



PUTUSAN

Nomor 1766 K/Pdt/2019

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

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

LADY BERLIANTINA, bertempat tinggal di Komplek Hankam Cidodol Nomor 5 RT 10/RW 011, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hasoloan Lumban Batu, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Hasoloan Marbun & Partners, beralamat di Jalan Bumiyagara Blok G 5 Nomor 11 Mustika Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT DELTA KIRANA UTAMA, berkedudukan di Jalan Galaxi Raya Nomor 1A Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, diwakili oleh Wiryono Halim selaku Direktur Utama PT Delta Kirana Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mangalaban Silaban, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Taman Galaxy Raya Blok A Nomor 1A, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2019;

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 Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 1766 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah objek sengketa;
 - Blok H4 Nomor 6, identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4729/Jakasetia, Surat Ukur Nomor 1236/Jakasetia/2004, seluas 233 m², tercatat atas nama Penggugat (PT Delta Kirana Utama);
 - Sebelah Utara : Tembok Bangunan Ruko;
 - Sebelah Timur : Blok H Nomor 5;
 - Sebelah Selatan : Jalan Kavling;
 - Sebelah Barat : Kavling Blok H Nomor 7;
 - Kavling Blok H4 Nomor 7, identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4730/Jakasetia seluas 231 m² Surat Ukur Nomor 1237/Jakasetia/2004, tercatat atas nama Penggugat (PT Delta Kirana Utama);
 - Sebelah Utara : Tembok Bangunan Ruko;
 - Sebelah Timur : Blok H Nomor 6
 - Sebelah Selatan : Jalan Kavling;
 - Sebelah Barat : Kavling Blok H Nomor 8;
 - Blok H4 Nomor 8, identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4731/Jakasetia, seluas 324 m² Surat Ukur Nomor 1238/Jakasetia/2004; tercatat atas nama Penggugat (PT Delta Kirana Utama);
 - Sebelah Utara : Blok H Nomor 7;
 - Sebelah Timur : Jalan Kavling;
 - Sebelah Selatan : Blok H Nomor 9;
 - Sebelah Barat : Perumahan Mas Naga;
3. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas objek perkara yang terletak di Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, setempat dikenal di Perumahan Taman Galaxi Indah, identitas:
 - Kavling Blok H4 Nomor 6, identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4729/Jakasetia, Surat Ukur Nomor 1236/Jakasetia/

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 1766 K/Pdt/2019



2004 seluas 233 m², tercatat atas nama Penggugat (PT Delta Kirana Utama) tersebut;

- Kavling Blok H4 Nomor 7, identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4730/Jakasetia, Surat Ukur Nomor 1237/Jakasetia/2004 seluas 231 m², tercatat atas nama Penggugat (PT Delta Kirana Utama) tersebut;
 - Kavling Blok H4 Nomor 8, identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4731/Jakasetia, Surat Ukur Nomor 1238/Jakasetia/2004 seluas 324 m², tercatat atas nama Penggugat (PT Delta Kirana Utama) tersebut;
4. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat;
 5. Menyatakan batal pemesanan pembelian Tergugat dari Penggugat atas tanah objek sengketa dengan segala turutannya;
 6. Menyatakan uang muka yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah), hangus dengan sendirinya dan atau dinyatakan Penggugat tidak berkewajiban untuk mengembalikannya kepada Tergugat;
 7. Menyatakan segala bentuk surat-surat peralihan hak dari Tergugat kepada pihak lain yang mendapat hak daripadanya atas tanah objek sengketa batal demi hukum;
 8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah objek perkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Dan atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dasar hukum (*feitelijke grond*);

Halaman 3 dari 11 hal. Put. Nomor 1766 K/Pdt/2019



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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan pemesanan pembelian 3 (tiga) unit tanah berikut bangunan pada tanggal 18 Agustus 2004 dengan akta di bawah tangan adalah sah menurut hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menerima sisa pembayaran pelunasan atas pembelian 3 (tiga) unit tanah berikut bangunan *a quo* sebesar Rp1.385.000.000,00 (satu miliar tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Taman Galaksi, Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi yang setempat dikenal dengan:
 - a. Blok H4 Nomor 6, dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4729/Jakasetia, Surat Ukur Nomor 1236/Jakasetia/2004, luas 233 m², tercatat atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (PT Delta Kirana Utama) dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tembok Bangunan Ruko;
 - Sebelah Timur : Blok H Nomor 5;
 - Sebelah Selatan: Jalan Kavling;
 - Sebelah Barat : Kavling Blok H Nomor 7;
 - b. Blok H4 Nomor 7, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4730/Jakasetia, Surat Ukur Nomor 1237/Jakasetia/2004, luas 231 m², tercatat atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (PT Delta Kirana Utama) dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tembok Bangunan Ruko;
 - Sebelah Timur : Blok H Nomor 6;

