



P U T U S A N

Nomor 1558 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. Nuansa Fajar Nusasukses, berkedudukan di Jalan Siliwangi Nomor 60, RT.010/RW.010, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok; dalam hal ini memberi kuasa kepada Sumantap M. Simorangkir, SH.MH, Advokat, berkantor di Jalan Prof. Dr. Latumeten I Nomor 32 D, Jakarta Barat; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2012; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding; melawan

Heben Hesar Ginting, bertempat tinggal di Perumahan Taman Pulo Indah, Jalan Boulevard Utara Blok U-1 Nomor 11, Kelurahan Penggilingan, Jakarta Timur; dalam hal ini memberi kuasa kepada Kadiyat, SH, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Villa Nusa Indah 5 Blok SB 7/8, Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2011;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pemanding; dan

Saimar bin Haji Enan, bertempat tinggal di Kebun Duren RT.04/RW.01, Kelurahan Kalimuya, Kecamatan Sukmajaya, Depok; 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 Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang

Hal. 1 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 22 Februari 2007 telah ditandatangani dan diperjanjikan antara : Penggugat (PT. Nuansa Fajar Nusasukses) dengan Tergugat (PT. Artane Ban Milirene) berupa Surat Kesepakatan Bersama (bukti P.1) yang mana juga pada pertemuan itu turut dihadiri dan disaksikan dalam penandatanganan tersebut adalah Turut Tergugat (Sdr. Saimar bin Haji Enan), Sdri. Nina Suzanna, S.Sos.,M.Si selaku Camat Sukmajaya, Depok dan Sdr. Hasrat, S.Sos selaku Lurah Kalibaru Sukmajaya, Depok;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Surat Kesepakatan Bersama tanggal 22 Februari 2007 tersebut, menerangkan, menyatakan dan memperjanjikan pada pokoknya sebagai berikut:
 1. Penggugat (pihak kedua atau Fami Sethio) adalah pemilik tanah di Kampung Cilodong RT.04/RW.06, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Sukmajaya, Depok, seluas kurang lebih : 31.000 m² (tiga puluh satu ribu meter persegi), dengan harga jual Rp60.000,00,00 (enam puluh ribu rupiah) per meter persegi;
 2. Penjualan tanah milik Penggugat kepada Tergugat (pihak pertama atau Heben Hesar Ginting selaku Direktur Utama PT. Artane Ban Milirene) adalah sejumlah Rp1.860.000.000,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah);
 3. Pembayaran Tergugat kepada Penggugat dilakukan secara bertahap yaitu:
 - a. Tahap I (*down payment*) Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dibayarkan tanggal 22 Februari 2007;
 - b. Tahap II Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), dibayarkan pada 30 Maret 2007;
 - c. Tahap III atau pelunasan sejumlah Rp1.260.000.000,00 (satu miliar dua ratus enam puluh juta rupiah), dibayarkan pada 31 Mei 2007;
 - d. Pajak-pajak berupa SSP final 5 % (lima persen) dan PBB, sesuai dengan bukti pembayaran, menjadi tanggung jawab pihak kedua (Penggugat);
3. Bahwa suatu kesepakatan maupun perikatan yang dimaksud Surat Kesepakatan Bersama tanggal 22 Februari 2007 pada pokoknya telah sah, mengikat dan dapat dilaksanakan sebagaimana memenuhi unsur:
Pasal 1320 KUHPer:

Hal. 2 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Pasal 1338 KUHPer:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

4. Bahwa adalah benar Penggugat sebagai pemilik bidang-bidang tanah seluas kurang lebih 31.000 m² (tiga puluh satu ribu meter persegi) yang terletak dan dikenal dengan Kampung Cilodong RT.04/RW.06, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Sukmajaya, Depok, Jawa Barat;

Pengakuan Penggugat diakui dan tidak terbantahkan sebagaimana Pasal 1 ke (1) Surat Kesepakatan Bersama tanggal 22 Februari 2007 yang ditandatangani di Depok, Jawa Barat (*vide* bukti P.1) dimana turut pula disaksikan dan ditandatangani oleh Turut Tergugat (Sdr. Saimar bin Haji Enan), Camat Sukmajaya Depok (Sdri. Nina Suzanna, S.Sos.,M.Si) dan Lurah Kalibaru Sukmajaya, Depok (Sdr. Hasrat, S.Sos);

5. Bahwa Tergugat adalah perusahaan yang bergerak dibidang *General Contractor & Developer* dan dalam hal ini dikenal dengan pengembang "Perumahan PGRI Sukmajaya Depok" yang telah membeli bidang-bidang tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 31.000 m²;

Dengan kata lain Tergugat selaku kontraktor dan pengembang telah membangun dan mendirikan perumahan di atas tanah milik Penggugat dengan berbagai type dan ukuran serta Tergugat telah pula memperjualbelikan perumahan tersebut kepada pihak lainnya/ketiga;

6. Bahwa Tergugat belum sepenuhnya melaksanakan keseluruhan isi Surat Kesepakatan Bersama yang telah dibuat dan ditandatangani pada tanggal 22 Februari 2007;

Dimana pada pembayaran Tahap ke II (dua), Tergugat baru membayar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang sudah diperjanjikan;

7. Bahwa Penggugat dan atau melalui Kuasa Hukumnya dari Kantor Advokat Petrus Selestinus, SH & Rekan sudah menghubungi dan mengingatkan Tergugat untuk segera mematuhi, memenuhi dan melaksanakan apa yang

Hal. 3 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disepakati berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama tersebut, tetapi Tergugat selalu memberikan berbagai alasan-alasan sehingga sangatlah merugikan Penggugat;

8. Bahwa karena Penggugat meminta penyelesaian kepada Tergugat, maka pada tanggal 13 Juni 2007 diadakanlah pertemuan yang mana hadir dari pihak Tergugat diwakili oleh Sdr. Ingan Tarigan, SE dan Sdri. Septa Pandia (bukti P.2);

Adapun hasil pertemuan tersebut yang dibuat dalam Berita Acara Pertemuan tanggal 13 Juni 2007, pada pokoknya menyatakan bahwa: Tergugat akan segera melunasi kewajiban kepada Bp. Fami (Penggugat) sampai dengan bulan Juni 2007 (IMB selesai) sejumlah Rp1.560.000.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh juta rupiah);

