihak atau karena alasan- alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. “(cetak tebal, oleh Pemohon Kasasi);

- Bahwa dengan seluruh uraian tersebut di atas nyatalah *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum, sebab untuk melakukan pembatalan terhadap Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian yang dibuat dan ditandatangani antara Pemohon Kasasi dan para Termohon Kasasi yang sesuai menurut hukum yang hidup adalah apabila mengikuti Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun adalah terlebih dahulu mendapatkan Putusan BANI untuk pembatalan tersebut, atau setidaknya pembatalan tersebut harus dimintakan ke hadapan Pengadilan. Dan setelah itu hanya

Hal. 21 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014

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



apabila sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka Pengadilanlah yang berwenang untuk melakukan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun tersebut, bukan para Termohon Kasasi yang berwenang untuk melaksanakan pengosongan terhadap Pemohon Kasasi;

Bahwa dengan demikian, telah jelas dan tegaslah *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dan kekeliruan dalam menerapkan hukum terkait dengan pembatalan secara sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun antara Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi, sehingga tidak berlebihan kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk membatalkan Putusan *Judex Facti* dan mengadili sendiri perkara ini dengan menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Pemohon Kasasi semula;

*Judex Facti* telah melakukan kesalahan berat dalam menerapkan hukum karena tidak memberikan hukum tentang apakah tindakan para Termohon Kasasi yang melakukan pengosongan adalah melawan hukum, karena faktanya memang tindakan pengosongan tersebut jelas-jelas tidak sesuai dengan prosedur hukum dan di luar proses hukum yang benar;

4. Bahwa *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukumnya dengan menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa berdasarkan atas Pasal 1338 KUHPdata semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku upaya undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, bahwa gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;”

Bahwa dengan memberikan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka *Judex Facti* telah melakukan kesalahan berat dalam mengadili dan menerapkan hukum;

Karena:

1. Bahwa materi pokok gugatan Pemohon Kasasi adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Termohon Kasasi yang telah nyata- nyata melakukan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun yang telah dibeli dan dimiliki dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penguasaan Pemohon Kasasi atas Unit Satuan Rumah Susun tersebut adalah sesuai dengan hukum karena telah diserahkan (diserahterimakan) kepada Pemohon Kasasi oleh para Termohon Kasasi;

Bahwa bertentangan dengan hukum, Termohon Kasasi kemudian melakukan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun yang berada pada Pemohon Kasasi tersebut dengan cara melakukan main hakim sendiri (*eigenrichtmg*), tanpa melalui proses hukum yang tersedia menurut hukum;

2. Bahwa antara Pemohon Kasasi dengan para Termohon Kasasi telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian Nomor 264/KMP/APT/XII/08 tertanggal 18 Desember 2008, sehingga berdasarkan atas Perjanjian ini, maka Pemohon Kasasi memperoleh hak kepemilikan atas Unit Satuan Rumah Susun *a quo*, yang mana Unit Satuan Rumah Susun tersebut juga telah diserahkan dan berada dalam penguasaan Pemohon Kasasi sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Satuan Rumah Susun Hunian Nomor BAST/CRR-ST 18122008-001 tertanggal 18 Desember 2008;

Bahwa para Termohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hukum itu yaitu mengosongkan Unit Satuan Rumah Susun dari penguasaan yang sah oleh Pemohon Kasasi adalah dengan cara pertama dengan membatalkan secara sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Hunian Nomor 264/KMP/APT/XII/08 tertanggal 18 Desember 2008, pembatalan tersebut dilakukan hanya melalui surat secara sepihak dan tanpa proses hukum, hanya Surat pada tanggal 12 Desember 2011 dari para Termohon Kasasi Kepada Pemohon Kasasi. Kedua dengan melakukan pengosongan secara paksa dan melawan hak pada tanggal 17 Februari 2012 atas Unit Satuan Rumah Susun yang telah Pemohon Kasasi miliki dan kuasai secara sah menurut hukum tersebut;

