



**P U T U S A N**

**Nomor 972 K/Pdt/2015**

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

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

**PT. GRAHASINAR CEMERLANG INDAH**, yang diwakili oleh Jung Thuan selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Sulawesi, Blok D-2, Nomor 15, Nusaloka, BSD City, Tangerang Selatan 15318, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anggiat Simamora, S.H., S.Pn., Advokat, berkantor di Tangerang Selatan, Jalan Sulawesi, blok D-2, Nomor 15, Nusa Loka, BSD City, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2014;

**Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;**

lawan

**IWAN WAHYU**, bertempat tinggal di Sutera Lavender Boulevard Nomor 10, RT.002/009, Desa Pondok Jagung Timur, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Arsyad Gafar, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Garuda 3 Nomor 41, Komplek Inkopol, Kranji, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Januari 2015;

**Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;**

dan

**NOTARIS HERRY SOSIAWAN, S.H.**, beralamat di Jalan Ki Samaun Nomor 158, Tangerang 15118;

**Turut Termohon Kasasi dahulu turut Tergugat/turut Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan turut Tergugat/Pembanding dan turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dan/atau yang berhak atas bidang-bidang tanah dengan luas keseluruhan lebih kurang 26.204 m<sup>2</sup> yang lokasinya terletak di Kelurahan Karangsari dan Kelurahan Neglasari, Kecamatan Batucapeer, dan Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Neglasari, seluruhnya berada dalam wilayah Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten (dahulu masuk Wilayah Provinsi Jawa Barat), dengan perincian sebagai berikut:

A. Bidang-bidang tanah yang terletak di Kelurahan Karangsari, Kecamatan Batucapeer, Kotamadya Tangerang, provinsi Banten (dahulu masuk wilayah provinsi Jawa Barat), terdiri dari:

- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Karangsari, seluas 3.455 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 587/Karangsari, seluas 1.125 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 619/Karangsari, seluas 2.110 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Karangsari, seluas 534 m<sup>2</sup>;

Bidang-bidang tanah tersebut di atas selanjutnya disebut "Bidang Tanah Karangsari";

B. Bidang-bidang tanah yang terletak di Kelurahan Neglasari, Kecamatan Batucapeer, Kotamadya Tangerang, provinsi Banten (dahulu masuk wilayah provinsi Jawa Barat), terdiri dari:

- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 71/Neglasari, seluas 237 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 72/Neglasari, seluas 1.508 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Neglasari, seluas 1.180 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Neglasari, seluas 1.278 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 76/Neglasari, seluas 1.944 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 77/Neglasari, seluas 1.319 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 113/Neglasari, seluas 2.550 m<sup>2</sup>;

Hal. 2 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015

#### 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

- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Neglasari, seluas 4.400 m<sup>2</sup>;

Bidang-bidang tanah tersebut di atas selanjutnya disebut “Bidang Tanah Neglasari”;

C. Bidang tanah yang terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Neglasari, Kotamadya Tangerang, Provinsi Banten (dahulu masuk Wilayah Provinsi Jawa Barat), terdiri dari:

- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 877/Karang Anyar, seluas 449 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 878/Karang Anyar, seluas 240 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 879/Karang Anyar, seluas 3.116 m<sup>2</sup>;
- Bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 880/Karang Anyar, seluas 759 m<sup>2</sup>;

Bidang-bidang tanah tersebut di atas selanjutnya disebut “Bidang Tanah Karang Anyar”;

Bidang Tanah Karangsari, Bidang Tanah Neglasari dan Bidang Tanah Karang Anyar tersebut di atas secara bersama-sama selanjutnya disebut “Bidang Tanah Milik Penggugat”;

2. Bahwa pada tahun 2008 Tergugat bermaksud untuk membangun dan mengembangkan Bidang Tanah Milik Penggugat tersebut menjadi suatu kawasan perumahan/pemukiman/rusunami, pertokoan dan/atau bangunan lainnya, maka kemudian oleh dan antara Penggugat dan Tergugat dibuat suatu Perjanjian Kerjasama yang dituangkan dalam Akta Notaris Nomor: 350 tanggal 21 Agustus 2008 yang dibuat oleh Turut Tergugat, selanjutnya disebut “Perjanjian Kerjasama”;
3. Bahwa untuk dapat melaksanakan Perjanjian Kerjasama tersebut, maka Penggugat telah menyerahkan sertifikat-sertifikat dan/atau surat-surat bukti kepemilikan atas Bidang Tanah Milik Penggugat untuk dititipkan dan disimpan pada Turut Tergugat;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Perjanjian Kerjasama, maka terkait pelaksanaan pembangunan dan pengembangan atas Bidang Tanah Milik Penggugat tersebut yang meliputi kegiatan perencanaan, pengurugan, perataan tanah, pembangunan rumah/rusunami dan ruko atau bangunan lainnya, pengurusan ijin-ijin serta pemasaran/penjualannya menjadi tanggung jawab, biaya dan resiko Tergugat sepenuhnya;

Hal. 3 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015



5. Bahwa kemudian sampai dengan tahun 2010, yaitu setelah Perjanjian Kerjasama berjalan selama hampir 2 (dua) tahun, Tergugat tidak dapat melaksanakan kegiatan apapun yang menjadi kewajibannya sebagaimana tersebut Pasal 1 Perjanjian Kerjasama, sehingga Penggugat saat itu bermaksud untuk memutuskan/membatalkan Perjanjian Kerjasama dengan Tergugat, namun karena Tergugat memohon kepada Penggugat untuk diberi kesempatan lagi dan berjanji akan segera melaksanakan isi Perjanjian Kerjasama, maka mengingat Penggugat menaruh rasa percaya kepada Tergugat, maka Penggugat bersedia memberi kesempatan kembali kepada Tergugat untuk melaksanakan Perjanjian Kerjasama yang kemudian dituangkan dalam Akta Perubahan Perjanjian Kerjasama Nomor 573 tanggal 24 Februari 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris pembuat akta, selanjutnya disebut "Perubahan Perjanjian Kerjasama";
6. Bahwa sejak dibuatnya Perubahan Perjanjian Kerjasama, maka seluruh isi pasal-pasal dan/atau ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama dibaca dan/atau menjadi berbunyi sebagaimana disebut dalam pasal-pasal dan/atau ketentuan-ketentuan Perubahan Perjanjian Kerjasama;
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama, maka Tergugat berkewajiban dan bertanggung jawab sepenuhnya untuk melaksanakan kegiatan pembangunan dan pengembangan atas Bidang Tanah Milik Penggugat yang meliputi kegiatan perencanaan, pengurugan, perataan tanah, pembangunan rumah/rusunami dan ruko atau bangunan lainnya, termasuk pengurusan ijin-ijin, pemasaran/penjualan, strategi, biaya, administrasi dan pembukuan;
8. Bahwa untuk kelancaran pelaksanaan kerjasama sebagaimana dimaksud Perjanjian Kerjasama dan/atau Perubahan Perjanjian Kerjasama, maka Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor: 351 dan Nomor 352 keduanya tertanggal 21 Agustus 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris;
9. Bahwa terkait pelaksanaan kerjasama sebagaimana dimaksud Perubahan Perjanjian Kerjasama, maka Penggugat berhak untuk mendapat pembayaran uang sebesar Rp34.518.820.000,00 (tiga puluh empat miliar lima ratus delapan belas juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) dari Tergugat sebagai pembayaran harga atas Bidang Tanah Milik Penggugat dan pembayaran tersebut wajib dilunasi Tergugat paling lambat 3 (tiga)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun sejak Bidang Tanah Milik Penggugat telah berada dalam keadaan kosong, sebagaimana diatur dan disepakati dalam Pasal 3 dan Pasal 4 ayat 5 Perubahan Perjanjian Kerjasama;

