



PUTUSAN

Nomor 576 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

NANANG FAUZI, bertempat tinggal di di Jalan Pelita Nomor 18 RT. 001 Kelurahan Mataram, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muchtar Moh Saleh S.H., dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Jalan Surabaya Nomor 12 BTN Taman Baru Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2014; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **HUGENG ANGKOSODJOJO**, bertempat tinggal di Aiq Genit RT 002 Desa Seteluk, Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Barat;

2. **FANNY**, bertempat tinggal di Aiq Genit RT 002 Desa Seteluk, Kecamatan Batulayar Kabupaten Lombok Pagutan Barat Kota Mataram;

Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Ilham, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Batu Bolong- Pagutan, Perumahan Aura Mutiara, Aura III Kav 7 Pagutan Barat Kota Mataram;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

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 Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Mataram pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah suami istri yang syah sesuai ketentuan hukum yang berlaku;



2. Bahwa Penggugat dengan Para Tergugat telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Zulfahri, S.H.,M.Kn., tanggal 16- 9-2012 terhadap 8 (delapan) bidang tanah dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 39/Desa Meninting, seluas 2.354 m² surat ukur sementara tanggal 14-01-1981, Nomor 4523/81. Atas nama Hugeng Angkosodjojo, terletak dahulu Desa Meninting sekarang Desa Senteluk, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 88/Desa Meninting, seluas 2.566 m² Gambar situasi tanggal 25-03-1985, Nomor 703/1985. Atas nama Hugeng Angkosodjojo, terletak dahulu Desa Meninting sekarang Desa Senteluk, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 89/Desa Meninting, seluas 940 m² Gambar situasi tanggal 21-01-1985, Nomor 130/1985. Atas nama Hugeng Angkosodjojo, terletak dahulu Desa Meninting sekarang Desa Senteluk, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 40/Desa Meninting, seluas 6.536 m² surat ukur sementara tanggal 14-01-1982, Nomor 4524/82. Atas nama Hugeng Angkosodjojo, terletak dahulu Desa Meninting sekarang Desa Senteluk, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 58/Desa Meninting, seluas 5.830 m² surat ukur sementara tanggal 26-11-1982. Nomor 4327/82. Atas nama Hugeng Angkosodjojo, terletak dahulu Desa Meninting sekarang Desa Senteluk, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat;
 - f. Sertifikat Hak Milik Nomor 358/Desa Meninting, seluas 2.811 m² surat ukur tanggal 17-11-1987, Nomor 85/1987. Atas nama Hugeng Angkosodjojo, terletak dahulu Desa Meninting sekarang Desa Senteluk, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat;
 - g. Sertifikat Hak Milik Nomor 93 / Desa Meninting, seluas 3.687 m²surat ukur tanggal 28-02-2011, Nomor 1541/Meninting/2011. Atas nama Hugeng Angkosodjojo, terletak dahulu Desa Meninting sekarang Desa Senteluk, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat;
 - h. Sertifikat Hak Milik Nomor 228/Desa Senteluk, seluas 323 m² surat ukur sementara tanggal 15-05-2011, Nomor 233/Senteluk/2011. Atas nama Hugeng Angkosodjojo, terletak



dahulu Desa Meninting sekarang Desa Senteluk, Kecamatan Batulayar, Kabupaten Lombok Barat. Yang selanjutnya disebut sebagai: Tanah dan Sertifikat Objek Jual Beli;

3. Bahwa atas perjanjian ikatan jual beli Nomor 93, tanggal 16-09-2011 yang dibuat dihadapan Notaris Zulfahri, SH.Mkn. tersebut di atas sesuai dengan ketentuan Pasal 1, Penggugat dengan Para Tergugat telah sepakat harga ke-8 (delapan) bidang tanah dan sertifikat objek Jual Beli tersebut di atas, harga keseluruhan sejumlah Rp7.071.000.000,00 (tujuh miliar tujuh puluh satu juta rupiah);
4. Bahwa harga sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 tersebut di atas, sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 93, tanggal 16-09-2011 yang dibuat dihadapan Notaris Zulfahri, S.H.,M.Kn., pembayarannya dilakukan secara bertahap dengan perincian sebagai berikut:
 1. Pembayaran Tahap Pertama Idibayar oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp291.000.000,00 dan akta Notaris tersebut di atas berlaku pula sebagai kwitansi yang syah;
 2. Pembayaran Tahap Kedua/II dibayar oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp1.200.000.000,00 yang dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 8-3-2012;
 3. Pembayaran Tahap Ketiga/III sebesar Rp800.000.000,00 yang dilakukan selambat-lambatnya tanggal 8-9-2012;
 4. Pembayaran Tahap Keempat/IV sebesar Rp.800.000.000,00 yang dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 8-3-2013, ditambah bonus 2 (dua) buah rumah masing-masing yaitu 1 Lantai type 100 dengan luas tanah $\pm 175 \text{ m}^2$ sesuai dengan SitePlan blok B Nomor 8 dan 1 Lantai type rumah sederhana dengan luas tanah 96 M2 sesuai dengan Site Plan blok L Nomor 21 yang akan diserahkan selambat-lambatnya pada tanggal 8-03-2013. Pembayaran Tahap Kelima/V akan dibayarkan sebesar Rp1.000.000.000,00 akan dilakukan selambat-lambatnya tanggal 8-09-2013;
 5. Pembayaran Tahap Keenam/VI akan dibayarkan sebesar Rp1.000.000.000,00 akan dilakukan selambat-lambatnya tanggal 8-3-2014;
 6. Pembayaran Tahap Ketujuh/VII akan dibayarkan sebesar Rp1.680.000.000,00 dan ditambah dengan bonus sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp300.000.000,00(tiga ratus juta rupiah) sehingga jumlah keseluruhannya akan dibayarkan adalah sebesar Rp1.980.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) yang akan dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 8 -9 -2014;

5. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran tahap pertama (I) sampai dengan tahap keempat IV kepada Para Tergugat yang jumlah keseluruhannya sebesar Rp3.191.000.000,00(tiga miliar seratus sembilan puluh satu juta rupiah);
6. Bahwa Penggugat telah membangun 2 unit rumah type 100 dantype sederhana seperti tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli Nomor 93, tanggal 16-9-2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., Pasal 2 angka 4 yang hendak Penggugat serahkan kepada Para Tergugat;
7. Bahwa Penggugat belum melakukan pembayaran kepada Para Tergugat seluruhnya berjumlah Rp3.980.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah);
8. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menghubungi Para Tergugat untuk Para Tergugat menerima sisa pembayaran tanah dan sertifikat objek jual beli sebesar Rp3.980.000.000,0000 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) akan tetapi Para Tergugat selalu menghindar dengan berbagai alasan yang akan merugikan Penggugat nantinya;
9. Bahwa Penggugat menduga Para Tergugat beritikad tidak baik kepada Penggugat dengan berpatokan pada addendum perikatan jual beli Nomor 228, tanggal 19-12-2013, yang menyatakan bahwa apabila masa perikatan jual beli belum jatuh tempo pada tanggal 8-9-2014 berakhir maka sisa kewajiban Penggugat kepada pihak ketiga dalam hal ini termasuk konsumen, Bank dan pihak ketiga lainnya menjadi tanggung jawab Penggugat dan membebaskan Para Tergugat dari segala tuntutan pihak ketiga secara perdata maupun pidana;
10. Bahwa Para Tergugat beritikad tidak baik kepada Penggugat dan Para Tergugat wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli Nomor 93, tanggal 16-09-2011 yang dibuat dihadapan Notaris Zulfahri, S.H.,M.Kn., untuk menerima sisa pembayaran tanah dan sertifikat objek jual beli sebesar Rp3. 980.000.000,00 00 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) dari Penggugat;

Halaman 4 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



11. Bahwa gugatan ini sengaja Penggugat ajukan ke Pengadilan Negeri Mataram sebelum jatuh tempo pengikatan jual beli Nomor 93, tanggal 16-09-2011 juncto Adendum Pengikatan Jual Beli Nomor 228 tanggal 19-12-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., yang akan jatuh tempo pada tanggal 08-09-2014, agar Para Tergugat mau. menerima sisa pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp3.980.000.000,0000 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) dan Penggugat mengajukan gugatan ini dengan penuh itikad baik kepada Para Tergugat serta untuk mendapat penyelesaian hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan keadilan yang berlaku;
12. Bahwa Para Tergugat belum menyerahkan Sertifikat tanah objek jual beli kepada Penggugat yang disimpan kantor Notaris Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Pengikatan jual beli Nomor 93, tanggal 16-09-2011, sehingga Para Tergugat wanprestasi kepada Penggugat;
13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti autentik maka mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun *verzet*;

Berdasarkan hal-hal yang terurai tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mataram *cq.* Ketua dan Anggota Majelis Hakim sudi kiranya memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan syah dan berkuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 93, tanggal 16-09-2011 *juncto* Adendum Pengikatan Jual Beli Nomor 228 tanggal 19-12-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., terhadap tanah dan sertifikat objek jual beli;
3. Menyatakan hukum Para Tergugat wanprestasi untuk menerima sisa pembayaran tanah dan sertifikat objek jual beli dari Penggugat sebesar Rp3.980.000.000,0000 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) dan wanprestasi menyerahkan sertifikat tanah objek jual beli yang dititipkan pada Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 93, tanggal 16-09-2011 *juncto* Adendum Pengikatan Jual Beli Nomor 228 tanggal 19-12-2013 yang dibuat dihadapan Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn.;
4. Menyatakan hukum Para Tergugat telah menerima pembayaran harga tanah dan sertifikat objek Jual Beli sebesar Rp3.191.000.000,00(tiga miliar



sembilan ratus delapan puluh juta rupiah);