Bahwa para Termohon Kasasi juga mengakui telah melakukan pembatalan atas perjanjian secara sepihak dan kemudian melakukan pengosongan tersebut dengan memberikan istilah pengosongan yang tanpa izin dan melawan hak tersebut sebagai "eksekusi pengosongan". Dengan demikian para Termohon Kasasi dalam melakukan perbuatan pengosongan tersebut adalah dengan kesengajaan dan kesadaran penuh (*full state of mind*). Jelas menurut hukum semua eksekusi pengosongan harus dilakukan atas perintah dan melalui Pengadilan. Hal ini sesuai dengan pendapat Munir Fuadi dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer" pada Bab III dengan menyatakan unsur kesengajaan dalam perbuatan melawan hukum, ciri-ciri manusia yang tidak beradab;

Hal. 23 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014

#### 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)





3. Bahwa dengan demikian jelas *Judex Facti* telah melakukan kesalahan berat dalam mengadili, karena fakta tentang tindakan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun sudah terbukti dengan jelas dan terang benderang, karena selain terbukti menurut hukum juga Termohon Kasasi telah mengakui dan membenarkan peristiwa pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun tersebut, sehingga *Judex Facti* yang menyatakan bahwa “gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan ditolak” adalah salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa kesalahan dalam penerapan hukum oleh *Judex Facti* tersebut nyata karena *Judex Facti* lalai menerapkan Pasal 1365 KUHPdata sebagaimana terbukti dan adanya fakta-fakta hukum berikut ini:

- Adanya suatu perbuatan, yaitu para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan mengosongkan Unit Satuan rumah Susun yang telah dibeli dan dikuasai secara sah oleh Pemohon Kasasi;
- Perbuatan tersebut melawan hukum, yaitu para Termohon Kasasi telah melakukan tindakan sewenang-wenang, main hakim sendiri, bertentangan dengan undang-undang, dimana telah melanggar hak-hak Pemohon Kasasi selaku pembeli atas dan menguasai Unit Satuan Rumah Susun tersebut;
- Adanya kesalahan yaitu para Termohon Kasasi telah salah karena dengan kesengajaan dan kesadaran penuh (*full state of mind*) melakukan upaya di luar proses hukum yaitu dengan cara main hakim sendiri dan tanpa alas hak melakukan perbuatan pengosongan atas unit Satuan Rumah Susun yang dan penguasaan yang sah Pemohon Kasasi;
- Adanya kerugian korban, yaitu Perbuatan para Termohon Kasasi telah menimbulkan kerugian dari Pemohon Kasasi;
- Adanya hubungan *kausal* antara perbuatan dengan kerugian, karena akibat dari perbuatan para Termohon Kasasi maka mengakibatkan Pemohon Kasasi mengalami kerugian berupa kehilangan hak serta penguasaan atas Unit Satuan Rumah Susun tersebut;

4. Bahwa *Judex Facti* juga telah tidak memberikan pertimbangan tentang apakah tindakan para Termohon Kasasi yang melakukan pengosongan adalah benar atau melawan hukum, karena faktanya memang tindakan pengosongan tersebut jelas-jelas tidak sesuai dengan prosedur hukum dan di luar proses hukum yang benar. Karena itu jelas *Judex Facti* salah dalam mengadili karena tidak mempertimbangkan atau tidak mengadili bagian dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Pemohon Kasasi yang menyatakan perbuatan para Termohon Kasasi yang melakukan pengosongan atas Unit Satuan Rumah Susun tersebut adalah perbuatan melawan hukum, sesuai dengan alur logika hukum berdasarkan atas mata rantai bukti-bukti kuat dalam perkara ini. Sehingga kelihatan sangat absurd logika hukum dari *Judex Facti* yang menyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Termohon Kasasi sebagai tidak terbukti;

5. Bahwa diungkapkannya hal-hal tersebut di atas oleh Pemohon Kasasi, bukan untuk mengulangi hasil-hasil pembuktian yang merupakan penghargaan atas suatu kenyataan, tetapi lebih untuk menunjukkan dan membuktikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung, letak dan kesalahan penerapan hukum atas alat-alat bukti yang ada dalam perkara ini, yang dilakukan oleh *Judex Facti* dalam memeriksa perkara ini;

Bahwa berdasarkan atas uraian tersebut, tidak berlebihan kiranya Yang Mulia Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk dibatalkan Putusan *Judex Facti* dan mengadili sendiri perkara ini dengan menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Pemohon Kasasi semula;

*Judex Facti* tidak mempertimbangkan fakta pembayaran yang sudah dilakukan Pemohon Kasasi atas pembelian unit satuan rumah susun kepada para Termohon Kasasi, dimana jelas para Termohon Kasasi selain mengambil unit satuan rumah susun mengembalikan pembayaran yang telah diterima;