10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perubahan Perjanjian Kerjasama, maka Penggugat berhak juga untuk memperoleh pembagian keuntungan bersih sebesar 7,5% (tujuh koma lima persen) dari hasil usaha kerjasama;
11. Bahwa sampai dengan diajukanya gugatan ini oleh Penggugat, pelaksanaan kewajiban Tergugat sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 ayat 5 Perubahan Perjanjian Kerjasama tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat;
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama, maka Tergugat wajib melakukan pembayaran kepada Penggugat minimal setiap bulannya sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
13. Bahwa Tergugat baru dapat melaksanakan kewajibannya berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama tersebut untuk pertama kalinya yaitu pada tanggal 28 Februari 2011, ini berarti setelah 1 (satu) tahun ditandatanganinya Perubahan Perjanjian Kerjasama;
14. Bahwa terhitung sejak pertama kali dilaksanakannya kewajiban pembayaran Tergugat tersebut hingga pada saat diajukanya gugatan ini (28 Februari 2011 sampai dengan November 2013), maka berarti kewajiban Tergugat untuk melaksanakan pembayaran kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama yang telah jatuh tempo adalah sebanyak 34 (tiga puluh empat) kali pembayaran;
15. Bahwa pada kenyataannya hingga saat diajukanya gugatan ini oleh Penggugat, kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama hanya dapat dilaksanakan oleh Tergugat sebanyak 15 (lima belas) kali saja dimana pembayaran terakhir dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 12 Juli 2012, sehingga terdapat 19 (sembilan belas) kali kewajiban pembayaran yang telah gagal dilaksanakan oleh Tergugat;
16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Perubahan Perjanjian Kerjasama, maka lewatnya waktu saja sudah merupakan cukup bukti akan kelalaian Tergugat dan karenanya setiap keterlambatan, Tergugat wajib membayar denda kepada Penggugat sebesar 1‰ (satu permil) per hari dari jumlah pembayaran yang telah jatuh tempo;

Hal. 5 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015

#### 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)





17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Perubahan Perjanjian Kerjasama tersebut, maka sejak terakhir kali Tergugat melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama (yaitu tanggal 12 Juli 2012) hingga sampai dengan saat diajukannya gugatan ini (12 November 2013), Tergugat memiliki kewajiban pembayaran berikut dendanya yang telah jatuh tempo kepada Penggugat total sebesar Rp548.850.000,00 (lima ratus empat puluh delapan juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah), dengan perincian sebagaimana diuraikan tabel berikut:

| No                                      | Jatuh tempo bayar | Jumlah kewajiban pembayaran (Rp) | Jumlah hari terlambat (asumsi cut off 12 Nop 2013) | Jumlah Denda (150.000.000 X 1‰ X jumlah hari terlambat) (Rp) |
|---|-------------------|----------------------------------|--|--|
| 1                                       | 12-08-2012        | 150.000.000,00                   | 457  | 68.550.000,00  |
| 2                                       | 12-09-2012        | 150.000.000,00                   | 426  | 63.900.000,00  |
| 3                                       | 12-10-2012        | 150.000.000,00                   | 396  | 59.400.000,00  |
| 4                                       | 12-11-2012        | 150.000.000,00                   | 365  | 54.750.000,00  |
| 5                                       | 12-12-2012        | 150.000.000,00                   | 335  | 50.250.000,00  |
| 6                                       | 12-01-2013        | 150.000.000,00                   | 304  | 45.600.000,00  |
| 7                                       | 12-02-2013        | 150.000.000,00                   | 273  | 40.950.000,00  |
| 8                                       | 12-03-2013        | 150.000.000,00                   | 245  | 36.750.000,00  |
| 9                                       | 12-04-2013        | 150.000.000,00                   | 214  | 32.100.000,00  |
| 10                                      | 12-05-2013        | 150.000.000,00                   | 184  | 27.600.000,00  |
| 11                                      | 12-06-2013        | 150.000.000,00                   | 153  | 22.950.000,00  |
| 12                                      | 12-07-2013        | 150.000.000,00                   | 123  | 18.450.000,00  |
| 13                                      | 12-08-2013        | 150.000.000,00                   | 92   | 13.800.000,00  |
| 14                                      | 12-09-2013        | 150.000.000,00                   | 61   | 9.150.000,00   |
| 15                                      | 12-10-2013        | 150.000.000,00                   | 31   | 4.650.000,00   |
| Total Denda yang harus dibayar Tergugat |                   |                                  |  | 548.850.000,00   |

18. Bahwa sejak dibuat dan disepakatinya Perjanjian Kerjasama (21 Agustus 2008) kemudian Perubahan Perjanjian Kerjasama (24 Februari 2010) oleh dan antara Penggugat dan Tergugat hingga saat diajukannya gugatan ini, kewajiban Tergugat untuk melaksanakan pembangunan dan pengembangan Bidang Tanah Milik Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat;



19. Bahwa akibat tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 2 Perjanjian Kerjasama dan/atau Perubahan Perjanjian Kerjasama, maka Penggugat kehilangan manfaat untuk menikmati hasil dari Bidang Tanah Milik Penggugat tersebut yang jika dihitung sebagai sewa sejak tanggal 21 Agustus 2008 sampai dengan diajukannya gugatan ini (November 2013) yaitu selama 63 (enam puluh tiga) bulan, jika harga sewa atas Bidang Tanah Milik Penggugat dihitung Rp10.000,00/m<sup>2</sup> (sepuluh ribu rupiah permeter persegi) per bulan, maka nilai sewa yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat atas Bidang Tanah Milik Penggugat adalah sebagai berikut:

$Rp10.000,00 \times 25.954 \text{ m}^2 \times 63 \text{ bulan} = Rp16.351.020.000,00$  (enam belas miliar tiga ratus lima puluh satu juta dua puluh ribu rupiah) dan perhitungan sewa tetap berjalan sampai putusan atas perkara gugatan ini berkekuatan hukum tetap;

Atau;

20. Jika dihitung kerugian Penggugat akibat tidak terlaksananya pembangunan dan pengembangan Bidang Tanah Milik Penggugat yang menjadi kewajiban Tergugat sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 2 Perjanjian Kerjasama dan/atau Perubahan Perjanjian Kerjasama, maka telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, yaitu berupa pembagian keuntungan bersih sebesar 7,5% (tujuh koma lima persen) dari seluruh penjualan perumahan/ rusunami, pertokoan dan/atau bangunan lainnya, dengan perincian sebagai berikut:

Penggugat berasumsi nilai proyek pembangunan dan pengembangan di atas Bidang Tanah Milik Penggugat tersebut adalah tidak kurang dari nilai Rp1.500.000.000.000,00 (satu triliun lima ratus miliar rupiah), jika dari nilai tersebut diasumsikan keuntungan bersih yang dapat diperoleh adalah sebesar 20% (dua puluh persen) dari Rp1.500.000.000.000,00 (satu triliun lima ratus miliar rupiah), maka hak Penggugat untuk memperoleh keuntungan bersih tersebut Pasal 3 Perubahan Perjanjian Kerjasama adalah sebesar  $(Rp1.500.000.000.000,00 \times 20\%) \times 7,5\% = Rp22.500.000.000,00$  (dua puluh dua miliar lima ratus juta rupiah);

21. Bahwa Tergugat tidak menunjukkan itikad baiknya dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kerjasama dan/atau Perubahan Perjanjian Kerjasama yang hingga saat diajukannya gugatan ini Tergugat tidak dapat melaksanakan kegiatan pembangunan dan pengembangan di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Bidang Tanah Milik Penggugat yang saat ini masih dalam keadaan kosong;

22. Bahwa kemudian itikad tidak baik yang ditunjukkan Tergugat terbukti dengan upaya Tergugat untuk mengalihkan niat awal untuk melaksanakan kerjasama pembangunan dan pengembangan Bidang Tanah Milik Penggugat menjadi upaya untuk melakukan jual beli atas sebagian Bidang Tanah Milik Penggugat tersebut dengan mengadakan Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 49 tanggal 30 Maret 2010 yang dibuat oleh Notaris Jap Sun Jaw, S.H., selanjutnya disebut "Pengikatan Jual Beli";
23. Bahwa Pengikatan Jual Beli tersebut adalah cacat hukum dan karenanya harus dibatalkan dengan alasan bahwa Pengikatan Jual Beli tersebut tidak sejalan dengan maksud dan tujuan diadakannya kerjasama pembangunan dan pengembangan Bidang Tanah Milik Penggugat sebagaimana telah dibuat dan disepakati oleh dan antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama dan Perubahan Perjanjian Kerjasama, selain itu juga Penggugat tidak pernah menerima pembayaran atas pelaksanaan Pengikatan Jual Beli tersebut;
24. Bahwa Penggugat telah beberapa kali memberikan teguran kepada Tergugat untuk segera melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kerjasama dan/atau Perubahan Perjanjian Kerjasama, namun Tergugat tetap tidak dapat melaksanakan kegiatan pembangunan dan pengembangan di atas Bidang Tanah Milik Penggugat tersebut;
25. Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka telah sangat jelas bahwa Tergugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Kerjasama dan/atau Perubahan Perjanjian Kerjasama;
26. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, maka berlaku ketentuan sebagai berikut "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan";
27. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, maka Penggugat menuntut pembatalan Perjanjian Kerjasama dan Perubahan Perjanjian Kerjasama, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Hal. 8 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015