9. Bahwa sebagaimana hasil pertemuan tertanggal 13 Juni 2007 tersebut ternyata tidak juga ada pemenuhan atau pembayaran sebagaimana yang dinyatakan Tergugat kepada Penggugat, maka Penggugat kembali memperingatkan Tergugat untuk memenuhi sebagaimana yang dijanjikan;
10. Bahwa Tergugat pada tanggal 31 Mei 2008 melalui Ir. Pilihen Ginting mengadakan pertemuan dan menandatangani Berita Acara Pertemuan (bukti P.3) yang pada pokoknya menyatakan : target dan janji PT. ABM (Tergugat) bulan Juni 2008 semua proyek akan diselesaikan termasuk kewajiban kepada Fami Sethio (Penggugat);
11. Bahwa kembali Tergugat tidak memenuhi dan melaksanakan segala kewajiban dan tanggung jawab sebagaimana surat atau berita acara pertemuan serta janji-janji Tergugat yang dibuat dan dinyatakan kepada Penggugat;
12. Bahwa Tergugat telah mengiklankan atau membuat dalam bentuk brosur-brosur dan atau melakukan transaksi jual beli / memperjualbelikan atas unit-unit rumah dengan berbagai type di atas bidang-bidang tanah milik Penggugat (bukti : P.4.a, P.4.b dan P.4.c) yang tidak dibayarkan atau belum dilunasi sebagaimana perjanjian yang disepakati;
13. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2008 (Bukti P.5), kami selaku Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 13 Oktober 2008 membuat Surat Nomor 11.307/U/X/08 perihal : Undangan (bukti P.6.a) kepada Tergugat yang diketahui beralamat di Perumahan Taman Pulo Indah Jalan Paprika I Blok P-3 Nomor 6 Penggilingan, Jakarta Timur. Akan tetapi tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata alamat kantor Tergugat sudah pindah dan surat dikembalikan (bukti P.6.b);

Hal. 4 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa selanjutnya kami mengirimkan Surat Nomor 11.311/SomI/X/08 tanggal 20 Oktober 2008 perihal somasi / teguran kepada Tergugat (bukti P.7) dengan alamat yang baru di Jalan Boulevard Utara Blok U-1 Nomor 11, Perumahan Taman Pulo Indah, Penggilingan, Jakarta Timur 13940. Dan Surat Somasi Terakhir Nomor 11.320/SomII/X/08 tanggal 29 Oktober 2008 (bukti P.8);

Yang mana atas surat-surat kami tersebut sama sekali tidak mendapat tanggapan dan atau jawaban dari Tergugat;

15. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Tergugat tidak juga beriktik baik untuk menyelesaikan atau melaksanakan segala kewajiban dan tanggung jawab Tergugat kepada Penggugat;

16. Bahwa untuk menjamin pelunasan pembayaran kewajiban Tergugat kepada Penggugat sebagaimana dinyatakan pada Pasal 3 dari Surat Kesepakatan Bersama tanggal 22 Februari 2007, maka atas : 31 (tiga puluh satu) rumah pada perumahan PGRI Sukmajaya Depok dengan tipe 36/72 yang terletak di Blok : D1, E-2, E-3, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat untuk dapat diletakkan sita jaminan;

17. Bahwa sita jaminan diperlukan untuk mengamankan hak Penggugat sehingga Penggugat tidak dirugikan serta gugatan Penggugat tidak sia-sia. Demikian menghindari dan mencegah tindak dan perbuatan Tergugat melakukan transaksi jual beli atau penyerahan maupun pengalihan kepada pihak manapun juga atas obyek dimaksud;

18. Bahwa berdasarkan uraian di atas, menunjukkan bahwa Tergugat tidak mempunyai iktik baik untuk secara suka rela melaksanakan atau memenuhi segala kewajiban Tergugat kepada Penggugat;

Dan jelas Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat yang patut dan harus dipertanggungjawabkan Tergugat sesuai dengan hukum yang berlaku;

19. Bahwa akibat Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat, maka Penggugat menderita banyak kerugian, berupa:

Secara materiil:

1. Bahwa Penggugat kehilangan bunga bank;
2. Bahwa Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya dan ongkos untuk memperjuangkan hak Penggugat termasuk memakai jasa hukum Advokat / Pengacara;

Secara immateriil:

Hal. 5 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat merasa malu, tidak dihargai dan bahkan dipermainkan oleh Tergugat. Yang mana wajar dan patut dinilai dalam bentuk materi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Terhadap Turut Tergugat;

20. Bahwa terhadap Sdr. Saimar bin Haji Enan selaku Turut Tergugat, sehubungan dengan:

1. Bahwa Penggugat sebelum tahun 2004 diminta oleh Turut Tergugat untuk menandatangani surat bermaterai untuk dan dalam rangka bidang-bidang tanah seluas kurang lebih 40.000 m² (empat puluh ribu meter persegi) milik Penggugat;
2. Bahwa pada awal tahun 2006, Penggugat mendapat berita Turut Tergugat telah atau ada memperjualbelikan tanah milik Penggugat padahal Penggugat sama sekali tidak pernah diberitahukan;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat baru mengetahui dan memahami surat bermaterai dimaksud adalah Surat Kuasa Penuh yang dibuat tertanggal 17 Maret 2004 dan telah pula dilegalisir Notaris;
4. Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui dan tidak pernah memberikan ijin atas Surat Kuasa tersebut untuk di cap oleh Lurah dan dilegalisir oleh Notaris;
5. Bahwa Penggugat tidak pernah diperhadapkan atas penandatanganan surat tersebut kepada Lurah maupun Notaris;
6. Bahwa atas tindak dan perbuatan tersebut, Penggugat telah melaporkan Turut Tergugat kepada Kepolisian Daerah (Polda) Metro Jaya sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor Pol. 2136/K/VI/2006/SPK Unit "II" tanggal 8 Juni 2006 tentang Penipuan, Penggelapan dan Penyerobotan Tanah (bukti P.9);
7. Bahwa berdasarkan apa yang kami uraikan adalah patut dan layak Turut Tergugat juga dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini;

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

Dalam Provisi:

- Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
 1. Sejumlah 31 (tiga puluh satu) unit rumah tipe 36/72 pada "Perumahan PGRI Sukmajaya Depok" yang terletak di Blok : D-1, E-2 dan E-3, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat;
- Dimana terhadap 31 (tiga puluh satu) unit rumah tersebut terdiri dari:

Hal. 6 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sejumlah : 7 (tujuh) Unit Type 29/60 (ternyata bukan type 36/72) di Blok D1, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : blok E5;
 - Sebelah Selatan : jalan;
 - Sebelah Timur : blok E1;
 - Sebelah Barat : pembatas/tanah kosong;
2. Sejumlah : 22 (dua puluh dua) unit type 36/72 di Blok E 2, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : jalan/Kolam;
 - Sebelah Selatan : jalan/Blok E1;
 - Sebelah Timur : jalan/Blok A3;
 - Sebelah Barat : jalan/Blok E5;
3. Sejumlah : 5 (lima) unit type 36/72 di Blok E 3, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : blok E4;
 - Sebelah Selatan : jalan/Kolam;
 - Sebelah Timur : tembok;
 - Sebelah Barat : taman;

2. Kantor Pusat PT. Artane Ban Milirene yang beralamat di Perumahan Taman Pulo Indah, Jalan Boulevard Utara Blok U-1 Nomor 11, Kelurahan Penggilingan - Jakarta Timur, yang diketahui milik Heben Hesar Ginting selaku Direktur Utama PT. Artane Ban Milirene; sebagai jaminan untuk mencukupi segala kerugian yang telah dialami/ditanggung Penggugat sebagaimana dalam gugatan;

Demikian diajukan dan dimohonkan untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu terhadap : 31 (tiga puluh satu) Unit Rumah dan Kantor Pusat PT. Artane Ban Milirene guna mengamankan, menjamin dan melindungi kepentingan hukum Penggugat dari tindakan/ikhtikar tidak baik dari Tergugat (maupun Turut Tergugat) berupa : penjualan, pengalihan dan pemindahan kepemilikan kepada pihak ketiga dan atau siapapun yang kini menguasai/memiliki, sehingga gugatan Penggugat ini tidaklah menjadi sia-sia;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat Surat Kesepakatan Bersama yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 22 Februari 2007 di Depok, Jawa Barat; yang turut disaksikan dan ditandatangani pula oleh Turut Tergugat, Camat Sukmajaya Depok (Sdri.

Hal. 7 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nina Suzanna, S.Sos.,M.Si) dan Lurah Kalibaru Sukmajaya, Depok (Sdr. Hasrat, S.Sos);

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

1. Sejumlah 31 (tiga puluh satu) unit rumah tipe 36/72 pada "Perumahan PGRI Sukmajaya Depok" yang terletak di Blok : D-1, E-2 dan E-3, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat;

Dimana terhadap 31 (tiga puluh satu) unit rumah tersebut, ternyata terdiri dari:

1. Sejumlah : 7 (tujuh) unit type 29/60 (ternyata bukan type 36/72) di Blok D1, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : blok E5;
- Sebelah Selatan : jalan;
- Sebelah Timur : blok E1;
- Sebelah Barat : pembatas/tanah kosong;

2. Sejumlah : 22 (dua puluh dua) unit type 36/72 di Blok E2, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : jalan/kolam;
- Sebelah Selatan : jalan/blok E1;
- Sebelah Timur : jalan/blok A3;
- Sebelah Barat : jalan/blok E5;

3. Sejumlah : 5 (lima) unit type 36/72 di Blok E3, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : blok E4;
- Sebelah Selatan : jalan/kolam;
- Sebelah Timur : tembok;
- Sebelah Barat : taman;

2. Kantor Pusat PT. Artane Ban Milirene yang beralamat di Perumahan Taman Pulo Indah, Jalan Boulevard Utara Blok U-1 Nomor 11, Kelurahan Penggilingan, Jakarta Timur, yang diketahui milik Heben Hesar Ginting selaku Direktur Utama PT. Artane Ban Milirene; sebagai jaminan untuk mencukupi segala kerugian yang telah dialami/ditanggung Penggugat sebagaimana dalam gugatan;

Demikian juga disamping untuk mengamankan, menjamin dan melindungi kepentingan hukum Penggugat dari tindakan/ikhtikad tidak baik dari Tergugat (maupun Turut Tergugat) berupa : penjualan, pengalihan dan pemindahan kepemilikan kepada pihak ketiga dan atau siapapun yang kini menguasai/memiliki, sehingga gugatan Penggugat ini tidaklah menjadi sia-sia;

4. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat;

Hal. 8 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012

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

5. Menghukum Tergugat untuk segera melaksanakan pembayaran atau pelunasan pembelian bidang-bidang tanah kepada Penggugat sebesar Rp1.560.000.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh juta rupiah) secara sekaligus dan tunai sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi pada Penggugat berupa:

Materiil:

1. Bunga bank yang berjalan setiap bulan ditetapkan sebesar : 4 % (empat persen) sejak Surat Kesepakatan Bersama ditandatangani tanggal 22 Februari 2007 yang sampai dengan perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur diperhitungkan sebesar Rp1.372.800.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) dan dapat tetap diperhitungkan hingga putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

2. Biaya dan ongkos untuk memperjuangkan hak Penggugat termasuk memakai jasa hukum Advokat / Pengacara yang dapat dinilai menjadi sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Immateriil:

Bahwa Penggugat merasa malu, tidak dihargai dan bahkan dipermainkan oleh Tergugat. Yang dapat dinilai dengan uang menjadi sebesar : Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa atau *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari hingga putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan dan menghukum Turut Tergugat juga bertanggung jawab baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan Tergugat;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberi putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Penggugat tidak memiliki *legal standing*/tidak berhak mengajukan gugatan;

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat yang bertindak selaku Komisaris PT. Nuansa Fajar Nusasukses dalam perkara *a quo* adalah tidak berdasar

Hal. 9 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012

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

hukum, karena sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40/2007 telah dinyatakan : Yang berhak mewakili perseroan baik didalam maupun luar pengadilan adalah Direksi. Dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat harus ditolak setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah kurang pihak (tidak lengkap) seharusnya Kepala Kelurahan Kalibaru Sukmajaya dan Camat Sukmajaya harus ditarik, diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini. Dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan yang diajukan Penggugat tidak berdasar hukum;

