



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

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

**Drs. H.N. AMINUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan SPG-7 Nomor 33 RT07/09, Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Isnanu Chalid, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Melawai Raya 189A/BII, Kebayoran Baru, Jakarta 12130, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2016; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

**ROBBY HARTONO**, bertempat tinggal di jalan Mayor H.M. Rasyad Nawawi Nomor 504/505 RT17, Kelurahan 9 Ilir Timur II Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Acuantto, S.H., M.A. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Mayor Salim Batubara Nomor 1996, Kelurahan Sekip Jaya, Kecamatan Kemuning, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2016; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4083 Kelurahan Lubang Buaya, luas 2.831 yang terletak di Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Rumah milik penduduk setempat;  
Sebelah Timur : Tanah milik Robby Hartono;  
Sebelah Selatan : Tanah milik Robby Hartono dan tanah milik Syafrial; Malik;  
Sebelah Barat : Tanah milik Yayasan Masjid Asyuhadah;
2. Bahwa sesuai dengan pernyataan Tergugat tertanggal 12 Juni 2013 Tergugat berniat membeli tanah secara global dengan harga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. PT Agam Nomitama, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 167 dengan luas 1.225 m<sup>2</sup>;
  - b. PT Agam Nomitama, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 168 dengan luas 1.0 m<sup>2</sup>;
  - c. Drs. Nuh Aminuddin, Sertifikat Hak Milik Nomor 4083 dengan luas 2.831 m<sup>2</sup>;
  - d. Deden Junaedi Kamil, Sertifikat Hak Milik Nomor 4888 dengan luas 1.752 m<sup>2</sup>;
  - e. Muhammad Saleh Arifin, Sertifikat Nomor 5102 dengan luas 2.000 m<sup>2</sup>;
  - f. Drs. Syafril, Malik dengan luas kurang lebih 1.000 m<sup>2</sup>;
3. Bahwa berdasarkan pernyataan tanggal 12 Juni 2013 tersebut pembayaran dilakukan dalam 2 (dua) tahap yaitu tahap pertama Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| a. PT Agam Nomitama | Rp5.300.000.000,00 |
| b. M. Saleh Arifin  | Rp1.700.000.000,00 |
| c. Deden Rozak      | Rp1.000.000.000,00 |
| d. N. Aminuddin     | Rp1.500.000.000,00 |
| e. Syafril Malik    | Rp500.000.000,00   |
4. Bahwa pembayaran tahap kedua dilakukan setelah tanah-tanah tersebut di atas dibalik nama menjadi atas nama Robby Hartono/pembeli dengan rincian sebagai berikut:
- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| a. M. Saleh Arifin | Rp2.300.000.000,00 |
| b. Deden A. Rozak  | Rp2.500.000.000,00 |
| c. N. Aminuddin    | Rp4.160.000.000,00 |
| d. Syafril Malik   | Rp1.500.000.000,00 |
5. Bahwa ternyata setelah tanah milik Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 4083, Kelurahan Lubang Buaya, luas 2.831 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta menjadi atas nama Tergugat tanggal 30 Agustus 2013 Tergugat hanya membayar kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dari yang seharusnya Rp4.160.000.000,00 (empat miliar seratus enam puluh juta rupiah);
6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat di atas, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp1.660.000.000,00 (satu miliar enam ratus enam puluh juta rupiah);

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 117 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat namun Tergugat tetap saja tidak mau melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat;
8. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat adalah perbuatan *wanprestasi*;
  9. Bahwa setiap orang yang melakukan *wanprestasi* haruslah dihukum untuk melaksanakan kewajibannya;
  10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat di atas Penggugat, mengalami kerugian berupa kekurangan pembayaran sebesar Rp1.660.000.000,00 (satu miliar enam ratus enam puluh juta rupiah) dan kerugian lainnya baik materiil maupun moril yaitu:
    - 10.1. Kerugian Materiil:

Apabila uang kekurangan pembayaran tersebut sebesar Rp1.660.000.000,00 (satu miliar enam ratus enam puluh juta rupiah) digunakan sebagai modal usaha dan mendapat keuntungan sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) sebulan, jadi selama 9 (sembilan) bulan Penggugat akan mendapat keuntungan  $9 \times \text{Rp}75.000.000,00 = \text{Rp}675.000.000,00$  (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

      - Biaya konsultan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
      - Jumlah seluruhnya kerugian materi yang dialami Penggugat Rp775.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
    - 10.2. Kerugian Moril:

Bahwa sebenarnya kerugian moril yang dialami Penggugat tidak bisa dinilai dengan uang, namun demi nama baik Penggugat dan keluarga Penggugat dan supaya Tergugat tidak mengulangi lagi perbuatannya, dinilai sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), sehingga jumlah kerugian materiil dan moril seluruhnya Rp1.175.000.000,00 (satu miliar seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
  11. Bahwa untuk menjamin supaya Tergugat melaksanakan kewajiban dan supaya gugatan ini tidak sia-sia Penggugat mohon kiranya tanah *a quo* dilakukan sita jaminan;
  12. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan bukti-bukti yang autentik serta saksi-saksi yang berkualitas yang tidak mungkin dibantah oleh Tergugat, maka mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 117 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah beralasan Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari, setiap hari Tergugat lalai melaksanakan kewajibannya;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum pernyataan tanggal 12 Juni 2013;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi*;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajiban kepada Penggugat yang terdiri dari :  
Kekurangan pembayaran harga tanah milik Penggugat sebesar Rp1.660.000.000,00 (satu miliar enam ratus enam puluh juta rupiah);  
Kerugian materil Rp675.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah);  
Kerugian moril Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);  
Jumlah seluruhnya Rp1.835.000.000,00 (satu miliar delapan ratus tiga puluh lima juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap Tergugat lalai menjalankan putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

- Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil dari Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat dalam Jawaban ini;
- Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat kurang pihak, yang mana Tergugat dalam jual beli tanah yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 005/2013 terhadap tanah dengan Hak Milik Nomor 4083/Lubang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id<sup>2</sup> yang dibuat di hadapan PPAT Eria Heriyanti

Poerwandini, S.H., tidak secara langsung berhubungan Penggugat tetapi melalui koordinatornya yang bernama Muhamad Soleh Arifin yang beralamat Jalan Bacang RT 007, RW 001 Kelurahan Buaya Jakarta Timur;

- Bahwa dalam transaksi jual beli tersebut Penggugat ada membuat kesepakatan bersama dengan Soleh Arifin yang dibuat tanggal 28 Februari 2013, yang mana surat kesepakatan bersama tersebut diakui oleh Penggugat pada saat mediasi pada tanggal 22 Oktober 2014 di hadapan Hakim Mediator disaksikan Panitera Pengganti Hesti F, oleh karena itu secara hukum pihak Muhamad Soleh Arifin harus ditarik sebagai pihak agar jelas duduk perkara ini dan mempertanggung jawabkan perbuatannya selaku koordinator pembelian tanah tersebut, bukti Muhamad sebagai Koordinator dapat dilihat pada pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan Akta Nomor 015 pada Pasal 8 yang dibuat di hadapan Notaris Eria Heryanti Poerwandini, S.H., pada tanggal 28 Maret 2013, dan semua transaksi jual beli telah selesai dilakukannya terbukti telah dilakukan penyerahan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 4083/Lubang Buaya, Surat Ukur tanggal 21 Oktober 2000 Nomor 03070/Lubang Buaya/2000 seluas 2.831 m<sup>2</sup> yang dibuat di hadapan PPAT Eria Heriyanti Poerwandini, S.H., dan fisik tanah sudah diserahkan dan dikuasai oleh Tergugat, kalau pembayaran tidak selesai dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat maka secara hukum tidak dilakukan balik nama ke Tergugat;
- Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Pengadilan Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara ini, gugatan ini adalah masalah *wanprestasi/cidera janji* maka berdasarkan Pasal 142 R.Bg/118 HIR ayat (1), gugatan harus digugat dimana Tergugat berada, karena Tergugat berada di Palembang, secara hukum Pengadilan Negeri Palembang yang berwenang mengadilinya, dan ternyata yang digugat Penggugat bukan masalah kepemilikan tanah (perbuatan melawan hukum), apabila masalah kepemilikan tanah (perbuatan melawan hukum) yang dipersengketakan maka berdasarkan pasal 142 R.Bg/118 HIR ayat (5), maka Pengadilan Jakarta Timur bewenang mengadilinya;
- Bahwa pembelian tanah objek sengketa tersebut awalnya Tergugat tidak membeli secara langsung dengan Penggugat, tetapi dibeli melalui perantara saudara Soleh Arifin selaku Perantara (Koordinator), karena tanah Penggugat berada di belakang tanah Soleh Arifin (yang sekarang sudah dijual kepada Tergugat), kalau hanya tanah Soleh Arifin yang dijual kepada Tergugat, maka tanah Penggugat beserta tanah PT. Agam