28. Bahwa karena Perjanjian Kerjasama dan Perubahan Perjanjian Kerjasama adalah batal secara hukum, maka Turut Tergugat selaku Notaris yang menyimpan sertifikat-sertifikat dan/atau surat-surat bukti kepemilikan atas Bidang Tanah Milik Penggugat wajib mengembalikan sertifikat-sertifikat dan/atau surat-surat bukti kepemilikan atas Bidang Tanah Milik Penggugat tersebut kepada Penggugat segera dan seketika sejak putusan atas perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

29. Bahwa mengingat Tergugat terbukti telah menunjukkan itikad buruknya, maka untuk dapat dilaksanakannya putusan ini nanti tepat pada waktunya, Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 350 tanggal 21 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat (Herry Sosiawan, S.H.), Notaris di Tangerang;
3. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat dalam pelaksanaan Perubahan Perjanjian Kerjasama sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 573 tanggal 24 Februari 2010 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat (Herry Sosiawan, S.H.), Notaris di Tangerang;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perubahan Perjanjian Kerjasama sebesar Rp548.850.000,00 (lima ratus empat puluh delapan juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan seketika;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat biaya sewa atas Bidang Tanah Milik Penggugat terhitung sejak 21 Agustus 2008 sampai dengan November 2013 sebagai bentuk ganti kerugian akibat tidak dilaksanakannya ketentuan Pasal 2 Perjanjian Kerjasama dan/atau Perubahan Perjanjian Kerjasama yang seluruhnya berjumlah Rp16.351.020.000,00 (enam belas miliar tiga ratus lima puluh satu juta dua puluh ribu rupiah) dan perhitungan sewanya tetap berjalan sampai adanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini, atau Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas tidak terlaksananya pembagian keuntungan bersih sebesar 7,5% (tujuh koma lima persen) sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 3 Perubahan Perjanjian Kerjasama yang dalam putusan perkara ini ditentukan sebesar Rp22.500.000.000,00 (dua puluh dua miliar lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;

6. Menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya Perjanjian Kerjasama sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor: 350 tanggal 21 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat (Herry Sosiawan, S.H.), Notaris di Tangerang terhitung sejak tanggal telah dipenuhinya seluruh kewajiban Tergugat berdasarkan putusan atas perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya Perubahan Perjanjian Kerjasama sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 573 tanggal 24 Pebruari 2010 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat (Herry Sosiawan, S.H.), Notaris di Tangerang terhitung sejak tanggal telah dipenuhinya seluruh kewajiban Tergugat berdasarkan putusan atas perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya Kuasa Untuk Menjual sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor: 351 tanggal 21 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat (Herry Sosiawan, S.H.), Notaris di Tangerang;
9. Menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya Surat Kuasa sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 352 tanggal 21 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat (Herry Sosiawan, S.H.), Notaris di Tangerang;
10. Menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 49 tanggal 30 Maret 2010 yang dibuat di hadapan Jap Sun Jaw, Notaris di Jakarta;
11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengembalikan dan/atau menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas tanah dan surat-surat kepemilikan tanah berupa:
  - a) Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Karangsari;
  - b) Sertifikat Hak Milik Nomor 587/Karangsari;
  - c) Sertifikat Hak Milik Nomor 619/Karangsari;
  - d) Sertifikat Hak Milik Nomor 620/Karangsari;
  - e) Sertifikat Hak Milik Nomor 71/Neglasari;

Hal. 10 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015

#### 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)



- f) Sertifikat Hak Milik Nomor 72/Neglasari;
- g) Sertifikat Hak Milik Nomor 74/Neglasari;
- h) Sertifikat Hak Milik Nomor 75/Neglasari;
- i) Sertifikat Hak Milik Nomor 76/Neglasari;
- j) Sertifikat Hak Milik Nomor 77/Neglasari;
- k) Sertifikat Hak Milik Nomor 113/Neglasari;
- l) Sertifikat Hak Milik Nomor 114/Neglasari;
- m) Sertifikat Hak Milik Nomor 877/Karang Anyar;
- n) Sertifikat Hak Milik Nomor 878/Karang Anyar;
- o) Sertifikat Hak Milik Nomor 879/Karang Anyar;
- p) Sertifikat Hak Milik Nomor 880/Karang Anyar;

12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan Pengadilan atas perkara ini;

13. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau:

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

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

Dalam Eksepsi:

I. GUGATAN *PREMATEUR* DAN TIDAK BERDASAR HUKUM

- 1) Dalam posita Nomor 9, 10, 11, 12, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak melaksanakan pembayaran kepada Penggugat yang telah disepakati dalam Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5 dari Perubahan Perjanjian Kerjasama;
- 2) Bahwa berdasarkan Perubahan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, Sarjana Hukum, Notaris di Tangerang, Nomor 573 tertanggal 24-02-2010, Pasal 4 ayat 2 berbunyi:
  - Pihak Kedua wajib melakukan pembayaran minimal setiap bulannya kepada Pihak Pertama sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per-bulan;
  - Pembayaran rutin setiap bulannya tersebut wajib dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya pada setiap tanggal yang mengacu pada tanggal dalam Berita Acara Penyerahan Lokasi bidang tanah-tanah secara keseluruhan, untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama kalinya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal Berita Acara Penyerahan tersebut;

- Pembayaran rutin tersebut akan diperhitungkan dengan pembayaran harga secara sebagian ataupun secara keseluruhan;
  - Dengan mengecualikan apa yang diatur dalam sub 1 di atas, pihak kedua juga dapat melaksanakan kegiatan pembangunan di atas bidang-bidang tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang diinginkan oleh pihak kedua;
- 3) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama *a quo*, kewajiban pihak kedua (*in casu* Tergugat) untuk melakukan pembayaran uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada pihak pertama (*in casu* Penggugat) jatuh tempo pertama kali pada 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal Berita Acara Penyerahan Lokasi;
- 4) Bahwa sampai dengan tanggal dibuatnya Jawaban ini, Berita Acara Penyerahan Lokasi sebagaimana dimaksud oleh Pasal 4 ayat 2 *a quo* belum pernah dibuat dan belum pernah ditanda-tangani. Bahwa oleh karena itu, kewajiban pembayaran rutin setiap bulan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut belum jatuh tempo;
- 5) Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat kepada Tergugat adalah *prematuur* dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- 6) Bahwa selanjutnya Pasal 4 ayat 5 Perubahan Perjanjian Kerjasama berbunyi sebagai berikut:
- Seluruh pembayaran sebesar Rp34.518.820.000,00 (tiga puluh empat miliar lima ratus delapan belas juta delapan ratus dua puluh rupiah) tersebut baik secara bertahap maupun secara sekaligus harus sudah dilunasi seluruhnya 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal Berita Acara Pengosongan yang dimaksud dalam Pasal 8 dibawah ini;
- 7) Bahwa Berita Acara Pengosongan sebagaimana dimaksud, sampai dengan tanggal dibuatnya jawaban ini belum pernah dibuat dan belum pernah ditandatangani;
- 8) Bahwa dengan demikian, kewajiban Tergugat untuk melunasi pembayaran sejumlah Rp34.518.820.000,00 (tiga puluh empat miliar lima ratus delapan belas juta delapan ratus dua puluh rupiah) tersebut belum jatuh tempo;