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah gugatan yang tidak berdasar hukum, karena berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2008 yang diberikan Fahmi Setthio (Pemberi Kuasa) kepada Sumantap M. Simorangkir, SH & Rekan (Penerima Kuasa) adalah selaku pribadi bukan untuk mewakili Perseroan (PT. Nuansa Fajar Nusasukses) padahal yang dipermasalahkan yang digugat, Kuasa Hukum Penggugat dalam perkara ini adalah kepentingan (PT. Nuansa Fajar Nusasukses) dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Gugatan Penggugat Kabur, tidak jelas;

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini adalah kabur, tidak jelas karena:

- Kapasitas Penggugat yang melakukan perjanjian tanggal 22 Februari 2007 dengan Tergugat, seolah-olah mewakili perseroan adalah tidak jelas;
- Penggugat tidak benar memiliki hak atas tanah seluas : 31.000 m² yang terletak di Kampung Cilodong, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, dimana sebagian dari obyek tanah *a quo* seluas 6.000 m² adalah milik orang lain;

Dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat harus ditolak setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Penggugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- Bahwa hal-hal yang diuraikan Tergugat dalam eksepsi dalam Pokok Perkara merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban rekonvensi ini;

Hal. 10 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah perusahaan yang bergerak dibidang *general contractor* dan *developer* yang berkedudukan di Jalan Pabrika I Blok P-3 Nomor 6 Penggilingan, Jakarta Timur;
3. Bahwa pada tanggal 22 Februari 2007 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi dengan Tergugat Konvensi telah sepakat untuk melakukan transaksi jual-beli/Pelepasan Hak Atas Obyek Tanah seluas 31.000 m² yang terletak di Kampung Cilodong, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Sukmaja, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat;
4. Bahwa sehubungan dengan pengakuan dari Tergugat-Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mempercayai, menyetujui dan menandatangani Akta/Surat Perjanjian *a quo*;
5. Bahwa ternyata setelah Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menyerahkan uang pembayaran terhadap objek perjanjian (tahap pertama) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dimana pada saat akan mengurus dokumen pada instansi yang terkait, telah mendapat hambatan/kendala dari pihak ketiga karena objek tanah yang diakui miliknya sebagaimana obyek perjanjian tidak benar milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi secara keseluruhan. Dengan demikian perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah beriktikad buruk kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa sehubungan dengan perbuatan yang tidak jujur dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian Materi dan Imateril sebesar Rp3.450.000.000,00 (tiga miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil:
 - Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) merupakan pembayaran tahap I dari obyek yang diakui miliknya Tergugat Rekonvensi seluas 31.000 m²;
 - Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya untuk pengurusan surat-surat atas obyek tanah *a quo* sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Biaya Pengacara untuk mendampingi Penggugat Rekonvensi dalam mengurus permasalahan tanah di Kantor Kepolisian serta instansi lainnya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Imateriil:

Hal. 11 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012

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

Bahwa sehubungan dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang tidak jujur (yang tidak benar sebagai pemilik tanah seluas : 31.000 m²). Dimana Penggugat Rekonvensi telah tercemar nama baiknya selaku Developer sehingga pihak lain tidak mempercayainya, dengan demikian sudah sepantasnya Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi khawatir adanya iktikad buruk dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk mengalihkan/memperjualbelikan harta benda/kekayaannya kepada pihak lain selama gugatan ini berlangsung, sehingga nantinya gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi menjadi sia-sia, karenanya Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk meletakkan sita jaminan, terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi;
8. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan autentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan *wanprestasi*;
4. Menyatakan Surat Perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tanggal 22 Februari 2007 adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp3.450.000.000,00 (tiga miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi dengan seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp200.000,00/hari kepada Penggugat Rekonvensi atas keterlambatan tidak melaksanakan putusan ini;

Hal. 12 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012

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

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 377 / PDT.G / 2008 / PN.JKT.TIM tanggal 2 Februari 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Surat Kesepakatan Bersama yang ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 22 Februari 2007 di Depok Jawa Barat;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat;
4. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang telah dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Depok tanggal 16 Oktober 2009 terhadap 31 Unit Rumah berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 03/Pen.Pdt/Del.CB/2009/PN.Dpk. Jo. Nomor 377/Pdt.G./2008/PN.Jkt.Tim. Jo. Nomor 08/CB/2009 tanggal 16 Oktober 2009 dan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 9 Oktober 2009 yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur terhadap Tanah Objek Sita Nomor 4628/Penggilingan seluas 144 m² dengan batas-batas:
Sebelah Barat : rumah Nomor 10;
Sebelah Selatan : tanah kosong;
Sebelah Utara : Jalan Boulevard Utara;
Sebelah Timur : Jalan Sawo;
5. Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran pembelian tanah-tanah kepada Penggugat sebesar Rp1.560.000.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai sekaligus sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp20.021.000,00 (dua puluh juta dua puluh satu ribu rupiah);

Hal. 13 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 473 / PDT / 2010 / PT.DKI tanggal 20 September 2011 yang amarnya adalah sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Para Pembanding semula Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 2 Februari 2010 Nomor 377/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim:

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan tidak sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Depok tanggal 16 Oktober 2009 terhadap 31 Unit Rumah berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 03/Pen.Pdt/Del.CB/2009/PN/Dpk. Jo. Nomor 377/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim. jo. Nomor 08/CB/2009 tanggal 16 Oktober 2009 dan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 9 Oktober 2009 yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur terhadap Tanah Objek Sita Nomor 4628/Penggilingan seluas 144 m² dengan batas-batas:

Sebelah Barat : rumah Nomor 10;

Sebelah Selatan : tanah kosong;

Sebelah Utara : Jalan Boulevard Utara;

Sebelah Timur : Jalan Sawo;

- Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menerbitkan Penetapan Pengangkatan Sita Jaminan yang dilaksanakan pada tanggal 9 Oktober 2009 dan dengan mendelegasikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan pada tanggal 16 Oktober 2009 sebagaimana amar kedua tersebut diatas;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 22 Februari 2007 dibatalkan;