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 1766 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan: Jalan Kavling;
 - Sebelah Barat : Kavling Blok H Nomor 8;
- c. Blok H4 Nomor 8, Sertifikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor 4731/Jakasetia, Surat Ukur Nomor 1238/Jakasetia/2004, luas 324 m², tercatat atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Blok H. Nomor 7
 - Sebelah Timur : Jalan Kavling;
 - Sebelah Selatan: Blok H Nomor 9;
 - Sebelah Barat : Perumahan Mas Naga;
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bersedia atau lalai menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;
7. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 91/Pdt.G/2018/PN Bks., tanggal 30 Juli 2018, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Halaman 5 dari 11 hal. Put. Nomor 1766 K/Pdt/2019

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)



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah satu-satunya pemilik sah atas objek perkara yang terletak di Kelurahan Jakasetia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, setempat dikenal di Perumahan Taman Galaxi Indah, identitas:
 - Kavling Blok H4 Nomor 6, identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4729/Jakasetia, Surat Ukur Nomor 1236/Jakasetia/2004 seluas 233 m², tercatat atas nama PT Delta Kirana Utama;
 - Kavling Blok H4 Nomor 7, identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4730/Jakasetia, Surat Ukur Nomor 1237/Jakasetia/2004 seluas 231 m², tercatat atas nama PT Delta Kirana Utama;
 - Kavling Blok H4 Nomor 8, identitas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 4731/Jakasetia, Surat Ukur Nomor 1238/Jakasetia/2004 seluas 324 m², tercatat atas nama PT Delta Kirana Utama;
3. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
4. Menyatakan batal pemesanan pembelian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas tanah objek sengketa dengan segala turutannya;
5. Menyatakan uang muka yang telah dibayarkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah), hangus dengan sendirinya dan atau dinyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berkewajiban untuk mengembalikannya kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
6. Menyatakan segala bentuk surat-surat peralihan hak dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada pihak lain yang mendapat hak daripadanya atas tanah objek sengketa batal demi hukum;

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 1766 K/Pdt/2019



7. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah objek perkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
8. Menyatakan menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp336.000,00 (tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 453/PDT/2018/PT BDG., tanggal 4 Desember 2018 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 30 Juli 2018 Nomor 91/Pdt.G/2018/PN Bks., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Desember 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Desember 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 91//Pdt.G/2018/PN Bks., *juncto* Nomor 453/PDT/2018/PT BDG., *juncto* Nomor 69/Akta.K/2018/PN Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 1766 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Januari 2019;

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 9 Januari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 453/Pdt//2018/PT Bdg., tertanggal 4 Desember 2018 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 91/Pdt.G/2018/PN. Bks., tanggal 30 Juli 2018;
- Menghukum Termohon Kasasi/semula Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Serta Mengadili Sendiri:

- Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Menolak gugatan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk

Halaman 8 dari 11 hal. Put. Nomor 1766 K/Pdt/2019



seluruhnya;

- Menghukum Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Jika Yang Mulia Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang sebaik-baiknya (*naar goede justitie recht doen*) atau Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 6 Februari 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tidak salah menerapkan hukum dan pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa Tergugat telah terbukti tidak membayar lunas pembelian objek sengketa sesuai yang diperjanjikan dalam bukti pemesanan tanggal 18 Agustus 2004 (sudah 13 tahun);

Bahwa oleh karena Tegugat telah terbukti wanprestasi, maka wajar jika uang muka yang telah dibayar oleh Tergugat menjadi hangus mengingat jangka waktu pembayaran uang muka dengan pelunasan yang diperjanjikan sudah berlangsung 13 tahun;

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

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

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 1766 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah 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;

MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 26 Agustus 2019 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 1766 K/Pdt/2019



Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
atas nama PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

H. ANDI CAKRA ALAM S.H., M.H.

Nip. 19621029 198612 1 001