Hal. 12 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015

#### 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)



- 9) Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat kepada Tergugat adalah *premateur* dan tidak berdasar hukum. Bahwa gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- 10) Bahwa sampai dengan surat jawaban ini dibuat, pembangunan dan pemasaran perumahan/pemukiman, rusunami, pertokoan dan/atau bangunan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama tersebut belum dilaksanakan oleh Tergugat, sehingga belum ada kegiatan usaha yang mendatangkan keuntungan bagi Tergugat. Bahwa oleh karena itu, Tergugat belum mempunyai kewajiban melaksanakan pembayaran pembagian keuntungan sebesar 7,5% kepada Penggugat;
- 11) Bahwa oleh karena itu, dalil dan tuntutan Penggugat agar Tergugat membayar pembagian keuntungan bersih 7,5% merupakan dalil dan tuntutan yang *premateur* dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa dengan demikian, gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. GUGATAN KURANG PIHAK

- 12) Bahwa dalam posita Nomor 12 Penggugat mendalilkan:

Bahwa kemudian itikad tidak baik yang ditunjukkan Tergugat terbukti dengan upaya Tergugat untuk mengalihkan niat awal untuk melaksanakan kerjasama pembangunan dan pengembangan Bidang Tanah Milik Penggugat menjadi upaya untuk melakukan jual beli atas sebagian Bidang Tanah Milik Penggugat tersebut dengan mengadakan Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 49 tanggal 30 Maret 2010 yang dibuat oleh Notaris Jap Sun Jaw, S.H., selanjutnya disebut Pengikatan Jual Beli”;

- 13) Bahwa dengan dalil adanya “itikad yang tidak baik dari Tergugat” yang dituangkan dalam Akta Notaris Nomor 49 tanggal 30 Maret 2010 tersebut, maka sudah seharusnya Notaris Jap Sun Jaw, S.H., haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara/gugatan ini;
- 14) Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris Jap Sun Jaw, S.H., sebagai pihak dalam perkara/gugatan ini maka, gugatan ini menjadi kurang pihak. Bahwa oleh karena itu, gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

## III. GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS (*Obscuur libel*)

- 15) Bahwa dalam posita Nomor 9, 10, 11, 12 *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak melaksanakan pembayaran yang





telah disepakati dalam Perubahan Perjanjian Kerjasama;

16) Akan tetapi dalam posita Nomor 22 *a quo* Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah beritikad buruk untuk mengalihkan niat awal untuk melaksanakan kerjasama pembangunan dan pengembangan Bidang Tanah Milik Penggugat menjadi upaya untuk melakukan jual beli atas sebagian Bidang Tanah Milik Penggugat tersebut dengan mengadakan Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 49 tanggal 30 Maret 2010 yang dibuat oleh Notaris Jap Sun Jaw, SH, selanjutnya disebut Pengikatan Jual Beli;

17) Bahwa dengan demikian gugatan ini tidak jelas, apa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan ini, apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Bahwa oleh karena itu gugatan ini tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*). Bahwa oleh karena itu gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

I. UMUM.

1. Bahwa Jawaban Eksepsi Dalam Konvensi tersebut di atas mohon dimasukkan pula sebagai Jawaban Dalam Pokok Perkara Dalam Konvensi;
2. Bahwa Jawaban Dalam Pokok Perkara Dalam Konvensi mohon dapat diterima sebagai sebagai Alasan dan Dasar Hukum Dalam Gugatan Rekonvensi;
3. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;  
Bahwa Jawaban Dalam Konvensi/Gugatan Dalam Rekonvensi ini diajukan dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:

II. TENTANG PERJANJIAN KERJASAMA

4. Bahwa benar, antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah ditandatangani Perjanjian Kerjasama yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, Sarjana Hukum, Notaris di Tangerang, dibawah Nomor 350, tertanggal 21 Agustus 2008;
5. Bahwa kemudian, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sepakat untuk merubah



seluruh isi Perjanjian Kerjasama *a quo* dan menandatangani Perubahan Perjanjian Kerjasama yang dibuat dihadapan Herry Sosiawan, Sarjana Hukum, Notaris di Tangerang, dengan Akta Nomor 573, tertanggal 24 Pebruari 2010;

### III. TENTANG OBYEK PERJANJIAN KERJASAMA

6. Bahwa bidang tanah yang menjadi obyek dari Perubahan Perjanjian Kerjasama adalah sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Perubahan Perjanjian Kerjasama dengan luas keseluruhan adalah 25.954 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu sembilan ratus lima puluh empat meter persegi), selanjutnya akan disebut bidang-bidang tanah, yang terdiri atas;

a. Bidang tanah yang bersertifikat, dengan luas seluruhnya 16.597 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), yaitu:

- Hak Milik Nomor 619/Karangsari, seluas 2.100 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus sepuluh meter persegi), GS Nomor 2799/1973, tanggal 26-10-1973, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 74/Neglasari, seluas 1.180 m<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh meter persegi), GS Nomor 3589/1974 tanggal, 16-12-1974, atas terdaftar nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 77/Neglasari, seluas 1.319 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi), GS Nomor 3592/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 620/Karangsari, seluas 534 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh empat meter persegi), GS Nomor 3588/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 113/Neglasari, seluas 113/Neglasari, seluas 2.550 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), GS Nomor 869/1977, tanggal 03-05-1977, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 586/Karangsari, seluas 3.455 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), GS Nomor 14004/1987, tanggal 05-10-1987, atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 587/Karangsari, seluas 1.125 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh lima meter persegi), GS Nomor 14005/1987, tanggal 05-10-1987, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 877/Karang Anyar, seluas 449 m<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh sembilan meter persegi), SU Nomor 14/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karanganyar/2008, tanggal 13-05-2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;

- Hak Milik Nomor 879/Karang Anyar, seluas 3.116 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam belas meter persegi), SU Nomor 17/Karang Anyar/2008, tanggal 13-05-2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 880/Karang Anyar, seluas 759 m<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi), SU Nomor 15/Karang Anyar/2008, tanggal 13-05-2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- b. Hak Milik Nomor 878/Neglasari, seluas 240 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Neglasari, SU Nomor 16/Karang Anyar/2008, tanggal 21 Mei 2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- c. Bidang tanah yang sertifikatnya (pada waktu itu) berada dalam penguasaan KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara), dengan luas seluruhnya 5.098 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan puluh delapan meter persegi), yaitu:
  - Hak Milik Nomor 72/Neglasari, seluas 1.508 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus delapan meter persegi), GS Nomor 3587/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
  - Hak Milik Nomor 114/Neglasari, seluas 4.400 m<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi), GS.No.870/1977, tanggal 03-05-1977, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- d. Bidang tanah yang sertifikatnya berada dalam penguasaan Bank Harapan Sentosa (dalam likuidasi), dengan luas seluruhnya 3.222 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi), yaitu:
  - Hak Milik Nomor 75/Neglasari, seluas 1.278 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus tujuh puluh delapan meter persegi), GS Nomor 3590/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
  - Hak Milik Nomor 76/Neglasari, seluas 1.944 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), GS Nomor 3591/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- 7. Bahwa bidang-bidang tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian sebagaimana dimaksud di atas, sampai dengan tanggal dibuatnya surat jawaban ini, secara *de facto* tidak dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- 8. Bahwa oleh karena bidang-bidang tanah termaksud tidak dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, berakibat Penggugat

Hal. 16 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015

#### 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)



Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat melaksanakan wewenangya untuk membangun perumahan/pemukiman/rusunami, pertokoan dan/atau bangunan lainnya di atas bidang-bidang tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama;

#### IV. Tentang Kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi

9. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (sebagai Pihak Pertama) berkewajiban untuk mengosongkan bidang-bidang tanah tersebut di atas dari semua penghuni/penggarap dan/atau dari semua bangunan-bangunan dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku Pihak Kedua sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 alinea 1 jo. Pasal 4 ayat 4 alinea 1 Perubahan Perjanjian Kerjasama;
10. Bahwa sampai dengan diajukannya jawaban dalam konvensi/gugatan rekonvensi ini, bidang-bidang tanah termaksud belum diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, hal ini dibuktikan dengan belum ditandatanganinya Berita Acara Pengosongan dan Berita Acara Penyerahan Lokasi sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 4 ayat 2 alinea 2 dan Pasal 4 ayat 5 jo Pasal 8 Perubahan Perjanjian Kerjasama;
11. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah beberapa kali meminta kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar segera mengosongkan dan menyerahkan bidang-bidang tanah termaksud agar Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat segera memulai pembangunan perumahan/pemukiman/rusunami, pertokoan dan/atau bangunan lainnya di atas bidang-bidang tanah termaksud;
12. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memahami kesulitan keuangan yang dialami Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam melakukan pengosongan, maka dengan itikad baik dan dengan maksud agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat melaksanakan kewajibannya, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyerahkan uang sebagai pembayaran dimuka/pembayaran sebelum jatuh tempo kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
13. Bahwa sebagai bukti kesiapan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam melaksanakan kewajiban untuk melaksanakan pembangunan, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengurus semua perijinan yang diperlukan dalam rangka pembangunan perumahan/pemukiman/rusunami, pertokoan dan/atau bangunan lainnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas bidang-bidang tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama;

14. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah berhasil memperoleh semua perijinan yang diperlukan untuk pembangunan perumahan/pemukiman/rusunami, pertokoan dan/atau bangunan lainnya di atas bidang-bidang tanah termaksud, yang antara lain meliputi :

- a. Ijin Lokasi atas nama PT. Grahasinar Cemerlang Indah dari Walikota Tangerang, Nomor 648/Kep.109-BPPT/2010, tertanggal 12 Mei 2010;
- b. Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah atas nama PT Grahasinar Cemerlang Indah dari Walikota Tangerang, Nomor 653/375-IPPT/BPPT/2010, tertanggal 30 Juni 2010;
- c. Ijin Mendirikan Bangunan atas nama PT Grahasinar Cemerlang Indah dari Walikota Tangerang, Nomor 644/Kep-788/BPPT/IMB/2010, tertanggal 30 Juni 2010;
- d. Surat Rekomendasi dari Departemen Perhubungan, Direktorat Jenderal Perhubungan Udara, Kantor Administrator Bandar Udara International Jakarta "Soekarno - Hatta" Nomor ADSH/340/TEK.05/VII/2009, tertanggal 13 Juli 2009;
- e. Surat Dukungan dari Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Deputi Bidang Perumahan Formal, Nomor RF.02.02-DF/392, tertanggal 26 Agustus 2009;
- f. Surat Keterangan Membangun dari Camat Neglasari, Nomor 647/SKM.EKBANG/2009, tertanggal 4 September 2009;
- g. Surat Ijin Lingkungan dari RW 001 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Karanganyar, Agustus 2009; dilampiri dengan;
- h. Daftar Persetujuan Warga RT.001 dan RT.002 RW.001, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang;

15. Bahwa disamping itu, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah dengan cermat mempersiapkan rancang bangun atas proyek pembangunan perumahan/pemukiman/rusunami, pertokoan dan/atau bangunan lainnya di atas bidang-bidang tanah termaksud, hal ini dapat dibuktikan dalam dokumen-dokumen berupa:

- a. Kajian Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas Pembangunan Rusunami Tanah Tinggi Kota Tangerang;
- b. Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL); tertanggal Oktober 2010;
- c. Laporan Perencanaan Struktur "Daan Mogot City", dibuat oleh

Hal. 18 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015





Suyandra 7 Partners, Consulting Engineer, tertanggal 5 Mei 2010;

d. Gambar *Site plan* "Daan Mogot City", dibuat oleh Megatika International untuk PT Grahasinar Cemerlang Indah, tertanggal Januari 2009;

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terbukti telah siap untuk melaksanakan pembangunan perumahan/pemukiman/rusunami, pertokoan dan/atau bangunan lainnya di atas bidang-bidang tanah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Perubahan Perjanjian Kerjasama;

17. Akan tetapi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat memulai melaksanakan pembangunan dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memenuhi kewajiban utamanya yaitu melakukan pengosongan dan menyerahkan lokasi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Perubahan Perjanjian Kerjasama;

18. Bahwa dengan demikian terbukti, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah terbukti secara nyata wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Perubahan Perjanjian Kerjasama;

V. Tentang Jatuh Tempo Kewajiban Pembayaran Oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Berdasarkan Akta Perubahan Perjanjian Kerjasama;

19. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat 2 dari akta Perubahan Perjanjian Kerjasama, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (sebagai Pihak Kedua) wajib untuk membayar kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (sebagai Pihak Pertama) uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) setiap bulannya;

20. Bahwa kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Penyerahan Lokasi Bidang-bidang Tanah termaksud;

21. Bahwa sampai dengan tanggal dibuatnya surat jawaban ini, Berita Acara Penyerahan Lokasi Bidang – Bidang Tanah sebagaimana dimaksud di atas belum pernah dibuat dan belum pernah ditandatangani oleh para pihak;

22. Bahwa dengan demikian, maka kewajiban pembayaran oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (sebagai Pihak Kedua) sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) setiap bulannya kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (sebagai Pihak



- Pertama) belum jatuh tempo;
23. Bahwa pembayaran-pembayaran yang telah diserahkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat, Konvensi sebanyak 15 kali pembayaran masing-masing sebesar Rp150.000.000,00 dengan jumlah keseluruhan Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) adalah untuk menunjukkan itikad baik dan kesungguhan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi segera membuat dan menandatangani Berita Acara Pengosongan dan Berita Acara Penyerahan Lokasi sebagai bukti bahwa bidang-bidang tanah termaksud sudah dikosongkan dan diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
24. Bahwa penerimaan pembayaran sebesar Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) telah diakui dan diterima oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya;
25. Bahwa selain itu, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga telah menyerahkan pembayaran sebelum jatuh tempo kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp6.415.000.000,00 (enam miliar empat ratus lima belas juta rupiah);
26. Bahwa dengan demikian, jumlah seluruh pembayaran dimuka/pembayaran sebelum jatuh tempo yang sudah diserahkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan diterima oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp8.665.000.000,00 (delapan miliar enam ratus enam puluh lima juta rupiah);
27. Bahwa dengan adanya pembayaran-pembayaran tersebut bukan dan tidak dapat diartikan bahwa kewajiban pembayaran oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah jatuh tempo. Bahwa oleh karena itu pembayaran-pembayaran kewajiban yang belum jatuh tempo tersebut merupakan pembayaran dimuka atau pembayaran sebelum jatuh tempo (*pre paid*) atas kewajiban-kewajiban pembayaran Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
28. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat 4 dan Pasal 4 ayat 5 Perubahan Perjanjian Kerjasama *a quo*, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi wajib membayar lunas harga keseluruhan bidang-bidang tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp34.518.820.000,00 (tiga puluh empat miliar lima ratus delapan belas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Pengosongan oleh Para Pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 5 jo. Pasal 8 dari akta Perubahan Perjanjian Kerjasama;

29. Bahwa sampai dengan tanggal surat jawaban ini, berita acara pengosongan sebagaimana dimaksud belum pernah dibuat/ ditandatangani dan bidang-bidang tanah tersebut "*de facto*" tidak dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

30. Bahwa dengan demikian, belum terbit kewajiban bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk melakukan pembayaran atas keseluruhan harga bidang-bidang tanah termaksud;

31. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, disimpulkan bahwa:

a. Kewajiban pembayaran bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berupa kewajiban pembayaran bulanan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum jatuh tempo karena Berita Acara Penyerahan Lokasi Atas Bidang-Bidang Tanah belum ditandatangani. Dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak terbukti Wanprestasi;

b. Kewajiban bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar lunas seluruhnya atas harga bidang-bidang tanah sebesar Rp34.518.820.000,00 (tiga puluh empat miliar lima ratus delapan belas juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) belum jatuh tempo karena Berita Acara Pengosongan belum ditandatangani. Dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat tidak terbukti Wanprestasi;

32. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban utama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana ditentukan dalam Perubahan Perjanjian Kerjasama, yang mana kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut merupakan hak bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka terbukti secara nyata menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wanprestasi;

VI. Tentang Pembayaran Seluruh Harga Bidang Tanah Dan Penitipan Pembayaran Kepada Pengadilan (*Konsinyasi*)

33. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengakui mempunyai kewajiban pembayaran atas seluruh harga bidang-bidang tanah yang menjadi obyek dalam Perubahan Perjanjian Kerjasama termaksud;