Hal. 14 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012

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

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk mengembalikan uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding pada tanggal 30 Desember 2011, kemudian terhadapnya oleh Penggugat / Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2012) diajukan permohonan kasasi secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 11 Januari 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 473/PDT/2010/PT.DKI Jo. Nomor 377/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Januari 2012;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat / Pembanding yang pada tanggal 2 Februari 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat / Terbanding, mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 16 Februari 2012;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi / Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Tentang Pertimbangan Hukumnya (putusan halaman 6-10);

1. Pada alinea 1 halaman 6 menyatakan : bahwa *judex facti* dalam pertimbangannya menerima permohonan banding para pihak secara formal; Bahwa Turut Termohon Kasasi (dahulu Pembanding III / Turut Terbanding / Turut Tergugat dalam Konvensi) Saimar bin Haji Enan, sekarang almarhum, sewaktu persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Tingkat Pertama) sudah ditetapkan "ditinggalkan" oleh Majelis Hakim (karena tidak pernah hadir sebagaimana panggilan resmi yang diucapkan oleh Majelis Hakim dan selalu dinyatakan Ketua Majelis setiap akan memulai persidangan) dan

Hal. 15 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentunya pula secara hukum (formil dan materiil) sama sekali tidak menggunakan hak-haknya (gugur) dan tentunya dapat dipastikan menerima hasil keputusan yang dijatuhkan dan atau tidak patut dan tidak layak mengajukan upaya hukum apapun;

2. Pada alinea ke 2 halaman 6 menyatakan:

Menimbang, bahwa memori banding dan kontra memori banding dari para pihak menurut Pengadilan Tinggi isinya pada pokoknya merupakan pengulangan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh para pihak dalam tingkat pertama, Turut Tergugat yang dalam persidangan tingkat pertama tidak mengajukan jawaban, kemudian dalam memori banding berpendapat pada pokoknya mendukung dalil-dalil dari Tergugat yaitu tanah sengketa semula adalah milik Turut Tergugat yang kemudian dijual kepada Tergugat berdasarkan surat-surat bukti yang sah;

Bahwa, *judex facti* tidak jelas dan tidak tepat mengutip dari mana dan juga tidak menerangkan maupun menguraikan dasar dan alasan hukum yang melatar belakangi diterimanya memori banding dan kontra memori banding dari pihak Turut Termohon Kasasi (dahulu Pembanding III / Turut Terbanding / Turut Tergugat dalam Konvensi);

Padahal, adalah patut dan berdasar dalam pertimbangan hukumnya apabila Turut Termohon Kasasi dipertanyakan oleh *judex facti* dalam hal menggunakan hak Turut Termohon Kasasi mengajukan banding maupun atas tanggapan Kontra Memori Banding termasuk para pihak;

Apa dasar dan alasan hukum sehingga *judex facti* mengabulkan dengan menerima dalil dan alasan Turut Termohon Kasasi (dahulu Pembanding III / Turut Terbanding / Turut Tergugat dalam Konvensi) dalam memori banding ataupun kontra memori banding ??? Padahal patut diketahui bahwa dalam peradilan tingkat pertama jelas dan tegas tidak hadir dan sama sekali tidak menggunakan haknya (gugur) sebagaimana hukum acara yang mengatur yaitu tidak mengajukan : jawaban, duplik, bukti surat ataupun saksi;

Demikian, begitu mudah dan tidak beralasan sama sekali *judex facti* dapat menerima dalil dan alasan Termohon Kasasi (dahulu Pembanding I / Terbanding II / Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi) dan Turut Termohon Kasasi (dahulu Pembanding III / Turut Terbanding / Turut Tergugat dalam Konvensi) sebagaimana tentang pertimbangan hukumnya di atas yang menerangkan : mendukung dalil-dalil dari Tergugat. Bahkan *judex facti* menyebut / mengutip dalam pertimbangannya yaitu :

Hal. 16 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



tanah sengketa semula adalah milik Turut Tergugat yang kemudian dijual kepada Tergugat berdasarkan surat-surat bukti yang sah;

Demikian pula apa dasar dan alasan sehingga *judex facti* dalam pertimbangan hukumnya menyatakan “tanah sengketa” ???

Bahwa dasar dan alasan *judex facti* tersebut adalah tidak tepat dan tidak benar dan harus dibatalkan !

Bahwa dasar dan pertimbangan *judex facti* tidak beralasan sama sekali dan salah dalam pertimbangan hukumnya. Dan Pemohon Kasasi keberatan dan jelas demi hukum menolak dasar dan alasan *judex facti* tentang pertimbangan hukumnya tersebut;

3. Pada alinea ke 1 halaman 7 menerangkan :

Menimbang, bahwa terlepas dari memori banding dan kontra memori banding dari para pihak, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan putusan Hakim Tingkat Pertama berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak;

Bahwa *judex facti* tidak menguraikan dan menjelaskan dasar dan alasan apa dalam pengadilan tingkat kedua alat bukti dapat diterima ? Demikian apa saja alat-alat bukti yang diajukan para pihak ? Terutama, sebagaimana pertimbangan di atas yaitu alat-alat bukti apa sajakah yang dimiliki dan telah diajukan oleh Turut Termohon Kasasi (dahulu Pembanding III / Turut Terbanding / Turut Tergugat dalam Konvensi) ?

Apakah *judex facti* dibenarkan menerima, memeriksa dan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan Turut Termohon Kasasi / Saimar bin Haji Enan dalam Memori Banding yang dilampirkan dan diajukan ???