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 117 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp922.000,00 (sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 233/PDT/2016/PT DKI tanggal 30 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;

Dalam Eksepsi:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Mei 2015 Nomor 275/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim, yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 7 Mei 2015 Nomor 275/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim, yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri

1. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;  
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 8 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 35/Tim/IX/2016 Kas *juncto* Nomor 233/PDT/2016/PT DKI *juncto* Nomor 275/PDT/G/2014/PN/Jkt Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 17 Oktober 2016, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 26 Oktober 2016;

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;

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 117 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Penggugat/ Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya

sebagai berikut:

Putusan Hakim Tingkat Banding Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Pembuktian

Bahwa hakim tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian hal tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan hakim banding pada halaman 19 paragraf 4 yang menyatakan:

- Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat/ Terbanding mengajukan bukti P1, dimana bukti P1, dimana bukti tersebut setelah diperhatikan secara saksama hanya merupakan pernyataan sepihak dari pihak Penggugat;
- Menimbang bahwa selain itu Penggugat mengajukan bukti fotocopy tanpa asli berupa bukti P4, yang keberadaan bukti P4 tersebut disangkal oleh Tergugat/Pembanding dan bukti P4 merupakan pernyataan tanggal 12 Juni 2013 bukan perikatan;
- Menimbang, bahwa selain itu bila keberadaan bukti P4 hanya fotocopy yang merupakan bukti surat pernyataan Tergugat/Pembanding tanggal 12 Juni 2013 di persidangan tidak pernah diajukan aslinya maka atas bukti P4 tersebut secara hukum tidaklah mempunyai nilai pembuktian, hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 3609 K/Pdt/1985 yang menyatakan bahwa surat bukti yang hanya berupa foto copy dan tidak pernah ada surat aslinya oleh karena itu harus dikesampingkan;
- Bahwa pertimbangan hakim Banding tersebut sangat berpihak kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding dengan cara tidak mengakui keberadaan bukti P4 dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat berupa surat pernyataan dari Termohon Kasasi dahulu Tergugat yang menyatakan keinginan membeli tanah-tanah yang salah satunya milik Pemohon Kasasi dengan harga per meternya Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan akan diberikan uang muka serta mohon untuk diberikan sertifikat asli dahulu untuk proses balik nama dan sisanya akan dilunasi oleh Termohon Kasasi, setelah proses balik nama selesai;
- Bahwa Majelis tingkat Banding menyatakan bahwa bukti P4 tersebut adalah berupa fotocopy dan hanya pernyataan sepihak dari Termohon Kasasi dahulu Tergugat disamping itu Majelis tingkat Banding juga mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985 yang menyatakan bahwa surat bukti fotocopy dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena itu harus dikesampingkan;
- Bahwa pertimbangan tersebut di atas dengan mengutip Yurisprudensi