Hal. 21 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Perubahan Perjanjian Kerjasama, jumlah harga atas keseluruhan bidang tanah yang menjadi obyek dari perjanjian adalah sebesar Rp34.518.820.000,00 (tiga puluh empat miliar lima ratus delapan belas juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah);
35. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melakukan pembayaran dimuka/pembayaran sebelum jatuh tempo kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp8.665.000.000,00 (delapan miliar enam ratus enam puluh lima juta rupiah). Dengan demikian maka kewajiban pembayaran yang masih harus dilunasi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp34.518.820.000,00 (tiga puluh empat miliar lima ratus delapan belas juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) dikurangi dengan pembayaran dimuka/pembayaran sebelum jatuh tempo sebesar Rp8.665.000.000,00 (delapan miliar enam ratus enam puluh lima juta rupiah) dikurangi lagi dengan Pph sebesar 5% sebesar Rp1.725.941.000,00 (satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah) atau keseluruhannya menjadi sejumlah nominal Rp24.127.879.000,00 (dua puluh empat miliar seratus dua puluh tujuh juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
36. Bahwa untuk menunjukkan itikad baik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyatakan dengan ini sanggup untuk setiap saat melakukan pembayaran atas sisa keseluruhan harga bidang-bidang tanah termaksud. Sehubungan dengan itu perkenankanlah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan ini menyerahkan pembayaran sisa harga keseluruhan atas bidang-bidang tanah tersebut yaitu sejumlah nominal Rp24.127.879.000,00 (dua puluh empat miliar seratus dua puluh tujuh juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah), tersebut untuk dititipkan di Pengadilan Negeri Tangerang;
37. Sehubungan dengan niat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menitipkan sisa harga keseluruhan (konsinyasi) tersebut di atas, dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan Sela: Menerima dengan baik penitipan pembayaran dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp24.127.879.000,00 (dua puluh empat miliar seratus dua puluh tujuh

Hal. 22 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015

#### 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)



juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) tersebut sebagai pembayaran atas sisa harga keseluruhan atas harga bidang-bidang tanah yang menjadi obyek dari Perubahan Perjanjian Kerjasama yang menjadi hak dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku pemilik/penjual;

VII. Tentang Tuntutan Pembatalan Perjanjian

38. Bahwa kewajiban utama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan dalam keadaan kosong bidang-bidang tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dilaksanakan;

39. Bahwa sebelum adanya pengosongan dan penyerahan bidang-bidang tanah tersebut, yang dibuktikan dengan penandatanganan Berita Acara Pengosongan dan Berita Acara Penyerahan Lokasi Atas Bidang-bidang Tanah, maka kewajiban pembayaran oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi belum jatuh tempo, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak wanprestasi;

40. Bahwa telah terbukti dalam uraian di atas, justru Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah secara nyata wanprestasi terhadap Perubahan Perjanjian Kerjasama;

41. Bahwa oleh karena itu, tuntutan pembatalan perjanjian kerjasama oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut adalah suatu tuntutan yang tidak berdasarkan hukum (*eigenrichting*), oleh karenanya tuntutan tersebut haruslah ditolak/tidak dikabulkan;

VIII. Tentang Tuntutan Ganti Rugi

42. Bahwa tuntutan pembatalan perjanjian oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut diikuti dengan tuntutan ganti rugi;

43. Bahwa *de facto*, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak menguasai bidang-bidang tanah termaksud, bahwa bidang-bidang tanah *a quo* belum diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Bahwa fakta ini menjadi penghalang yang utama bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melaksanakan hak/wewenangnya untuk melaksanakan pembangunan perumahan/pemukiman/rusunami, pertokoan dan/atau bangunan-bangunan lain di atas bidang-bidang tanah termaksud;

44. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, sebenarnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang menderita kerugian dan berhak untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, baik ganti





rugi atas adanya pembayaran sebelum jatuh tempo yang telah dilakukan maupun penggantian atas kerugian yang secara nyata diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan kewajiban yang utama berdasarkan Perubahan Perjanjian Kerjasama yang telah dibuat oleh Para Pihak secara sah;

45. Bahwa mencermati perhitungan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, nampak nyata bahwa jumlah tersebut merupakan "jumlah harga keseluruhan bidang-bidang tanah" berdasarkan harga subyektif yang ditentukan oleh Penggugat ditambah dengan segala denda menurut asumsi dan imajinasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

46. Bahwa perhitungan tuntutan ganti rugi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut justru membuktikan adanya suatu itikad buruk dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk memperoleh uang dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan jumlah melebihi jumlah yang seharusnya diterima berdasarkan Perubahan Perjanjian Kerjasama tanpa harus melepaskan hak milik atas bidang-bidang tanah tersebut;

47. Bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi tersebut tidak berdasarkan hukum, maka sudah seharusnya tuntutan tersebut ditolak/tidak dikabulkan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## I. DALAM PROVISI

Menetapkan penitipan pembayaran (*Konsinyasi*) dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas sisa harga keseluruhan atas bidang-bidang tanah yang menjadi obyek dari Perubahan Perjanjian Kerjasama, Akta Nomor 573, tanggal 24-02-2010, yang dibuat dihadapan Notaris Herry Sosiawan, S.H., tersebut, sebesar Rp24.127.879.000,00 (dua puluh empat miliar seratus dua puluh tujuh juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) sebagai pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sisa harga keseluruhan bidang-bidang tanah sebagai berikut:

- a) Bidang tanah yang bersertifikat, dengan luas seluruhnya 16.597 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), yaitu:
  - Hak Milik Nomor 619/Karangsari, seluas 2.100 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus sepuluh meter persegi), GS Nomor 2799/1973, tanggal 26-10-1973,



terdaftar atas nama Iwan Wahyu;

- Hak Milik Nomor 74/Neglasari, seluas 1.180 m<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh meter persegi), GS Nomor 3589/1974, tanggal 16-12-1974, atas terdaftar nama Iwan Wahyu;
  - Hak Milik Nomor 77/Neglasari, seluas 1.319 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi), GS Nomor 3592/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
  - Hak Milik Nomor 620/Karangsari, seluas 534 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh empat meter persegi), GS Nomor 3588/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
  - Hak Milik Nomor 113/Neglasari, seluas 2.550 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), GS Nomor 869/1977, tanggal 03-05-1977, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
  - Hak Milik Nomor 586/Karangsari, seluas 3.455 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), GS Nomor 14004/1987, tanggal 05-10-1987, atas nama Iwan Wahyu;
  - Hak Milik Nomor 587/Karangsari, seluas 1.125 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh lima meter persegi), GS Nomor 14005/1987, tanggal 05-10-1987, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
  - Hak Milik Nomor 877/Karang Anyar, seluas 449 m<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh sembilan meter persegi), SU Nomor 14/Karanganyar/2008, tanggal 13-05-2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
  - Hak Milik Nomor 879/Karang Anyar, seluas 3.116 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam belas meter persegi), SU Nomor 17/Karang Anyar/2008, tanggal 13-05-2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
  - Hak Milik 880/Karang Anyar, seluas 759 m<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi), SU Nomor 15/Karang Anyar/2008, tanggal 13-05-2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- b) Hak Milik Nomor 878/Neglasari, seluas 240 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Neglasari, SU Nomor 16/Karang Anyar/2008, tanggal 21 Mei 2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- c) Bidang tanah, dengan luas seluruhnya 5.098 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan puluh delapan meter persegi), yaitu:
- Hak Milik Nomor 72/Neglasari, seluas 1.508 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus delapan meter persegi), GS Nomor 3587/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Milik Nomor 114/Neglasari, seluas 4.400 m<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi), GS. Nomor 870/1977, tanggal 03-05-1977, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- d) Bidang tanah, dengan luas seluruhnya 3.222 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi), yaitu:
  - Hak Milik Nomor 75/Neglasari, seluas 1.278 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus tujuh puluh delapan meter persegi), GS Nomor 3590/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- e) Hak Milik Nomor 76/Neglasari, seluas 1.944 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), GS Nomor 3591/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan, bahwa Perubahan Perjanjian Kerjasama, Akta Nomor 573, tanggal 24-02-2010 yang dibuat dihadapan Notaris Herry Sosiawan, S.H., adalah sah dan berakibat hukum;
3. Menyatakan, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi terhadap Perubahan Perjanjian Kerjasama, akta Nomor 573, tanggal 24-02-2010 yang dibuat dihadapan Notaris Herry Sosiawan, S.H.;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menerima pembayaran dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sisa harga keseluruhan atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Perubahan Perjanjian Kerjasama, akta Nomor 573, tanggal 24-02-2010 yang dibuat dihadapan Notaris Herry Sosiawan, S.H., sebesar Rp24.127.879.000,00 (dua puluh empat miliar seratus dua puluh tujuh juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);
5. Menyatakan, bahwa penitipan pembayaran (*konsinyasi*) sebesar Rp24.127.879.000,00 (dua puluh empat miliar seratus dua puluh tujuh juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Pengadilan Negeri Tangerang adalah sah dan sudah sesuai menurut hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melaksanakan kewajiban menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bidang-bidang tanah yang menjadi obyek dari Perubahan Perjanjian Kerjasama, akta nomor 573,