Sepatutnya *judex facti* mengetahui benar setelah mencermati bahwa Turut Termohon Kasasi tidak menggunakan hak sewaktu di peradilan tingkat pertama. Demikian dan terkhusus atas:

- Bukti Surat Pemohon Kasasi (lihat P-1, P-2, P-3, P-9, P-18, P-19, P-20, P-21, P-26 sampai dengan P-33;
- Keseluruhan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dilegalisir Kelurahan Kalibaru tertanggal 4 Mei 2010 (bukti P-1 / TT-1 sampai dengan P-14 / TT-14) itu bermasalah yaitu berupa legalisir dan dahulu sudah pernah kami ajukan dalam perkara pidana pemalsuan *vide* bukti P-9 jo. P-35 dan P-36 (dan bukti surat lainnya yang belum pernah kami ajukan);

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan sekali, dan menolak dengan tegas dasar dan alasan pertimbangan *judex facti*, berdasarkan Turut Termohon Kasasi tidak pernah mengajukan sama sekali alat-alat bukti dalam persidangan. Demikian terhadap pengajuan memori banding tersebut adalah Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum yang sama dan patut dipertanyakan karena bertentangan dengan bukti surat dan keterangan saksi-saksi. Dan patut dipertimbangkan, jelas adanya unsur iktikat tidak baik secara bersama-sama dan atau mempunyai maksud tujuan dalam kepentingan yang tidak patut yaitu *wanprestasi* / Ingkar Janji;

Sehingga patut serta beralasan apabila dalil dan alasan terhadap Turut Termohon Kasasi (baik dalam memori banding atau kontra memori banding) tidak perlu lagi dipertimbangkan atau ditolak seluruhnya (Berita Acara di Persidangan) yang tidak menggunakan hak (gugur) secara patut haruslah dikesampingkan demi hukum dalam pertimbangan *judex facti* maupun dalam pokok perkara;

Dalam Konvensi (putusan pada halaman 7-8);

1. Menimbang pada alinea ke 2 Dalam Konvensi dengan menyebut:

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 22 Februari 2007 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat (Surat Bukti P-1) dan keterangan saksi-saksi dari Penggugat yaitu Nina Suzanna, S. Sos.,MSi (Camat) dan Hasrat, S.Sos (Lurah);

Bahwa *judex facti* tidak teliti dan tidak memperhatikan secara tepat dan benar atau salah dalam pertimbangan hukumnya atas bukti surat P-1 dari Pemohon Kasasi, yaitu:

a. Bahwa berdasarkan bukti surat P-1 yang diajukan dalam persidangan, jelas dan terang tertulis / disebut dan ditandatangani oleh para pihak yaitu: Pemohon Kasasi (dahulu Terbanding I / Pembanding II / Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi) Fami Sethio / PT. Nuansa Fajar Nusa Sukses sebagai pihak kedua dan Termohon Kasasi (dahulu Pembanding I / Terbanding II / Tergugat dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi) Heben Hesar Ginting / PT. Artane Ban Milirene sebagai pihak pertama serta mengetahui / diketahui jelas oleh : Turut Termohon Kasasi (dahulu Pembanding III / Turut Terbanding / Turut Tergugat dalam Konvensi) Saimar bin Haji Enan serta Camat Sukmajaya Depok / Nina Suzanna, S.Sos.,MSi dan Lurah Kalibaru Sukmajaya / Hasrat, S.Sos;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi Camat dan Lurah, diperoleh keterangan sudah beberapa kali mengadakan pertemuan termasuk dengan undangan sebagaimana bukti-bukti surat dan diakui fungsi Camat atau Lurah dalam pertemuan tersebut selaku mediator;

Hal. 18 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya, kenapa *judex facti* tidak mempertimbangkan terhadap bukti surat P-19 yang dibuat Termohon Kasasi sebelum bukti P-1 sebagaimana jelas ada dan diajukan Pemohon Kasasi sebagai bukti surat dalam persidangan di PN Jakarta Timur;

Bahwa *judex facti* tidak teliti dan tidak cermat bahkan tidak benar melihat dan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi dalam persidangan tingkat pertama. Sehingga pertimbangan hukumnya tidak tepat dan tidak benar atau salah serta sangat merugikan Pemohon Kasasi serta patut dan berdasar untuk dibatalkan;

Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya / tidak lengkap dan benar dicantumkan dalam pertimbangannya yaitu Turut Termohon Kasasi (dahulu Pembanding III / Turut Terbanding / Turut Tergugat dalam Konvensi) Saimar bin Haji Enan sebagai mengetahui, maka dasar pertimbangan *judex facti* terhadap bukti surat P-1 tersebut, harus dibatalkan;

- b. Bahwa berdasarkan bukti P-1 tersebut di atas, *judex facti* juga tidak menyebut saksi Salim dalam pertimbangannya. Padahal kesaksian Salim juga menerangkan atas keberadaan Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tanggal 22 Februari 2007 baik atas pertemuan maupun rapat demikian dibuatnya dan ditandatanganinya. Bahkan keterangan saksi juga tidak dipertimbangkan *judex facti* yaitu bahwa saksi Salim juga tanahnya belum dibayar oleh Termohon Kasasi;

Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya / tidak lengkap dan tidak benar dicantumkan dalam pertimbangannya yaitu Salim dalam keterangan saksi, maka dasar pertimbangan *judex facti* tentang pertimbangan hukumnya terhadap bukti surat P-1 tersebut juga harus dibatalkan;

2. Alinea ke 3 Dalam Konvensi;

Bahwa Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tanggal 22 Februari 2007 merupakan Surat Perjanjian / Kesepakatan sebagaimana Pasal 1320 dan 1338 KUHPer dimana ditandatangani dan disetujui oleh para pihak yaitu Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi yang berdasar dan beralasan dalam suatu kepentingan yang halal dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, yang apalagi turut diketahui oleh Turut Termohon Kasasi dan disaksikan oleh unsur pemerintahan yaitu Kepala Kecamatan dan Kepala Kelurahan setempat;

Bahwa SKB tanggal 22 Februari 2007 bukan tentang jual beli tanah tetapi Surat Kesepakatan Bersama, yang pokoknya menyepakati (tertulis : sepakat

Hal. 19 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012

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

untuk menandatangani SKB ini) diantara para pihak yaitu : atas luasan kepemilikan tanah Pemohon Kasasi, harga yang akan ditetapkan bersama, cara pembayaran dan akibat hukum apabila tidak dipenuhi para pihak. Yaitu sebagaimana Pasal 3 SKB tentang penyerahan resiko Pihak Pertama / Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi / Pihak Kedua berupa 31 (tiga puluh satu) unit rumah apabila tidak dapat memenuhi kewajiban;

Bahwa demikian pula Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan hukum *judex facti* tentang jual beli tanah sengketa. Pertimbangan *judex facti* tidak berdasar dan tidak benar menyatakan tentang jual beli tanah sengketa;

Judex facti tidak memberikan dasar dan alasan dan berdasarkan alat bukti surat yang mana serta keterangan saksi siapa yang dibuktikan di pengadilan tingkat pertama menyatakan adanya jual beli tanah sengketa ? Serta ada sengketa dengan siapa rupanya *vide* bukti-bukti surat Pemohon Kasasi;

Bahwa *judex facti* sangat mengada-ada dan tidak beralasan menyatakan dalam pertimbangan hukumnya yang sebenarnya bertentangan dengan hukum acara dan hukum perdata. Gugatan Pemohon Kasasi adalah *wanprestasi* / ingkar janji dan bukan gugatan kepemilikan tanah. Lagi pula apakah hanya berdasarkan dalil dan alasan saja (tanpa adanya bukti surat dan kesaksian) dapat dinyatakan adanya tentang jual beli tanah sengketa ???