5. Menyatakan hukum sisa pembayaran tanah dan sertifikat objek jual beli sebesar Rp3. 980.000.000,00(tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk menerima sisa pembayaran tanah dan sertifikat objek jua! beli sebesar Rp3. 980.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah); dan menyerahkan sertifikat tanah objek jual beli kepada Penggugat selanjutnya menanda tangani akta jual beli dihadapan PPAT sebagai syarat untuk balik nama sertifikat objek jual beli bila perlu dilakukan dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
7. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapapun juga untuk menyerahkan tanah dan sertifikat tanah objek Jual Beli kepada Penggugat tanpa syarat apapun juga bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
8. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan terhadap tanah dan sertifikat objek jual beli;
9. Menyatakan hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi ataupun verzet;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa para Tergugat dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tidak mendasar dalam mengajukan gugatan wanprestasi yang menyatakan pihak Tergugat tidak beritikad tidak baik;
2. Bahwa mengingat dalam perjanjian perikatan jual beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011 dibuat dihadapan Notaris Zulfahri, SH.MKn. antara Penggugat dan Tergugat-1 dan persetujuan Tergugat-2 selaku istri syah Tergugat-1, sebagaimana tercantum dalam surat perjanjian perikatan jual beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011 tersebut nyata- secara hukum Penggugat tidak dapat melunasi pembayaran sebagian objek sengketa tersebut, yang jatuh tempo pada tanggal 8-09-2014. Sehingga alasan iktidak tidak baik dan Para Tergugat wanprestasi tidak mendasar sama sekali. Maka berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat adalah keliru dan karenanya harus dinyatakan



tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklard*);

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa Tergugat dalam konvensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi untuk keadilan dalam perkara ini;
2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi diatas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam rekonvensi;
3. Bahwa pada tanggal 16-09-2011 Tergugat-1 Konvensi atas persetujuan Tergugat-2 Konvensi/Penggugat Rekonvensi membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93 dihadapan Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., Notaris di Mataram dengan orang yang bernama Lalu Martadinata;
4. Bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi dengari Lalu Martadinata adalah perikatan jual beli tanah sebagaimana yang tercantum dalam gugatan Penggugat konvensi angka 2 huruf a sampai dengan huruf h yang akan dibangun Perumahan dengan nama Perumahan Senggigi Garden Residence dan menjadi Objek Sengketa dalam gugatan rekonvensi ini;
5. Bahwa walaupun Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011 secara hukum dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat-1 Konvensi atas persetujuan Tergugat-2 Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Lalu Martadinata, akan tetapi dalam kenyataan/prakteknya yang melaksanakan isi perjanjian tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, baik dalam hal pembangunan perumahan serta membayar harga objek sengketa sebagai mana yang tercantum dalam Perjanjian dimaksud dan telah diakui pula oleh Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatan konvensinya khususnya angka 5;
6. Bahwa oleh karena Lalu Martadinata, SE secara hukum merupakan pihak dalam perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011, maka untuk menjamin Gugatan Rekonvensi ini dan sesuai dengan ketentuan pasal 70-76 Rv, kami Penggugat Rekonvensi menarik Lalu Martadinata, SE. sebagai pihak dalam perkara ini dan mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memanggil Lalu Martadinata, SE. beralamat dijln. Garuda Blok B/07 BTN Babakan, RT 10 Kel. Babakan, Kec. Sandubaya, Kota Mataram, sebagai Turut Tergugat Rekonvensi.
7. Bahwa pada saat pembayaran tahap ke 4 tanggal 8-03-2013 sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) beserta penyerahan 2 unit rumah, Tergugat Rekonvensi hanya mampu membayar sejumlah Rp

Halaman 7 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan menyerahkan 1 unit rumah tipe sederhana tanpa peyerahan sertifikat;

8. Bahwa pada saat jatuh tempo pembayaran tahap ke 5 pada tanggal 08-09-2013 sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) Tergugat Rekonvensi tidak mampu memenuhi kewajibannya tersebut dan oleh karena Penggugat Rekonvensi merasa Tergugat Rekonvensi ingkar janji, maka Penggugat meminta pertanggungjawaban dari Lalu Martadinata, S.E.;
9. Bahwa pada tanggal 19-12-2013 Lalu Martadinata, SE. Memberikan Surat Kuasa kepada Nanang Fauzi/Tergugat Rekonvensi, yang dibuat dihadapan Notaris Zulfahri, SH.Mkn. Notaris di Mataram dengan Akta Surat Kuasa Nomor 227 tertanggal 19-12-2013 dan Penggugat Rekonvensi menghadiri juga pada saat pembuatan serta penandatanganan Surat Kuasa dimaksud;
10. Bahwa Akta Surat Kuasa Nomor 227 tertanggal 19-12-2013 yang diberikan oleh Lalu Martadinata kepada Nanang Fauzi/Tergugat Rekonvensi adalah pengalihan Pemberian Kuasa Menjual dari Lalu Martadinata kepada Nanang Fauzi/Tergugat Rekonvensi atas seluruh objek tanah yang ada dalam Perjanjian Perikatan jual Beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011;
11. Bahwa setelah penandatanganan dan pemberian kuasa tersebut, maka Tergugat Rekonvensi meminta kepada Penggugat Rekonvensi untuk membuat Addendum Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93 tersebut dan pada saat itu juga Addendum dibuatlah Addendum Perikatan Jual/I Beli Nomor 228 tanggal 19-12-2013 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
12. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi membuat dan menandatangani addendum dimaksud. Penggugat Rekonvensi tetap mengingatkan Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi kewajiban yang belum dilaksanakan, akan tetapi Tergugat Rekonvensi selalu menghindari Penggugat Rekonvensi tanpa alasan yang jelas;
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi selalu beritikad baik kepada Tergugat Rekonvensi dengan selalu mengingatkan Tergugat Rekonvensi sebulan sebelum jatuh tempo pembayaran, dimana sebulan sebelum jatuh tempo pembayaran tahap ke 5 sebesar Rp1.000.000.000,00(satu miliar rupiah) dan bulan Januari 2014, dua bulan sebelum jatuh tempo pembayaran tahap 6 tanggal 08-03-2014, sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) Penggugat Rekonvensi mengingatkan Tergugat Rekonvensi dan setelah tanggal jatuh tempo tahap ke 6 tanggal 08-03-2014 tersebut Penggugat