Hal. 26 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24-02-2010 yang dibuat dihadapan Notaris Herry Sosiawan, S.H., yaitu:

a) Bidang tanah yang bersertifikat, dengan luas seluruhnya 16.597 m<sup>2</sup> (enam belas ribu lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), yaitu:

- Hak Milik Nomor 619/Karangsari, seluas 2.100 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus sepuluh meter persegi), GS Nomor 2799/1973, tanggal 26-10-1973, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 74/Neglasari, seluas 1.180 m<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh meter persegi), GS Nomor 3589/1974 tanggal 16-12-1974, atas terdaftar nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 77/Neglasari, seluas 1.319 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi), GS Nomor 3592/1974 tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 620/Karangsari, seluas 534 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh empat meter persegi), GS Nomor 3588/1974 tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 113/Neglasari, seluas 113/Neglasari, seluas 2.550 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), GS Nomor 869/1977, tanggal 03-05-1977, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 586/Karangsari, seluas 3.455 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), GS Nomor 14004/1987 tanggal 05-10-1987, atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 587/Karangsari, seluas 1.125 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh lima meter persegi), GS Nomor 14005/1987 tanggal 05-10-1987, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 877/Karang Anyar, seluas 449 m<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh sembilan meter persegi), SU Nomor 14/Karanganyar/2008, tanggal 13-05-2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 879/Karang Anyar, seluas 3.116 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus enam belas meter persegi), SU Nomor 17/Karang Anyar/2008, tanggal 13-05-2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik 880/Karang Anyar, seluas 759 m<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi), SU Nomor 15/Karang Anyar/2008, tanggal 13-05-2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;

b) Hak Milik Nomor 878/Neglasari, seluas 240 m<sup>2</sup> (dua ratus empat

Hal. 27 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015

#### 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

puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Neglasari, SU Nomor 16/Karang Anyar/2008, tanggal 21 Mei 2008, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;

c) Bidang tanah, dengan luas seluruhnya 5.098 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan puluh delapan meter persegi), yaitu:

- Hak Milik Nomor 72/Neglasari, seluas 1.508 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus delapan meter persegi), GS Nomor 3587/1974 tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;
- Hak Milik Nomor 114/Neglasari, seluas 4.400 m<sup>2</sup> (empat ribu empat ratus meter persegi), GS.Nomor 870/1977, tanggal 03-05-1977, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;

d) Bidang tanah, dengan luas seluruhnya 3.222 m<sup>2</sup> (tiga ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi), yaitu:

- Hak Milik Nomor 75/Neglasari, seluas 1.278 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus tujuh puluh delapan meter persegi), GS Nomor 3590/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;

e) Hak Milik Nomor 76/Neglasari, seluas 1.944 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus empat puluh empat meter persegi), GS Nomor 3591/1974, tanggal 16-12-1974, terdaftar atas nama Iwan Wahyu;

7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi atau upaya hukum lain (*uit voorbaar bij voorrad*);

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ongkos perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 632/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 24 Juni 2014 yang amarnya sebagai berikut:

## A. DALAM KONVENSI

### I. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat dalam pelaksanaan kerjasama sebagaimana dituangkan dalam Akta Notaris Herry Sosiawan, S.H., Nomor 350, tanggal 21 Agustus 2008 yang diubah dengan Akta Notaris Herry Sosiawan, S.H., Nomor 573, tanggal 24 Februari 2010;

Hal. 28 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





3. Menyatakan batal dengan segala akibat hukumnya perjanjian kerjasama yang dituangkan dalam Akta Notaris Herry Sosiawan, S.H., Nomor 350, tertanggal 21 Agustus 2008 dan Nomor 573, tanggal 24 Februari 2010, Akta Notaris Herry Sosiawan, S.H., Nomor 351, tanggal 21 Agustus 2008 tentang Kuasa untuk menjual, Akta Notaris Herry Sosiawan, S.H., Nomor 352, tertanggal 21 Agustus 2008 tentang Kuasa untuk mengurus perijinan dan Akta Notaris Jap Sun Jaw, S.H., Nomor 49, tanggal 30 Maret 2010 tentang Pengikatan diri untuk melakukan jual beli;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp2.797.946.386,- (dua miliar tujuh ratus sembilan puluh tujuh juta sembilan ratus empat puluh enam ribu tiga ratus delapan puluh enam rupiah);
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat akan isi putusan ini untuk menyerahkan seluruh sertifikat milik Penggugat;
6. Menolak selain dan selebihnya;

**B. DALAM REKONVENSI**

**I. DALAM PROVISI**

- Menyatakan gugatan Provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluruhnya;

**C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp897.000,- (delapan ratus sembilan puluh tujuh rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 85/PDT/2014/PT.BTN tanggal 24 November 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 10 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 632/Pdt.G/2013/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan



Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Desember 2014;

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

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 19 Januari 2015
2. Turut Termohon Kasasi/turut Tergugat/turut Terbanding pada tanggal 26 Januari 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 23 Januari 2015;

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

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

**I. Fakta-Fakta Hukum Dalam Persidangan**

**A. Mengenai Perjanjian Kerjasama dan Perubahan Perjanjian Kerjasama**

1. Bahwa berdasarkan bukti-bukti P-1; P-2; T-5.1 dan T-5.2 berupa:  
(i) Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 350 Tanggal 21 Agustus 2008;  
dan (ii) Akta Perubahan Perjanjian Kerjasama Nomor 573 Tanggal 24 Februari 2010, Pemohon Kasasi telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat (selanjutnya disebut Termohon Kasasi);
2. Bahwa berdasarkan bukti-bukti T-7 sampai dengan T-16 (*Vide* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang *a quo* halaman 51-52) sebagaimana diuraikan dibawah ini, Pemohon Kasasi telah mengurus dan memperoleh seluruh izin dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama maupun dalam perundang-undangan yang berlaku, berupa :
  - a. Bukti T-7 : Surat Keputusan Walikota Tangerang Tentang Pemberian Izin Lokasi;
  - b. Bukti T-8 : Surat Keputusan Walikota Tangerang Tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bukti T-9 : Surat Keputusan Walikota Tangerang Tentang Izin Mendirikan Bangunan;
- d. Bukti T-10 : Surat Rekomendasi Pembangunan Rusunami dari Departemen Perhubungan, Direktorat Jenderal Perhubungan Udara;
- e. Bukti T-11 : Surat Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Deputi Bidang Perumahan Formal;
- f. Bukti T-12 : Surat Keterangan Membangun dari Camat Neglasari Tangerang;
- g. Bukti T-13 : Surat Izin Lingkungan;
- h. Bukti T-14 : Kajian Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas Pembangunan Rusunami Tanah Tinggi Kota Tangerang;
- i. Bukti T-15 : Kerangka Acuan Analisis Dampak Lingkungan (KA-AMDAL);
- j. Bukti T-16 : Gambar Site Plan Pembangunan Rusunami;  
Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi (*Vide* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang *a quo* halaman 48-49), Pemohon Kasasi telah mulai melakukan kegiatan pembangunan dan pemasaran dalam bentuk pengadaan alat berat dan kegiatan *Lounching*, sebagaimana lazimnya kegiatan usaha dibidang pembangunan perumahan/pertokoan;
3. Bahwa berdasarkan bukti-bukti T-17 sampai dengan T-23 dan bukti pengakuan Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi telah melakukan pembayaran kepada Termohon Kasasi sebesar Rp9.478.072.614,00 (sembilan miliar empat ratus tujuh puluh delapan juta tujuh puluh dua ribu enam ratus empat belas rupiah) (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang *a quo* halaman 54);
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Akta Perubahan Perjanjian Kerjasama (bukti P-2/bukti T-5.1, terlampir) apabila terjadi keterlambatan pembayaran, Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sepakat untuk mengenakan denda keterlambatan sebagai aturan yang berlaku dan mengikat Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebagai para pihak dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, sehingga oleh karena itu keterlambatan pembayaran tidak dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian;

