



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Drs. T. SJAMSUDIN, bertempat tinggal di Jalan PLN Karuna Nomor 39, RT.008/RW.001, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

MYRA AMITIA TAMIN, HANIF RUSDIN, dr. AUDA FADHLINA ADRIYANNIF, bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku ahli waris dari **Alm. H.M. Rusdin**, bertempat tinggal di Jalan Kerinci VIII/42, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 1 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 5 Oktober 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Oktober 2004, antara Myra Amitia Tamin (Myra Rusdin) dengan Drs. T. Sjamsudin;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat dalam memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan dan menyelesaikan jual beli di hadapan Notaris/PPAT, berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 1 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 5 Oktober 2004, Surat Perjanjian Jual

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 3266 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan Tergugat untuk menyelesaikan jual beli dengan Penggugat dengan menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT setempat;
5. Menyatakan memberi izin/kuasa kepada Penggugat bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual dan sekaligus Penggugat bertindak atas namanya sendiri selaku Pembeli untuk menghadap Notaris/PPAT di Jakarta Selatan guna menandatangani akta jual beli atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana dimaksud dalam objek perkara;
6. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Duren Tiga Utara Nomor 28 RT 008/RW. 01 Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan dengan luas keseluruhan 700 m² (tujuh ratus meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam objek perkara, sah dan berharga;
7. Memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Duren Tiga Utara Nomor 28 RT 008/RW. 01 Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan, dengan luas keseluruhan 700 m² (tujuh ratus meter persegi), sebagaimana dimaksud dalam objek perkara;
8. Membebankan biaya perkara menurut hukum;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi asas *actor sequitur forum rei* (Kompetensi Relatif), dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
2. Gugatan Penggugat kabur menurut hukum (*obscur libel*);
3. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*plurium litis consortium*);
4. Dasar hukum dalil gugatan Penggugat tidak jelas;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 3266 K/Pdt/2017

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 mengabulkan gugatan baik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk mengembalikan surat-surat asli tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi selambat-lambatnya satu (1) minggu setelah adanya Putusan Pengadilan kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk menggantikan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan serta kerugian immateril yang diperkirakan seluruhnya sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);

Dan atau, apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan putusan Nomor 437/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 14 Maret 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 1 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 5 Oktober 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Oktober 2005, antara Myra Amitia Tamin (Myra Rusdin) dengan Drs. T. Sjamsudin;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat dalam memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan dan menyelesaikan jual beli di hadapan Notaris/PPAT, berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 1 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Oktober 2004, antara Myra Amitia Tamin (Myra Rusdin) dengan Drs. T. Sjamsudin ;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 3266 K/Pdt/2017

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 menandatangani akta jual beli di hadapan

Notaris/PPAT setempat;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya

Dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp426.000,00 (empat ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 85/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 18 April 2017 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 437/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 14 Maret 2016 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut sekedar mengenai sistematika amar putusan, sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 1 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 5 Oktober 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Oktober 2005, antara Myra Amitia Tamin (Myra Rusdin) dengan Drs. T. Sjamsudin;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat dalam memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan dan menyelesaikan jual beli di hadapan Notaris/PPAT, berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 1 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Oktober

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 3266 K/Pdt/2017



4. Memerintahkan Tergugat untuk menyelesaikan jual beli dengan Penggugat dengan menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT setempat;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 14 Juli 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Juli 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 437/Pdt.G/2015/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 9 Agustus 2017;

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 Agustus 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 18 April 2017 Nomor 85/PDT/2017/PT.DKI yang dimohonkan banding;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 1 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 15 April 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 5 Oktober 2004, Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Oktober 2005 antara Myra Amitia Tamin (Myra Rusdin) dengan Drs. T. Sjamsudin adalah tidak sah;

Dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;
Atau jika Majelis Hakim pada Mahkamah Agung berpendapat lain, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 9 Agustus 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa karena terbukti Tergugat telah menerima pembayaran dari Penggugat sejumlah Rp425.000.000,00 (empat ratus dua puluh lima juta rupiah). Tetapi Tergugat tidak mau melakukan jual beli di hadapan Notaris/PPAT meskipun sudah diminta oleh Penggugat sesuai kesepakatan akan melakukan jual beli di hadapan Notaris;

Bahwa sehingga tepat *Judex Facti*, Tergugat telah wanprestasi dan Tergugat berkewajiban untuk menyelesaikan jual beli dengan Penggugat dan menanda tangani akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT setempat;

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

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 3266 K/Pdt/2017

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

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 semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah 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: **Drs. T. SJAMSUDIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 16 Mei 2018 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, 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 Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 3266 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
1963 0325 1988 031 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 3266 K/Pdt/2017

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)