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 117 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpihak kepada Termohon Kasasi bahwa yang dimaksud dengan Yurisprudensi tersebut di atas adalah apabila bukti fotocopy tersebut hanya berdiri sendiri tanpa ada persesuaian dengan bukti-bukti yang lainnya sedangkan dalam perkara *a quo* jelas jelas didalam persidangan terbukti bukti P4 sangat bersesuaian dan saling mendukung antara bukti yang satu dengan bukti yang lainnya dan ditambah lagi dengan keterangan bukti saksi Sdr. H. Syahfrial Malik yang menyatakan di dalam persidangan bahwa yang bersangkutan juga memiliki sebidang tanah yang dijual juga kepada Tergugat (Termohon Kasasi) dengan harga permeternya sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan sampai saat ini Tergugat (Termohon Kasasi) masih kurang bayar kepada saksi kurang lebih Rp250.000.000,00 lagi dan kemudian didalam persidangan terhadap bukti P-4 diperlihatkan kepada saksi dan saksi membenarkan adanya surat pernyataan tersebut dan telah melihat aslinya yang menurut yang bersangkutan surat aslinya ada pada kantor notaris atau ada pada Tergugat (Termohon Kasasi), dan sampai gugatan ini diajukan oleh Penggugat (Pemohon Kasasi) tanah milik saksi juga belum dibayar lunas oleh Tergugat (Termohon Kasasi);

- Bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan tersebut Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam putusannya pada halaman 26 dan 27 yang mempertimbangkan sebagai berikut;

“Menimbang bahwa bukti P-4 adalah berupa surat pernyataan dari Tergugat tentang keinginan dan kesanggupan Tergugat yang akan membeli tanah milik Tergugat per meternya Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dengan luas tanah 2.831 m<sup>2</sup>, bukti ini menunjukkan bahwa Tergugat mengakui keseluruhan tanah yang dibelinya termasuk tanah Penggugat telah disepehati sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi;

Menimbang bahwa bukti P-5 adalah berupa buku rekening Penggugat sebagai bukti yang menunjukkan uang yang masuk ke rekeningnya sebagai uang penjualan atas tanahnya tersebut telah ia terima berjumlah Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dengan rincian tanggal 28 Maret 2013 sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), tanggal 10 September 2013 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tanggal 12 September 2013 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tanggal 4 Nopember 2013 Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) conforem dengan bukti T-2, T-3, T-4 dan T-1 diakui pula oleh Penggugat seperti ditunjukkan oleh bukti T-5;

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 117 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah berupa pernyataan sepihak, bukti P-2 sampai

dengan P-5 hanya berupa foto copy sehingga tidak mempunyai nilai pembuktian;

Menimbang bahwa terhadap sikap Tergugat tersebut Majelis berpandangan, bahwa bukti P-1 memang benar hanya merupakan pernyataan Penggugat sendiri tetapi sangat erat berkaitan dengan bukti P-4 sedangkan bukti P-2 dan P-3 (copy salinan resmi dari notaries) adalah parallel dengan T-1 dan T-5 (keduanya sama dengan aslinya) bukti P-4 berkaitan dengan bukti P-1 dan T-2, T-3 dan T-4 berkaitan dengan bukti P-1 dan T-2, T-3 dan T-4 dan bukti T-5 bersesuaian dengan bukti T-1, T-2 T-3 dan T-4 maka semua bukti-bukti Penggugat tersebut menurut Majelis dapat diterima bukti dalam perkara ini;

Menimbang bahwa dari bukti P-1 jelas dari semua Penggugat menghendaki tanahnya dijual dengan menunjuk M. Soleh Arifin untuk mewakili menegosiasi jua beli tanahnya tersebut dengan harga Rp5.660.000.000,00 (lima miliar enam ratus enam puluh juta rupiah) atau Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi kepada pembeli, hal ini cocok dengan pernyataan Tergugat, vide bukti P-4 bahwa harga tanah secara global telah disepakati sebesar Rp2.000.000,00;