Rekonvensi mencari Tergugat Rekonvensi akan tetapi Tergugat Rekonvensi selalu menghindar dan tidak pernah mau ditemui, begitu pula sebelum jatuh tempo pembayaran tahap ke 7 tanggal 08-09-2014 berakhir, Penggugat Rekonvensi tetap berusaha menghubungi Tergugat Rekonvensi akan tetapi tidak pernah sekalipun Tergugat Rekonvensi dapat ditemui;

14. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak pernah dapat ditemui, maka pada tanggal 2 September 2014 Penggugat mengirim somasi kepada Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa hukum Penggugat Rekonvensi;
15. Bahwa walaupun Penggugat sudah melakukan somasi kepada Tergugat Rekonvensi akan tetapi Tergugat Rekonvensi bukannya menyelesaikan masalah, namun Penggugat Rekonvensi menggugat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 3 September 2014;
16. Bahwa dengan tindakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi menggugat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi, sangat jelas terlihat, bahwa Tergugat Rekonvensi beritikad tidak baik terhadap Penggugat Rekonvensi dan menghindar dari tanggung jawab untuk menyelesaikan kewajibannya;
17. Bahwa oleh karena sampai batas waktu Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93 beserta *Addendum* Perjanjian Jual Beli Nomor 228 telah berakhir pada tanggal 08-09-2014, dimana Tergugat Rekonvensi tidak mampu melaksanakan isi perjanjian dimaksud, yakni:
 - a. 1 unit rumah Tipe 100 beserta sertifikat hak milik yang wajib diserahkan pada tanggal 08-03-2013, dan rumah tersebut Penggugat merencanakan untuk disewakan;
 - b. Sisa Pembayaran tahap ke 5 sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) yang telah jatuh tempo pada tanggal 08-09-2013;
 - c. Pembayaran tahap ke 6 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang telah jatuh tempo pada tanggal 08-03-2014;
 - d. Pembayaran tahap ke 7 sebesar Rp1.680.000.000,00 dan bonus sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 08-09-2014;

Maka secara hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93 beserta *Addendum* Perjanjian Jual Beli Nomor 228 batal dan/atau dinayakan batal;

18. Bahwa selain dalil angka 17 di atas. Tergugat Rekonvensi mempunyai kewajiban membayar denda keterlambatan pembayaran yang dihitung dari tanggal jatuh tempo masing-masing tahap pembayaran sampai dengan tanggal berakhirnya perjanjian yakni tanggal 08-09-2014, sebagaimana



ketentuan dalam perjanjian perikatan jual beli Nomor 93 dan addendum perikatan jual beli nomor 228, yakni:

- a. Keterlambatan penyerahan 1 unit rumah Tipe 100, selama 558 hari x Rp1.000.000,00 = Rp558.000.000,00 (lima ratus lima puluh delapan juta rupiah) ;
- b. Keterlambatan sisa pembayaran tahap 5, sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) terhitung selama 52 minggu 4 hari (5.25%) = Rp47.250.000,00 (empat puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- c. Keterlambatan pembayaran tahap 6 sebesar Rp1.000.000.000,00(satu miliar rupiah) terhitung 26 minggu 4 hari (2,65%) = Rp26.500.000,00 (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) ;
- d. Keterlambatan pembayaran tahap ke 7 sebesar Rp. 1.980.000.000,00(satu miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) terhitung 3 hari (0.05%) = Rp. 990.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;

Sehingga total denda keterlambatan terhitung sampai tanggal 08-09-2014 yang tidak mampu dibayar oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp 606.240.000,00 (enam ratus enam juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) ;

19. Bahwa selain denda pada angka 18 diatas, kewajiban Tergugat Rekonvensi yang belum dilaksanakan sampai berakhirnya perjanjian dimaksud, yakni denda keterlambatan pembangunan 7 unit rumah (lokasi L15, L16, L17, L18, J5, J6 dan H10) dimana ke 7 unit rumah tersebut wajib diselesaikan/diserahkan pada tanggal 28 Februari 2014;
20. Bahwa denda keterlambatan penyelesaian pembangunan 7 unit rumah tersebut telah disepakati sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu) perhari per 1 unit rumah, sehigga keterlambatan dihitung sejak tanggal 01 Maret 2014 sampai Tergugat Rekonvensi menyelesaikan sekaligus menyerahkan 7 unit rumah tersebut;
21. Bahwa terhadap penyelesaian pembangunan 7 unit rumah tersebut ada menggunakan uang milik Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 258.890.050,00 (dua ratus lima puluh delapan juta delapan ratus sembilan puluh ribu lima puluh rupiah) terhitung sampai tanggal 17 September 2014;
22. Bahwa kewajiban yang tidak mampu dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi sampai berakhirnya perikatan perjanjian jual beli nomor 93 pada tanggal 08-08-2014, yakni:

Halaman 10 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.	Sisa Pembayaran tahap ke 5 sebesar	Rp.	900.000.000,-
2.	Pembayaran tahap ke 6 sebesar	Rp.	1.000.000.000,-
3.	Pembayaran tahap ke 7 sebesar	Rp.	680.000.000,-
4.	bonus sebesar	Rp.	300.000.000,-
5.	Keterlambatan penyerahan 1 unit rumah sebesar	Rp.	558.000.000,-
6.	Keterlambatan sisa pembayaran tahap 5 sebesar	Rp.	47.250.000,-
7.	Keterlambatan pembayaran tahap 6 sebesar	Rp.	26.500.000,-
8.	Keterlambatan pembayaran tahap ke 7 sebesar	Rp.	990.000,-
9.	Keterlambatan penyelesaian pembangunan 7 unit rumah terhitung Sampai tanggal 30 September 2014 sebesar	Rp.	299.600.000,-
10.	Pembangunan 7 unit menggunakan uang milik Penggugat Rekonvensi sebesar	Rp.	258.890.050,-
		Total	Rp. 5.071.230.050,-

23. Bahwa selain kewajiban berupa materi sejumlah Rp5.071.230.050,00 (lima miliar tujuh puluh satu juta dua ratus tiga puluh ribu lima puluh rupiah) Tergugat Rekonvensi mempunyai kewajiban tidak mampu dilaksanakan adalah menyelesaikan/menyarahkan 1 unit rumah Tipe 100 yang berlokasi di Kay. B8 kepada Penggugat Rekonvensi;

24. Bahwa dengan tidak mampunya Tergugat Rekonvensi melaksanakan kewajibannya isi perjanjian perikatan jual beli nomor 93 tersebut sampai berakhirnya batas waktu perjanjian tanggal 08-09-2014 sebesar Rp 5.071.230.050,00 (lima miliar tujuh puluh satu juta dua ratus tiga puluh ribu lima puluh rupiah) dan 1 inut ruma tipe 100 Kay. B8, telah terbukti perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah merugikan Penggugat Rekonvensi, serta perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut terbukti secara hukum melakukan perbuatan wanprestasi;

25. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak mampu menyelesaikan kewajibannya sampai batas akhir perjanjian dimaksud dan tidak adanya itikad baik dari Tergugat Rekonvensi selama ini, maka secara hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;

26. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi dan merujuk pada Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93 Jo Addendum Perjanjian Jual Beli Nomor 228 yang berakhir pada tanggal 08-09-2014, maka sesuai dengan ketentuan perjanjian tersebut perjanjian tersebut batal.

27. Bahwa sesuai dengan ketentuan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93, Pasal 12 ayat (3) alinea ke 2 yang berbunyi "Apabila sampai dengan tanggal 09-09-2014 . . . dan seterusnya ... , maka perjanjian ini menjadi batal dan Pihak Kedua diharuskan mengembalikan sisa tanah yang belum terbayarkan . . . dan seterusnya" *juncto* Addendum Perjanjian Jual Beli Nomor 228, halaman 2 alinea terakhir yang berbunyi "bahwa apabila masa

Halaman 11 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



perikatan jual beli yang jatuh tempo pada tanggal 08-09-2014 berakhir, maka sisa kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Ketiga (dalam hal ini termasuk konsumen, Bank dan Pihak Ketiga lainnya) menjadi tanggung jawab Pihak Kedua dan membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan pihak ketiga baik secara perdata maupun pidana";

Halaman ke 3 alinea pertama berbunyi "bahwa semua sisa tanah yang belum dibayar oleh pihak kedua kepada pihak ke satu dan termasuk semua bangunan rumah atau fasilitas umum yang sudah dibangun pihak kedua diatas tanah tersebut akan menjadi milik pihak ke satu, dan pihak kedua tidak akan menuntut kepada pihak kesatu baik secara perdata maupun pidana"

28. Bahwa sebagaimana ketentuan perjanjian Nomor 93 *juncto addendum* perjanjian Nomor 228, maka berdasarkan hukum perjanjian dimaksud batal.
29. Bahwa Penggugat adalah pengusaha yang banyak dikenal oleh masyarakat dan selalu, menjaga nama baik dalam masyarakat, dengan adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi, telah menyebabkan Penggugat dalam Rekonvensi merasa tercemar nama baik dan telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril;
30. Bahwa besarnya kerugian Materil maupun kerugian Immateril yang dialami Penggugat Rekonvensi yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi, dapat dirincikan sebagai berikut:
 - A. Kerugian Materil;
 - a) Penggugat tidak dapat memanfaatkan dan menikmati uang sebesar Rp 5.071.230.050,00 (lima miliar tujuh puluh satu juta dua ratus tiga puluh ribu lima puluh rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi pada tanggal 08-09-2014, apabila uang tersebut Penggugat depositkan di bank selama 1 tahun, dengan bunga deposito perbulan sebesar 1%, maka keuntungan bunga deposito yang Para Pengugat dapat sebesar Rp. 50.712.301,- x 12 bulan = Rp 608.547.612,00 (enam ratus delapan juta lima ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus dua belas ribu rupiah) .
 - b) Penggugat tidak dapat menikmati 1 unit rumah yang seharusnya diserahkan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 08-03-2013, dimana rumah tersebut Penggugat merencanakan untuk disewakan dan apabila Tergugat Rekonvensi menyerahkan rumah dimaksud pada tanggal 08-03-2014, maka keuntungan dari hasil sewa yang

