



PUTUSAN
Nomor 1690 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT CITRA SURYA INDONESIA, berkedudukan di Jalan Duren Tiga, Nomor 29A, RT 005, RW 005, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, 12760, diwakili oleh Vicky Dhanis Wardhana selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fikri Aulia Assegaf, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Arbani, Haikal, Fikri & Partners Law Firm, beralamat di AHFP Building 2nd Floor, Jalan Bintaro Utama 3A, Banten, 15412, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2024;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT OZE MITRA INDONESIA, berkedudukan di Jalan Kemang Timur Raya, Nomor 74, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, 12730;

Termohon Kasasi;

D a n

1. **EZZET CHEHAB**, bertempat tinggal di Jalan Jabir, Nomor 79, RT 005, RW 007, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
2. **ETTY LATIFAH ALJUFRIE**, bertempat tinggal di Jalan Kemang Timur V, Nomor 18, RT 006, RW 004, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;
3. **PT BANK UOB INDONESIA**, berkedudukan di Jalan M.H. Thamrin, Nomor 10, Jakarta, 10230, diwakili oleh Harapman Kasan dan Henry Santoso selaku Direktur,

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 1690 K/Pdt/2025



dalam hal ini memberi kuasa kepada Suwandi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada *Law Firm* Andi, Pardede & Partners, beralamat di Gedung Menara Karya, Lantai 28, Jalan H.R. Rasuna Said, Blok X-5, Kavling 1-2, Jakarta, 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2024;

4. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, beralamat di Jalan Raya Tanjung Barat, Nomor 1, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, 12530;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas kelalaian yang tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian dan Kesepakatan Bersama Nomor 17, tanggal 30 Juli 2020, serta Surat Peringatan I tanggal 29 September 2023, Surat Peringatan II, tanggal 4 Oktober 2023 dan Surat Peringatan III, tanggal 23 Oktober 2023;
3. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian material Penggugat sebesar Rp7.615.600.000,00 (tujuh miliar enam ratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di:
4.1. Jalan Kemang Timur Raya, Nomor 74, RT 004, RW 003, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan seluas 1635 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2418/Bangka atas

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 1690 K/Pdt/2025



nama Ezzet Chehab, sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi Nomor 891/1986 tanggal 25 Juni 1986;

4.2. Jalan Kemang Timur V, Nomor 18, RT 006, RW 04, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, seluas 698 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2248/Bangka atas nama Etty Latifah Aljufri, sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi Nomor 4828/1984, tanggal 31 Desember 1984;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutuskan berdasarkan keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan *nebis in idem* karena Penggugat sudah pernah menggugat Tergugat Pada Tahun 2015;
- Gugatan *error in persona* karena Penggugat keliru menarik Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dalam pihak *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 1110/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, tanggal 27 Juni 2024, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas kelalaian yang tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian dan Kesepakatan Bersama Nomor 17, tanggal 30 Juli 2020;
3. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian material Penggugat sebesar Rp7.615.600.000,00 (tujuh miliar enam ratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah);

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 1690 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp404.000,00 (empat ratus empat ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 1142/Pdt/2024/PT DKI, tanggal 5 September 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 6 November 2024 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 November 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1110/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Desember 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 2 Desember 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi memohon agar Mahkamah Agung memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/ semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Kasasi telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas kelalaian yang tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian dan Kesepakatan Bersama Nomor 17, tanggal 30 Juli 2020;
3. Menghukum Termohon Kasasi untuk mengganti kerugian material Pemohon Kasasi sebesar Rp7.615.600.000,00 (tujuh miliar enam ratus

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 1690 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima belas juta enam ratus ribu rupiah);

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atau setidaknya sita penyesuaian yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan sampai dengan adanya penyelesaian yang adil dan menyeluruh bagi para pihak, terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di:

- 4.1. Jalan Kemang Timur Raya, Nomor 74, RT 004, RW 003, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan seluas 1635 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2418/Bangka atas nama Ezzet Chehab, sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi, Nomor 891/1986, tanggal 25 Juni 1986;

- 4.2. Jalan Kemang Timur V, Nomor 18, RT 006, RW.04, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, seluas 698 m², berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2248/Bangka atas nama Etty Latifah Aljufri, sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi Nomor 4828/1984, tanggal 31 Desember 1984;

5. Memerintahkan Turut Termohon Kasasi I, II, III dan IV untuk taat dan patuh terhadap putusan ini;

6. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa berpendapat lain, maka mohon agar kiranya memutuskan berdasarkan keadilan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Turut Termohon Kasasi III telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 17 Desember 2024 yang pada pokoknya memohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 2 Desember 2024 dan kontra memori kasasi tanggal 17 Desember 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan,

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 1690 K/Pdt/2025

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)



Mahkamah Agung berpendapat bahwa Putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat telah lalai dengan tidak memenuhi kewajibannya membayar utang sebagaimana Akta Perjanjian dan Kesepakatan Bersama Nomor 17, tanggal 30 Juli 2020 kepada Penggugat yang hingga saat ini belum dibayar oleh Penggugat, maka cukup alasan hukum untuk menyatakan Tergugat wanprestasi kepada Penggugat;
- Bahwa Turut Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat sehingga tidak bertanggung jawab atas hutang Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT CITRA SURYA INDONESIA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT CITRA SURYA INDONESIA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 14 Mei 2025 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 1690 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ela Nurlaela, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ela Nurlaela, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 1690 K/Pdt/2025