Bahwa adalah fakta Pemohon Kasasi telah melakukan pembayaran angsuran atas pembelian Unit Satuan Rumah Susun tersebut, yang mana pembayaran angsuran yang telah dilakukan Pemohon Kasasi tersebut diakui dengan tegas oleh Pemohon Kasasi, yaitu sebanyak 28 (dua puluh delapan) kali angsuran total pembayaran sebesar Rp208.180.000,00 (dua ratus delapan juta seratus delapan puluh ribu Rupiah). (mohon periksa halaman 13 Putusan majelis hakim telah Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 259/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 10 Januari 2013);

Bahwa para Termohon Kasasi juga mengakui dengan tegas bahwa pembayaran angsuran yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi telah mencapai 46,26 % setara dengan jumlah Rp208.180.000,00 dan harga jual Rp450.000.000,00 (mohon periksa halaman 15 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 259/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 10 Januari 2013);

Hal. 25 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014

### 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

6. Bahwa walaupun *Judex Facti* membenarkan perbuatan eksekusi pengosongan paksa dan sepihak serta tanpa melalui proses hukum yang dilakukan oleh para Termohon Kasasi tersebut -*quod non*-, maka *Judex Facti* seharusnya juga mempertimbangkan mengenai total jumlah pembayaran yang telah dibayarkan Pemohon Kasasi kepada para Termohon Kasasi tersebut, dan menggunakan lembaga *ex aequo et bono* yang dimiliki oleh *Judex Facti* untuk memerintahkan para Termohon Kasasi mengembalikan seluruh total uang pembayaran yang telah dibayarkan Pemohon Kasasi kepada para Termohon Kasasi, yaitu sebesar Rp208.180.000,00;

Bahwa bukankah prinsip dan tujuan dan eksekusi adalah untuk mengambil pelunasan dan utang yang belum terbayar atas hasil penjualan barang ??? Lalu kemana uang yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada para Termohon Kasasi tersebut ???;

Bahwa apabila praktek-praktek seperti yang dilakukan oleh para Termohon Kasasi ini dibenarkan dan mendapat pembenaran dan perkara ini maka ini jelas akan merusak tatanan hukum dan menciderai rasa keadilan masyarakat khususnya masyarakat konsumen/pembeli yang posisi ekonominya lebih lemah dan Pengembang/*Developer*, dalam hal ini sangat tidak adil bagi Pemohon Kasasi, karena saat ini faktanya para Termohon Kasasi memperoleh kembali Unit Satuan Rumah Susun yang telah dibeli oleh Pembanding ditambah uang pembayaran sebesar Rp208.180.000,00 (Unit Satuan Rumah Susun + Rp208.180.000,00) sebagai hasil dan perbuatan melawan hukum kepada Pemohon Kasasi tersebut;

Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi sangat memohon keadilan yang seadil-adilnya majelis hakim Agung agar kiranya memberikan putusan yang memberikan rasa dan kepastian hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah dalam menerapkan hukum sebab putusan dan pertimbangan telah didasarkan pada hasil pemeriksaan di persidangan yang menunjukkan bahwa Penggugat berdasarkan alat bukti yang diajukan dalam persidangan berupa surat bertanda P-1 sampai dengan P-17 serta keterangan 1 (satu) saksi dibawah sumpah tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa tindakan pengosongan atas rumah objek sengketa oleh para Tergugat adalah tidak sesuai dengan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P1/T.II.1.3) yang

Hal. 26 dari 28 hal. Putusan Nomor 1005 K/Pdt/2014

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



ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat, sebaliknya para Tergugat telah dapat membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa Penggugat tidak membayar angsuran ke-26 dan tidak mengosongkan rumah secara sukarela meski telah beberapa kali diberi surat peringatan oleh Tergugat sehingga tindakan pengosongan rumah oleh Tergugat telah sesuai dengan isi kesepakatan (P-1/T.II-3), lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 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;

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 Stenly Surya Dinata tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Stenly Surya Dinata tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 26 Agustus 2014** oleh **Syamsul Ma'arif**,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**S.H.,LL.M.,Ph.D.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,MH.**, dan **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,MH.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.,

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma,arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo,SH

## Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp 5.000,-
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,-
- Jumlah..... Rp500.000,-

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

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