Halaman 12 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



penggugat dapat pertahun adalah sebesar Rp50.000.000,00(lima puluh juta rupiah)

B. Kerugian Immateriil:

Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut yang pada saat itu tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dan Penggugat Rekonvensi merasa malu kepada para konsumen yang membeli rumah diatas objek sengketa tersebut atas rekomendasi Penggugat Rekonvensi, akan tetapi rumah konsumen tersebut belum diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi sudah tidak dipercaya lagi oleh para konsumen yang telah membeli rumah diatas tanah objek sengketa tersebut dan para konsumen tersebut menganggap Penggugat Rekonvensi melakukan kebohongan, dimana Penggugat Rekonvensi selama menjalan usaha tidak pernah cacat sama sekali, dimana kerugian immaterial tersebut tidak dapat dinilai besarnya akan tetapi sangat beralasan hukum Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi atas kerugian immaterial yang diderita Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

31. Bahwa oleh karena masih adanya surat kuasa menjual yang dipegang oleh Tergugat Rekonvensi terhadap sebagian tanah objek sengketa tersebut serta untuk menjamin terlaksananya tuntutan ganti rugi tersebut dan/atau Tergugat Rekonvensi melaksanakan tuntutan Penggugat Rekonvensi tersebut, maka dalam perkara ini kami mohon agar:

1. Terhadap seluruh objek perjanjian jual beli yang terletak di Desa Meninting, Kec. Batu Layar, Kab. Lombok Barat, Propinsi NTB dan yang terletak di Desa Senteluk, Kec. Batu Layar, Kab. Lombok Barat, Propinsi NTB sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93, tanggal 16-09-2011, dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*);
2. Tanah beserta bangunan diatasnya, yang dikenal dengan nama Apotik Dahlia, yang terletak di jalan Catur Warga Kota Mataram;

32. Bahwa untuk menjamin kepatuhan Tergugat menjalankan putusan perkara ini, maka sudah sepantasnya Tergugat membayar uang paksa (*Dwang Som*) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih seketika manakala Tergugat Rekonvensi lalai untuk memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

33. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik dan

Halaman 13 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan pasal 191 Rbg sehingga cukup berdasar hukum putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mataram telah memberikan Putusan Nomor 130/Pdt.G/2014/PN Mtr tanggal 9 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

B. Pokok Perkara;

Dalam Konvensi;

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi tidak mampu untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Perikatan jual Beli, Nomor 93 tanggal 16-09-2011, *juncto Addendum* Perjanjian Perikatan Jual Beli, Nomor 228 tanggal 19-12-2013;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan Perjanjian Perikatan jual Beli, Nomor 93 tanggal 16-09-2011, *juncto Addendum* Perjanjian perikatan Jual Beli, Nomor 228 tanggal 19-12-2013 batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Bonus dan denda keterlambatan sesuai dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93, tanggal 16-09-2011 terhitung sampai berakhirnya perjanjian, yakni sebesar Rp932.740.000,00 (sembilan ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan semua sisa tanah yang belum dibayar oleh Tergugat Rekonvensi termasuk semua bangunan dan fasilitas umum yang sudah dibangun diatas tanah tersebut oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi;

Halaman 14 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp161.928.800,00 (seratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 955.000 (Sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR Tanggal 22 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 130/PDT. G/2014 /PN. Mtr, tanggal 09 April 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 30 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 130/PDT.G/2014/PN.Mtr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 November 2015 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 04 November 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 17 November 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan

Halaman 15 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR., tanggal 22 Oktober 2015 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 130/Pdt.G/2014/PN.MTR. tanggal 9 April 2015 adalah putusan yang salah dalam menerapkan hukum karena telah menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah wanprestasi melakukan pembayaran sesuai dengan tahapan pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Perjanjian Perikatan Jual beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011 yang dibuat oleh Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., (bukti P-1), padahal yang melakukan perjanjian perikatan jual beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011 tersebut di atas adalah bukan Pemohon Kasasi melainkan antara Para Termohon Kasasi dengan Lalu Martadinata (tidak menjadi pihak), sedangkan Pemohon Kasasi hanya melakukan kesepakatan selaku kuasa dari Lalu Martadinata (tidak menjadi pihak), untuk melakukan Addendum sesuai dengan akta addendum Nomor 228 tanggal 19-12-2013, yang dibuat oleh Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., (bukti P-3), sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR. tanggal 22 Oktober 2015 telah salah menerapkan hukum dengan mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Mataram dengan menyatakan Pemohon Kasasi wanprestasi melakukan pembayaran sesuai dengan tahapan pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Perjanjian Perikatan Jual beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011 yang dibuat oleh Notaris Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., (bukti P-1), padahal bukan Pemohon Kasasi yang melakukan perjanjian melainkan Lalu Martadinata (tidak menjadi pihak), oleh karena itu mohon Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR. tanggal 22 Oktober 2015 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 130/PDT.G/2014/PN.MTR. tanggal 09 April 2015, untuk dibatalkan dengan mengadili sendiri: Mengabulkan seluruh gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Pembanding;