Bahwa dalam SKB tersebut jelas merupakan kesepakatan atau perjanjian yang tidak perlu lagi membahas asal usul dan sebagainya, dengan maksud jelas sudah disepakati dan disetujui, oleh sebab yang halal dan tidak melanggar hukum (bahkan sudah pernah dibayar Termohon Kasasi) oleh para pihak (Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi) yang juga disaksikan oleh unsur pemerintahan. Dimana dapat terlihat tindak lanjut dan keterkaitan dari SKB (bukti P-1) tersebut adalah berdasarkan bukti surat : P-2, P-3, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-31. Yang keseluruhannya pada pokoknya mempunyai kaitan satu sama lain dan menerangkan sebagaimana pemenuhan bukti P-1 di atas;

Bahwa jelas Pemohon Kasasi tidak melakukan tindakan apapun sewaktu Termohon Kasasi dengan iktikat baik memenuhi segala kewajiban dan tanggung jawabnya *vide* P-16 dan P-17 seperti memblokir ijin atau upaya hukum lainnya. Demikian atas bukti P-2, P-3, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-31. Tersebut terbukti atas (bukti P-24) pembuatan IMB ataupun pengukuran BPN maupun pengurusan sertipikat tanah di BPN (bukti P-23) yang dapat diproses dan diterbitkan oleh institusi pemerintahan;

Hal. 20 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012

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

3. Alinea ke 4 Dalam Konvensi tentang pertimbangan hukumnya : tidak dijelaskan batas-batasnya dan alas hak kepemilikan tanah tersebut;

Bahwa *judex facti* telah salah tentang pertimbangan hukumnya sebagaimana telah diuraikan keseluruhan butir 2 di atas;

Bahwa pada pokoknya SKB tanggal 22 Februari 2007 bukan disebut jual beli tanah sebagaimana dalam suatu Akta Jual Beli. Tetapi perjanjian atau kesepakatan yang sah dan mengikat diantara para pihak (Pasal 1320 dan 1338 KUHP) yaitu atas luasan kepemilikan tanah Pemohon Kasasi, harga yang akan ditetapkan bersama, cara pembayaran, pajak dan akibat hukum apabila tidak dipenuhi para pihak. Yaitu sebagaimana Pasal 3 SKB tentang Penyerahan konpensasi Pihak Pertama / Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi / Pihak Kedua berupa 31 (tiga puluh satu) unit rumah apabila tidak dapat memenuhi kewajiban kepada Pihak Kedua / Pemohon Kasasi. Yang diketahui pula oleh Turut Termohon Kasasi / Saimar bin Haji Enan dan disaksikan oleh unsur pemerintahan yaitu Kepala Kecamatan dan Kepala Kelurahan;

4. Alinea ke 5 Dalam Konvensi;

Bahwa gugatan Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) adalah *wanprestasi* / ingkar janji, sehingga Pemohon Kasasi meminta pemenuhan hak atas kewajiban Termohon Kasasi sebagaimana bukti P-1 yaitu Pasal 1 ayat (3) jo. dalam Provisi atas Pasal 3. Demikian dicantumkan dan disepakati adanya sanksi apabila tidak dapat memenuhi kewajiban / melakukan pembayaran tepat waktu, maka Pihak Pertama menyerahkan kepada Pihak Kedua sebanyak 31 (tiga puluh satu) unit rumah type 36/72 yang terletak di Blok D-1, E-2 dan E-3;

Bahwa *judex facti* mempertimbangkan bukti T-6 yang berupa kwitansi pembayaran sebagian tanah sengketa tertanggal 22 Februari 2007 sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta) dan tertanggal 2 Mei 2007 sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Fami Sethio, ... dst;

Bahwa benar Pemohon Kasasi menuntut pemenuhan hak atas kewajiban Termohon Kasasi *vide* Bukti P-1 (SKB pada Pasal 1 ayat (3) dan atau Pasal 3);

Bahwa *judex facti* tidak memeriksa dengan cermat dan benar, tetapi hanya menyebut Bukti T-6, sepatutnya juga menyatakan adanya bukti T-5 yang dengan tegas dan fakta yang tidak terbantahkan bahwa benar adanya SKB (bukti T-5) dan benar telah melakukan pembayaran sebagaimana bukti T-6 jo. bukti P-16 dan P-17 (periksa bukti Penggugat - Kesimpulan Penggugat / sekarang Pemohon Kasasi pada halaman 6 butir 1);

Hal. 21 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



5. Bahwa pada alinea ke 1 halaman 8, dalam pertimbangannya *judex facti* menyatakan “bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat yaitu Salim, Nina Suzanna, Hasrat tentang tanah sengketa hanya sekedar sepengetahuannya saja, bahwa tanah sengketa milik Penggugat, tidak ada keterangannya tentang alas hak tanah sengketa dimaksud”;

Bahwa kembali *judex facti* semakin mengada-ada, selain telah menyebut tanah sengketa (lihat butir IV. 2 di atas) juga menyebut “hanya sekedar sepengetahuannya saja” *vide* periksa keterangan saksi-saksi Penggugat / sekarang Pemohon Kasasi. Bagaimana mungkin seorang pejabat / aparatur pemerintah yang sudah terpanggil dan bersedia menjadi mediator menyatakan demikian “hanya sekedar sepengetahuannya saja” demikian selanjutnya. Dan tentang alas hak dapat dilihat keterangan saksi-saksi dengan menyebut Surat Pelepasan Hak (SPH) *vide* kesaksian Salim dan Bukti P-22;

