



PUTUSAN

Nomor 5204 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT MERPATI ABADI SEJAHTERA, berkedudukan di AIA Central, Lantai 39, Jalan Jenderal Sudirman, Kavling 48A, Kelurahan Karet Semanggi, Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, diwakili oleh Fahrizansyah Sikumbang selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Prof. Dr. Hj. Elza Syarief, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Elza Syarief *Law Firm*, beralamat di Jalan Latuharhary, S.H., Nomor 19, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2024;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

- 1. INDAH KUSUMA WIDJOJO**, bertempat tinggal di Pakuwon Villa Bukit Regency 3, PE 7, Nomor 19, Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Jawa Timur,
 - 2. Y. Fr. ETYKALIS DAMAYANTI**, bertempat tinggal di Taman Laguna, Blok B, Nomor 10, RT 001, RW 002, Kelurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi,
- keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Rinto Wardana, S.H., M.H., CRA., AIIArb., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat, Konsultan Hukum, Kurator Pengurus dan Arbiter Rinto Wardana *Law Firm*, beralamat di Jalan Dr. Saharjo, Nomor 206 C, Lantai 3, RT 004, RW 005, Kuningan, Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 5204 K/Pdt/2024



Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2024;

Para 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, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
 - Penggugat I: Unit 381, uang yang telah dikeluarkan dan ditransfer berupa *Booking Fee* sebesar Rp20.000.000,00 dan DP 30% sebesar Rp553.911.000,00 sehingga total yang harus dibayarkan sebesar Rp573.911.000,00;
 - Penggugat II: Unit 161, uang yang telah dikeluarkan dan ditransfer berupa *booking fee* sebesar Rp20.000.000,00 dan DP 30% sebesar Rp566.880.000,00 sehingga total yang harus dibayarkan sebesar Rp586.880.000,00;
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00
 5. Menyatakan sah sita jaminan atas 2 (dua) unit Condotel D'luxor, Unit 381 dan Unit 161 yang terletak di Jalan Raya Kuta, Nomor 1, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
 6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;
 7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;
- Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 5204 K/Pdt/2024



Penggugat *obscuur libel*;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi atau Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi atau Para Penggugat Konvensi telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi atau Tergugat Konvensi tidak memiliki tanggungan dalam bentuk apapun kepada Para Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan uang yang dimaksud oleh Para Tergugat Rekonvensi atau Para Penggugat Konvensi tidak dapat dikembalikan seluruhnya atau hangus dikarenakan tidak ada upaya untuk melakukan pembayaran pelunasan pembelian unit Kondotel D'Luxor hingga sudah jatuh tempo sesuai dengan tanggal yang telah ditetapkan;
5. Menyatakan uang yang dimaksud oleh Para Tergugat Rekonvensi atau Para Penggugat Konvensi tidak dapat dikembalikan seluruhnya atau hangus dikarenakan sesuai dengan yang tertuang dalam Perjanjian Pembelian;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh kerugian materiil dan immateriil yang dialami Penggugat Rekonvensi atau Tergugat Konvensi sebesar Rp3.682.059.000,00 (tiga miliar enam ratus delapan puluh dua juta lima puluh sembilan ribu rupiah);
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil masing-masing sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Konvensi untuk membayar perkara *a quo*;

Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 5204 K/Pdt/2024



Atau: Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam Peradilan yang baik mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 840/Pdt.G/2020/PN Jkt Sel, tanggal 27 September 2022, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi pihak Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang muka/DP yang telah dibayarkan kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
 - Penggugat I sejumlah Rp553.911.000,00 (lima ratus lima puluh tiga juta sembilan ratus sebelas ribu rupiah);
 - Penggugat II sejumlah Rp566.880.000,00 (lima ratus enam puluh enam juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi ditolak;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sejumlah Rp782.000,00 (tujuh ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dengan Putusan Nomor 1001/PDT/2023/PT DKI, tanggal 26 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Januari 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2024, diajukan

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 5204 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan kasasi pada tanggal 16 Januari 2024, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 840/Pdt.G/2020/PN Jkt Sel, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Januari 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 29 Januari 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;
- Menerima dalil-dalil permohonan kasasi;
- Menolak Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1001/PDT/2023/PT DKI *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 840/Pdt.G/2020/PN Jkt Sel, tertanggal 26 Oktober 2023;

Mengadili Sendiri:

A. Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan dan menerima seluruh eksepsi Pemohon Kasasi;
2. Menolak gugatan Para Termohon Kasasi seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima seluruh dalil-dalil dari Pemohon Kasasi;
2. Menyatakan dalil-dalil gugatan dari Para Termohon Kasasi ditolak seluruhnya;
3. Menolak gugatan Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 5204 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)



(PMH) tersebut tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijke verklaard*);

4. Menyatakan perbuatan dari Para Termohon Kasasi merupakan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji);
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi;
6. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara *a quo*;

Atau: Apabila Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon keputusan yang *seadil-adilnya* (*ex aequo et bono*);

C. Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Termohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan Pemohon Kasasi tidak memiliki tanggungan dalam bentuk apapun kepada Para Termohon Kasasi;
4. Menyatakan uang yang dimaksud oleh Para Termohon Kasasi tidak dapat dikembalikan seluruhnya atau hangus dikarenakan tidak ada upaya untuk melakukan pembayaran pelunasan pembelian unit Kondotel D'Luxor hingga sudah jatuh tempo sesuai dengan tanggal yang telah ditetapkan;
5. Menyatakan uang yang dimaksud oleh Para Termohon Kasasi tidak dapat dikembalikan seluruhnya atau hangus dikarenakan sesuai dengan yang tertuang dalam Perjanjian Pembelian;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi;
7. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh kerugian materiil dan immateriil yang dialami Pemohon Kasasi sebesar Rp3.682.059.000,00 (tiga miliar enam ratus delapan puluh dua juta lima puluh sembilan ribu rupiah);

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 5204 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar kerugian immateriil masing-masing sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

9. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar perkara *a quo*;
Atau: Apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Februari 2024, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 29 Januari 2024 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 13 Februari 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa klausula didalam surat pihak Tergugat yang menyatakan semua pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat I dan Penggugat II menjadi hangus hanya karena Penggugat I dan Penggugat II tidak melunasi keseluruhan harga unit apartment bertentangan dengan ketentuan didalam Undang Undang Perlindungan Konsumen yang berpotensi sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa sebaliknya Tergugat tidak akan menderita kerugian akibat tidak dilunasi harga unit tersebut, sebab selain mendapat *booking fee* pihak Tergugat tetap bisa menjual unit dimaksud kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT MERPATI ABADI

Halaman 7 dari 9 halaman Putusan Nomor 5204 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)



SEJAHTERA 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 pada tingkat kasasi;

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 perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT MERPATI ABADI SEJAHTERA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2024, oleh Dr. Nurul Elmiyah, 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 Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 5204 K/Pdt/2024



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	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 halaman Putusan Nomor 5204 K/Pdt/2024