Hal. 31 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5. Bahwa mengenai adanya keterlambatan pembayaran Pemohon Kasasi telah memberikan kepada Termohon Kasasi pelunasan keterlambatan pembayaran beserta dendanya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama, halmana ditegaskan kembali dalam jawaban Pemohon Kasasi (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang *a quo*, halaman 28 dan 30), akan tetapi Termohon Kasasi tidak mau menerima pembayaran beserta denda dari Pemohon Kasasi;
6. Bahwa berdasarkan bukti P-31 (terlampir) berupa Surat dari Kuasa Hukum Termohon Kasasi tanggal 7 Maret 2013 perihal usulan penyelesaian hubungan kerjasama, terbukti itikad tidak baik dari Termohon Kasasi yang bermaksud membatalkan Perjanjian Kerjasama *a quo* dengan menawarkan kepada Pemohon Kasasi pengembalian uang sebesar Rp14.000.000.000,00 (empat belas miliar rupiah) ditambah pengembalian pembelian tanah yang telah dibebaskan oleh Pemohon Kasasi;
7. Bahwa tindakan Termohon Kasasi yang tidak mau menerima pembayaran dan denda keterlambatan dari Pemohon Kasasi serta bermaksud membatalkan perjanjian secara sepihak, merupakan bukti yang sempurna adanya itikad tidak baik dari Termohon Kasasi, apalagi mengingat Pemohon Kasasi telah mengurus dan memperoleh semua izin yang diperlukan, membebaskan tanah, serta telah memulai melaksanakan pembangunan awal dan kegiatan *Lounging*;
8. Bahwa karena adanya itikad tidak baik dari Termohon Kasasi yang tidak mau menerima pembayaran dari Pemohon Kasasi, dimana Termohon Kasasi bermaksud mau membatalkan Perjanjian secara sepihak, dan untuk menghindari potensi adanya tuntutan dari masyarakat/konsumen apabila pembangunan dan pemasaran unit bangunan dilanjutkan oleh Pemohon Kasasi, maka untuk sementara kegiatan Pembangunan maupun Pemasaran dihentikan oleh Pemohon Kasasi sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
9. Bahwa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan dan pemasaran unit bangunan merupakan upaya perlindungan terhadap konsumen/pembeli agar tidak dirugikan dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari Termohon Kasasi yang mau



membatalkan Perjanjian Kerjasama, sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

**B. Mengenai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual-Beli Nomor 49, tertanggal 30 Maret 2010 (bukti P-24 jo T-6)**

1. Bahwa Akta Pengikatan Diri tersebut merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, dimana Pemohon Kasasi telah membayar lunas kepada Termohon Kasasi seluruh harga jual beli tanah yang dimuat dalam Akta Pengikatan tersebut, sebagaimana terbukti dari ketentuan Pasal 2 Akta Pengikatan tersebut (terlampir) yang berbunyi (kami kutip):

Pasal 2: "Harga penjualan dan pembelian dari persil yang akan dilakukan jual belinya itu kelak dikemudian hari antara kedua belah pihak ditetapkan sekarang ini untuk dikemudian hari oleh kedua belah pihak sebesar Rp7.453.320.000,00 (tujuh miliar empat ratus lima puluh tiga juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) jumlah uang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterimanya semuanya dengan tunai dan dengan sempurna dari Pihak Kedua sebelum penandatanganan akta ini untuk tanda penerimaan jumlah uang mana Pihak Pertama menerangkan akta ini juga berlaku sebagai tanda bukti penerimaannya (kwitansinya) yang sah";

2. Bahwa gugatan Termohon Kasasi untuk membatalkan Akta Pengikatan Diri tersebut merupakan tambahan bukti yang nyata adanya itikad tidak baik dari Termohon Kasasi, karena Termohon Kasasi telah menerima lunas seluruh pembayaran harga jual beli tanah yang dimuat dalam Akta Pengikatan Diri tersebut dari Pemohon Kasasi, sehingga oleh karena itu tidak ada dasar dan atau alasan yang dapat diterima untuk membatalkan Akta Pengikatan Diri tersebut;

**II. Ketentuan-Ketentuan Hukum Yang Berlaku Terhadap Perjanjian Kerjasama A Quo.**

1. Pasal 1342 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi (kami kutip):  
"Jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran";
2. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi (kami kutip) :  
"Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";





III. Pertimbangan dan Putusan *Judex Facti* Melanggar dan atau Salah Menerapkan Ketentuan Hukum Pasal 1342 jo. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

1. Bahwa Pertimbangan dan Putusan *Judex Facti* yang membatalkan Perjanjian Kerjasama dan Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli dengan dasar pertimbangan adanya keterlambatan pembayaran dan atau penghentian sementara pembangunan oleh Pemohon Kasasi, terbukti melanggar dan atau salah menerapkan ketentuan hukum Pasal 1342 jo. 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut pada angka II. 1 dan 2 di atas, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Akta Perubahan Perjanjian Kerjasama (bukti P-2/bukti T-5.1, terlampir), dengan jelas dan tegas disebutkan “apabila Pemohon Kasasi tidak dapat/terlambat memenuhi kewajibannya, dikenakan denda sebesar 1% (satu permil) perhari” Sehingga oleh karena itu keterlambatan pembayaran tidak dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian;
- b. Bahwa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan dan pemasaran unit bangunan merupakan upaya perlindungan terhadap konsumen/pembeli agar tidak dirugikan dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari Termohon Kasasi yang mau membatalkan Perjanjian Kerjasama, sampai adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- c. Bahwa gugatan Termohon Kasasi untuk membatalkan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual - Beli, Nomor 49, tertanggal 30 Maret 2010, tersebut merupakan tambahan bukti yang nyata adanya itikad tidak baik dari Termohon Kasasi, karena Termohon Kasasi telah menerima lunas seluruh pembayaran harga jual beli tanah yang dimuat dalam Akta Pengikatan Diri tersebut dari Pemohon Kasasi, sehingga oleh karena itu tidak ada dasar dan atau alasan yang dapat diterima untuk membatalkan Akta Pengikatan Diri tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas terbukti:

- a. Termohon Kasasi memiliki itikad tidak baik untuk membatalkan Akta Perubahan Perjanjian Kerjasama *a quo*, sehingga oleh karena itu gugatan Termohon Kasasi patut ditolak seluruhnya;
- b. Pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sehingga patut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan putusan *Judex Facti* tersebut dan mengadili sendiri perkara *a quo*;

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

**mengenai alasan I, II dan III:**

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 30 Desember 2014 dan jawaban memori kasasi tanggal 19 Januari 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan ada tidaknya wanprestasi dari Tergugat dalam perkara *a quo* tidak diletakkan ada tidaknya berita acara penyerahan lahan/tanah, tetapi dari fakta Tergugat secara fisik telah menguasai lahan, telah terbit IMB, dan memasukkan alat-alat berat di lahan/tanah tersebut, akan tetapi sampai sekarang seluruh pembangunan ruko yang dijanjikan Tergugat tidak dilaksanakan sedangkan semua persyaratan telah terpenuhi sejak 30 Juni 2010;

Bahwa pelunasan atas bidang tanah juga tidak dilakukan oleh Tergugat meskipun telah lampau 3 tahun, dengan demikian Tergugat terbukti wanprestasi;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPdata perjanjian yang tidak dilaksanakan dapat dinyatakan batal, hal mana telah terbukti adanya dalam perkara *a quo* dimana Tergugat/Pemohon Kasasi tidak membangun rumah dan ruko sebagaimana disepakati, sehingga telah benar Tergugat/Pemohon Kasasi telah ingkar janji, oleh karena itu pembatalan perjanjian kerjasama *a quo* dapat dibenarkan;

Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah dengan

Hal. 35 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT. Graha Sinar Cemerlang 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 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 PT. GRAHA SINAR CEMERLANG INDAH tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **26 November 2015** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H.**, dan **Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D.**, Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Anggota-anggota tersebut dan Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

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  
an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 37 dari 37 hal.Put.Nomor 972 K/Pdt/2015

**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)