Menimbang bahwa Tergugat telah tidak mengakui bukti P-4 tersebut, tetapi setelah mencocokkan tandatangan dalam bukti P-4 tersebut dengan tandatangan pada bukti T-2, T-3 dan T-4 secara kasat mata sangat mirip atau tidak ada bedanya dan bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat bernama Drs. H. Syahfrial Malik, M.M., bahwa tanah saksi (satu kesatuan dengan tanah Penggugat dibeli oleh Tergugat) yang dijual seluas 1.000 m<sup>2</sup> dengan harga Rp2.000.000,00 per meter sehingga dengan demikian maka petitum kedua haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa dari buku P-2 paralel dengan bukti T-1 dan bukti P-3 yang parallel dengan bukti T-6 ternyata benar telah terjadi jual beli tanah antara penjual/Penggugat dan pembeli/Tergugat atas tanah dengan Hak Milik Nomor 4083/Lubang Buaya, Surat Ukur tanggal 21 Oktober 2000 Nomor 03070/Lubang Buaya/2000 seluas 2.831 m<sup>2</sup> dengan harga Rp2.271.000.000,00 dan telah dibayar oleh Tergugat sebesar Rp1.500.000.000,00 pada tanggal 28 Maret 2013 dengan sisanya sebesar Rp771.000.000,00 dilakukan setelah sertifikat atas tanah tersebut dibalik nama ke atas nama pihak kedua/Tergugat;

- Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut yang pada intinya menyatakan adanya hubungan yang erat,

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 117 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.majelis hakim tingkat banding kesimpulan Penggugat sekarang Pemohon Kasasi dapat

membuktikan dalil-dalil gugatannya;

- Bahwa keberatan Termohon kasasi mengenai bukti P-4 yang hanya berupa fotocopy di samping sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut Pemohon Kasasi dan menurut kebiasaan dalam beracara tidak ada larangan mengajukan bukti berupa fotocopy, bukti fotocopy dapat menjadi nilai bukti yang sama dengan bukti-bukti lain jika ada bukti lain yang mendukung dan adanya hubungan satu dengan yang lain dan saling bersesuaian;
- Bahwa hal-hal lain yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta diantaranya adalah keterangan saksi H. Syafril Malik yang menyatakan hal-hal sebagai berikut;
  1. Harga jual tanah per meternya adalah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) baik tanah milik saksi maupun tanah milik Pemohon Kasasi;
  2. Termohon Kasasi (Tergugat/Pembanding) masih kurang bayar kepada saksi sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) lagi;
  3. Saksi juga mengetahui Tergugat (Termohon Kasasi) masih kurang bayar kepada Penggugat (Pemohon Kasasi) sebesar kurang lebih Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas ternyata hakim Tingkat banding tidak memeriksa dengan baik duduk persoalannya dan hanya focus tentang bukti P-4 yang berupa pengakuan dari Termohon Kasasi yang berupa bukti fotocopy;

Putusan Hakim Tingkat Banding Kurang Cukup Dalam Pertimbangan Hukumnya

Bahwa dalam pertimbangan halaman 19 alinea ke 4 dan 5 Hakim Tingkat Banding menyatakan sebagai berikut;

- Menimbang bahwa untuk pembuktian dalil gugatannya Penggugat/ Terbanding mengajukan P-1 dimana bukti tersebut setelah diperhatikan secara seksama hanya merupakan pernyataan sepihak dari Pihak Penggugat;
- Menimbang bahwa selain itu Penggugat mengajukan bukti fotocoy tanpa asli berupa P-4 yang keberadaan bukti P-4 tersebut disangkal oleh Tergugat/Pembanding dan bukti P-4 merupakan pernyataan tanggal 12 Juni 2013 bukan perikatan;