Halaman 16 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016

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

2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR. tanggal 22 Oktober 2015 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 130/Pdt.G/2014/PN.MTR. tanggal 09 April 2015, adalah putusan yang salah dalam menerapkan hukum karena Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar bonus dan denda kelambatan sesuai Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011, yang dibuat oleh Notaris Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., (bukti P-1 / bukti T/P Rekon-1) yaitu sebesar Rp932.740.000,00 (sembilan ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) , padahal Perikatan Jual Beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011 tersebut adalah antara Para Termohon Kasasi dengan Lalu Martadinata, dan Pemohon Kasasi hanya membuat dan menanda tangani Addendum Perikatan Jual Beli Nomor 228 tanggal 19-12-2013 yang dibuat oleh Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., (Bukti P-3/T/Rekon-3), oleh karena itu mohon Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR. tanggal 22 Oktober 2015 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 130/PDT.G/2014/PN.MTR. tanggal 9 April 2015, untuk dibatalkan dengan mengadili sendiri: Mengabulkan seluruh gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/ Pembanding;
3. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR. tanggal 22 Oktober 2015 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 130/Pdt.G/2014/PN.MTR. tanggal 09 April 2015 adalah putusan yang salah dalam menerapkan hukum karena sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor 93 yang dibuat oleh Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., (bukti P-1) *juncto* Addendum Pengikatan Jual Beli Nomor 228, yang dibuat oleh Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., (bukti P-3), bahwa jatuh tempo pembayaran dalam perjanjian jual beli tanah objek jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi adalah pada tanggal 08 September 2014, dan berdasarkan keterangan saksi-saksi yaitu saksi Fatimatuzahrah dan saksi Agus Hermanto, Pemohon Kasasi telah berusaha beberapa kali untuk menemui Para Termohon Kasasi untuk melunasi sisa pembayaran tanah objek jual beli sebesar Rp3.980.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) tersebut akan tetapi Para Termohon Kasasi selalu menghindar dan terakhir Para Termohon Kasasi sesuai dengan bukti T/P Rekon-8 pergi ke luar negeri pada tanggal 5 September 2014 sampai dengan tanggal 10 September 2014, untuk menghindari

Halaman 17 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



pembayaran Pemohon Kasasi, dengan termotivasi pada adanya klausul dalam Addendum perikatan Jual Beli Nomor 228, tanggal 19-12-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., (bukti P-3), pada halaman terakhir yang menyatakan :

- Bahwa apabila masa perikatan jual beli yang jatuh tempo pada tanggal 08-09-2014 berakhir, maka sisa kewajiban pihak kedua kepada pihak ketiga (dalam hal ini termasuk konsumen, Bank dan Pihak Ketiga lainnya) menjadi tanggung jawab pihak kedua dan membebaskan pihak pertama dari segala tuntutan pihak ketiga baik secara perdata maupun pidana.
- Bahwa semua sisa tanah yang belum dibayar oleh pihak kedua kepada pihak kesatu dan termasuk semua bangunan rumah dan fasilitas umum yang sudah dibangun pihak kedua di atas tanah tersebut akan menjadi milik pihak kesatu, dan pihak kedua tidak akan menuntut kepada pihak kesatu baik secara perdata maupun pidana.

Bahwa dengan adanya klausul dalam *addendum* Perikatan Jual Beli Nomor 228, tanggal 19-12-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., (bukti P-3) sebagaimana tersebut di atas, maka sudah tentu Para Termohon Kasasi lebih memilih untuk menghindari sisa pembayaran tanah objek jual beli dari Pemohon Kasasi yang hanya sebesar Rp3.980.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) dengan berpatokan pada Addendum perikatan Jual Beli Nomor 228, tanggal 19-12-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., yang sangat menguntungkan Para Termohon Kasasi, dimana tanah objek jual beli telah dibangun oleh Pemohon Kasasi dengan susah payah berupa bangunan rumah mewah lengkap dengan fasilitas umum, Taman dan jalan, sesuai dengan adanya klausul tersebut di atas akan menjadi milik Para Termohon Kasasi, oleh karena itu itikad baik Pemohon Kasasi yang telah membayar harga tanah objek jual beli sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) dan Pemohon Kasasi dalam perkara ini memohon untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp3.980.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Para Termohon Kasasi tidak dinilai sebagai itikad baik oleh Pengadilan Tinggi Mataram, maka mohon Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR. tanggal 22 Oktober 2015 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor

Halaman 18 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

130/PDT.G/2014/PN.MTR. tanggal 9 April 2015, untuk dibatalkan dengan mengadili sendiri: Mengabulkan gugatan Pemohon kasasi seluruhnya;

4. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR. tanggal 22 Oktober 2015 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 130/Pdt.G/2014/PN.MTR. tanggal 9 April 2015 adalah putusan yang salah dalam menerapkan hukum karena berdasarkan bukti-bukti P-1 s/d bukti P-13 yang didukung keterangan saksi Fatimatzahrah dan saksi Agus Hermanto telah terbukti adanya itikad baik Pemohon Kasasi untuk melaksanakan prestasi berupa pembayaran sisa tanah objek jual beli sebesar Rp3.980.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah akan tetapi Para Termohon Kasasi dengan berbagai cara ingin menguasai dan memiliki kembali tanah objek jual beli dengan berpatokan pada Addendum perikatan Jual Beli Nomor 228, tanggal 19-12-2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Zulfahri, S.H., M.Kn., sehingga menurut hemat Pemohon Kasasi, Para Termohon Kasasi mempunyai itikad tidak baik dengan tidak mau menerima sisa pembayaran sebesar Rp.3.980.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah tersebut, demi untuk mendapatkan keuntungan dari tanah objek jual beli yang telah dibangun oleh Pemohon Kasasi dengan rumah mewah dan fasilitas umum tersebut, oleh karena itu mohon Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR. tanggal 22 Oktober 2015 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 130/PDT.G/2014/PN.MTR. tanggal 9 April 2015, untuk dibatalkan dengan mengadili sendiri: Mengabulkan seluruh gugatan Pemohon Kasasi;
5. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR. tanggal 22 Oktober 2015 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 130/Pdt.G/2014/PN.MTR. tanggal 09 April 2015, adalah putusan yang salah dalam menerapkan hukum karena telah menyatakan perjanjian perikatan jual beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011 juncto Addendum Perjanjian perikatan jual beli Nomor 228 tanggal 19-12-2013 batal demi hukum, padahal berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan berdasarkan bukti surat dan 2 orang saksi

Halaman 19 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016

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)



yaitu Saksi Fatimatzahrah dan Saksi Agus Hermanto, yang menyatakan bahwa harga tanah objek jual beli sejumlah Rp7.071.000.000,00 (tujuh miliar tujuh puluh satu juta rupiah) dan telah dibayar oleh Pemohon Kasasi sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) sesuai bukti P-6 s/d P-13 sedangkan sisanya sejumlah Rp.3.980.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah tidak mau diterima oleh Para Termohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi mengajukan gugatan sebelum perjanjian jatuh tempo pada tanggal 08 September 2014, oleh karena itu Akta perjanjian perikatan jual beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011 juncto Addendum Perjanjian perikatan jual beli Nomor 228 tanggal 19-12-2013, yang dibuat oleh Notaris Zufahri, S.H., M.Kn., mohon untuk dinyatakan tetap mempunyai kekuatan hukum berlaku, oleh karena itu mohon Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR. tanggal 22 Oktober 2015 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 130/PDT.G/2014/PN.MTR. tanggal 9 April 2015 untuk dibatalkan dengan mengadili sendiri, mengabulkan seluruh gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Pembanding;

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

Bahwa alasan alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat telah wanprestasi yaitu tidak menyerahkan sertifikat objek jual beli serta tidak menerima sisa pembayaran sebesar Rp3.980.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah);
- Sebaliknya Tergugat dapat membuktikan sangkalannya yaitu justru Penggugat yang telah wanprestasi yaitu tidak memenuhi kewajibannya sampai batas waktu yang ditetapkan dalam Akta nomor 93 tanggal 16 september 2011 *juncto Addendum* Nomor 228 tanggal 19 Desember 2013, dan Tergugat telah melakukan somasi kepada Penggugat ;
- Bahwa oleh karena Penggugat wanprestasi maka sesuai dengan yang diperjanjikan, maka perjanjian menjadi batal

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Factii*/Pengadilan Tinggi Mataram yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram harus

Halaman 20 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperbaiki sepanjang mengenai amar Nomor 5 dalam rekonvensi dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa amar Nomor 5 dalam rekonvensi pada Putusan Pengadilan Negeri Mataram harus dihilangkan karena bonus dan denda sudah dicukupi dengan penghukuman pada amar nomor 6 dan amar nomor 7

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

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NANANG FAUZI** tersebut;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 99/PDT/2015/PT.MTR Tanggal 22 Oktober 2015 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Mataram 130/Pdt.G/2014/PN Mtr tanggal 9 April 2015 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Para Tergugat

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi tidak mampu untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Perikatan jual Beli, Nomor 93 tanggal 16-09-2011, *juncto Addendum* Perjanjian Perikatan Jual Beli, Nomor 228 tanggal 19-12-2013;

Halaman 21 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 93 tanggal 16-09-2011, juncto Addendum Perjanjian perikatan Jual Beli, Nomor 228 tanggal 19-12-2013 batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan semua sisa tanah yang belum dibayar oleh Tergugat Rekonvensi termasuk semua bangunan dan fasilitas umum yang sudah dibangun diatas tanah tersebut oleh Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp161.928.800,00 (seratus enam puluh satu juta sembilan ratus dua puluh delapan ribu delapan ratus rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
7. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding 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 Kamis tanggal 16 Juni 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Hamdi, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H

Halaman 22 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,
ttd./

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
A.N. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.,
NIP: 19610313 198803 1003

Halaman 23 dari 23 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2016

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)