Bahwa saksi telah disumpah, demikian dalam tanggung jawab moral dan jiwa pelayanan selaku pamong praja (saksi Nina Suzanna selaku Camat dan Hasrat selaku Lurah) sudah datang ke pengadilan, telah menceritakan dan menjelaskan dengan sebenarnya apa yang saksi ketahui, lihat dan dengar. Dimana saksi adalah juga mengetahui dengan mata kepala sendiri, makanya mau ikut / turut menandatangani SKB karena memang para pihak sudah setuju dan sah berlaku tertanggal 22 Februari 2007 (bukti P-1 jo. bukti T-5) untuk dan dalam rangka penyelesaian para pihak yaitu antara : Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi;

6. Bahwa pada alinea ke 2 halaman 8, *judex facti* menyatakan “menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi dalam kepemilikan tanah harus dapat dibuktikan dengan “surat” bukti alas hak, tidak dapat hanya didasarkan pada keterangan saksi”;

Bahwa *judex facti* telah salah demikian tidak tepat dan tidak benar dengan menyebut menurut Pengadilan Tinggi dan bukan menurut hukum dan ketentuan yang mengatur dan sebagainya;

Bahwa berdasarkan pertimbangan *judex facti* yang sedemikian, adalah patut dan berdasar apabila Pemohon Kasasi keberatan dan menolak serta harus dibatalkan, berdasarkan:

- Telah salah serta tidak benar dan tidak tepat dalam pertimbangan hukumnya;
- Demikian dalam memeriksa atas bukti-bukti surat; dan

Hal. 22 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperhatikan keterangan-keterangan saksi yang tidak lengkap serta tidak memperhatikan secara cermat;

Maka Pemohon Kasasi menolak dan keberatan tentang pertimbangan hukumnya - *judex facti* untuk dan selanjutnya dalam konvensi;

Dalam Rekonvensi (putusan pada halaman 9-10);

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan, *judex facti* tidak tepat dan tidak benar tentang pertimbangan hukumnya karena tidak berdasar fakta yang sebenarnya demikian tidak jelas dan benar mempertimbangkan atas dasar bukti surat maupun keterangan saksi, yaitu terhadap:

1. Alinea ke 1 halaman 9 tentang pada saat akan mengurus dokumen pada instansi terkait mendapat hambatan / kendala dari pihak ke 3 karena tanah sengketa bukan milik Penggugat;
2. Alinea ke 2 halaman 9 tentang Penggugat Rekonvensi mempunyai alas hak atas tanah sengketa;
3. Alinea ke 4 halaman 9 tentang uang dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Alinea ke 1 halaman 10 tentang bahwa dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan sebagiannya ditolak;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi (putusan pada halaman 10);

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dan menolak demi hukum dan keadilan, *judex facti* tidak tepat dan tidak benar serta salah tentang pertimbangan hukumnya karena tidak berdasar fakta yang sebenarnya demikian atas bukti surat maupun keterangan saksi;

Tentang Isi Putusan (halaman 10-12);

Bahwa karena tentang pertimbangan hukumnya - *judex facti* yang tidak didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar, maka patut dan haruslah dibatalkan seluruhnya;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi / Penggugat dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didasari adanya perjanjian sesuai dengan Kesepakatan Bersama tanggal 22 Februari 2007 (bukti T.1 sampai dengan T.5) dan tentang adanya perjanjian tersebut tidak dibantah oleh Tergugat;

Hal. 23 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara ditentukan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak;

Bahwa dalam perjanjian tersebut disepakati, Penggugat sebagai pemilik tanah seluas 31.000 m² menjual tanah kepada Tergugat dengan harga Rp60.000,00 (enam puluh ribu rupiah) per meter persegi, harga seluruhnya Rp1.860.000.000,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap, akan tetapi berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan bukti P.16 dan P.17 Tergugat baru membayar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sedangkan sisanya belum dilunasi, dengan demikian Tergugat telah cidera janji (*wanprestasi*);

Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 377/Pdt.G/2008/PN.JKT.TIM, sudah tepat dan benar dan dapat diambil alih sebagai pertimbangan dalam putusan peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. Nuansa Fajar Nusasukses, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 473 / PDT / 2010 / PT.DKI tanggal 20 September 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 377 / PDT.G / 2008 / PN.JKT.TIM tanggal 2 Februari 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat / Pembanding berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. Nuansa Fajar Nusasukses**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 473 / PDT / 2010 / PT.DKI tanggal 20 September 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan

Hal. 24 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Timur Nomor 377 / PDT.G / 2008 / PN.JKT.TIM tanggal 2
Februari 2010;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Surat Kesepakatan Bersama yang ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 22 Februari 2007 di Depok Jawa Barat;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat;
4. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang telah dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Depok tanggal 16 Oktober 2009 terhadap 31 Unit Rumah berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 03/Pen.Pdt/Del.CB/2009/PN.Dpk. Jo. Nomor 377/Pdt.G./2008/PN.Jkt.Tim. Jo. Nomor 08/CB/2009 tanggal 16 Oktober 2009 dan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 9 Oktober 2009 yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur terhadap Tanah Objek Sita Nomor 4628/Penggilingan seluas 144 M2 dengan batas-batas:
Sebelah Barat : rumah Nomor 10;
Sebelah Selatan : tanah kosong;
Sebelah Utara : Jalan Boulevard Utara;
Sebelah Timur : Jalan Sawo;
5. Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran pembelian tanah-tanah kepada Penggugat sebesar Rp1.560.000.000,00 (satu miliar lima ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai sekaligus sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 18 September 2013, oleh H. Suwardi, SH.,MH.

Hal. 25 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. Prof.Dr. Abdul Gani Abdullah, SH dan Dr. H. Hamdan, SH.,MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

ttd/. Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH

ttd/. Dr. H. Hamdan, SH.,MH

Ketua

ttd/. H. Suwardi, SH.,MH

Biaya Kasasi

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Panitera Pengganti

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, SH.,MH

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 26 dari 26 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2012