Bahwa pertimbangan tersebut yang menyatakan bukti P-4 hanya merupakan pernyataan dan bukan perikatan merupakan pertimbangan yang dangkal dan terlalu berpihak kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding bahwa kalau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Termohon Kasasi yang tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan akan melunasi

kewajibannya yaitu dengan membayar lunas seluruh kewajibannya kepada Pemohon Kasasi setelah Pemohon Kasasi memberikan sertifikat asli miliknya kepada Pemohon Kasasi untuk proses balik nama dan sisa pembayaran akan dilunasi setelah sertifikat sudah balik nama ke atas nama Termohon Kasasi, akan tetapi pada kenyataannya Termohon Kasasi ingar janji;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas pertimbangan *Judex Facti* dalam hal tersebut di atas terasa kurang cukup dalam pertimbangannya mengingat bukti P-4 tersebut juga menuntut kewajiban dari Termohon Kasasi untuk melunasi kewajibannya dengan cara melunasi sisa pembayaran tanah milik Termohon Kasasi setelah sertifikat milik Pemohon Kasasi telah beralih nama menjadi nama Termohon Kasasi;

Bahwa dari pertimbangan hakim tingkat banding tersebut menunjukkan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur lebih adil dan lebih jelas pertimbangannya bila dibandingkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang sangat dangkal dan kurang cukup dalam pertimbangannya;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, patut dan adil apabila putusan Pengadilan Tinggi Jakarta haruslah dibatalkan atau setidaknya dinyatakan batal oleh Majelis Hakim Agung pada tingkat Kasasi sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/SIP/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyebutkan bahwa;

“Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Pengadilan Tinggi Jakarta yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas putusan *Judex Facti* sudah tidak dapat dipertahankan lagi dalam peradilan tingkat kasasi oleh karenanya Pemohon Kasasi mohon agar Majelis Hakim Agung untuk membatalkannya;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa bukti fotocopy (Bukti P-4) meskipun tidak dapat ditunjukkan aslinya akan tetapi berhubungan dan dikuatkan dengan bukti lain, sehingga bukti mana dapat dipergunakan sebagai bukti yang sah;

Bahwa bukti P-4 berupa pernyataan dari Tergugat tentang kesanggupan Tergugat yang akan membeli tanah milik Penggugat per meternya Rp2.000.000,00 dengan luas tanah 2.831 m<sup>2</sup>;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI dan T-2, T-3 dan bukti P-5 bersesuaian dengan bukti

T-1, T-2, T-3 dan T-4;

Bahwa bukti P-2 dan P-3 adalah sama dengan bukti T-1 – T-6 (sesuai dengan aslinya yang merupakan salinan resmi dari notaris);

Bahwa adalah fakta dari bukti P-2 = T-1 dan P-3 = T-6 benar telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli atas objek sengketa SHM Nomor 4083/Lubang Buaya seluas 2.831 m<sup>2</sup>;

Bahwa meskipun dalam akta pengikatan jual beli ditulis harga Rp2.271.000.000,00 dan telah dibayar Rp1.500.000.000,00 tanggal 20 Maret 2013, akan tetapi harga mana hanya untuk menghindari dari pajak, hal mana sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat karena untuk luas 2.831 m<sup>2</sup> dikalikan Rp2.000.000,00 per meter maka nilainya menjadi sebesar Rp5.662.000.000,00 dan telah dibayar Rp4.000.000.000,00 oleh Tergugat sehingga masih terdapat sisa kekurangan pembayaran objek sengketa sebesar Rp1.662.000.000,00;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Tergugat telah *wanprestasi* kepada Penggugat yakni tidak melaksanakan perjanjian/tidak melunasi sisa kekurangan harga pembayaran objek sengketa di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Drs. H.N. Aminuddin dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 233/PDT/2016/PT DKI tanggal 30 Juni 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 275/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim tanggal 7 Mei 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### **MENGADILI:**

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs. H.N. AMINUDDIN** tersebut;

*Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 117 K/Pdt/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Juni 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 275/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim tanggal 7 Mei 2015;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum pernyataan tanggal 12 Juni 2013;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi*;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajiban kepada Penggugat yang terdiri dari :  
Kekurangan pembayaran harga tanah milik Penggugat sebesar Rp1.662.000.000,00 (satu miliar enam ratus enam puluh dua juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 17 April 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N, M.Kn. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N, M.Kn.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 117 K/Pdt/2017