



PUTUSAN
Nomor 2638 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PT HALIM GESIT MANDIRI**, berkedudukan di Taman Kebalen Indah Blok B-I Nomor 1 – 3, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, diwakili oleh Hartono Tjandra, Direktur Utama;
2. **PT DEVIDO MEDIA RAJAWALI**, berkedudukan di Taman Kebalen Indah Blok B-I Nomor 1 – 3, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, diwakili oleh Hartono Tjandra, Direktur, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Wiko Widiyanto, S.H., M.Bus., Advokat, berkantor di Jalan Giro Nomor 16, Kavling BNI 46, Jati Cempaka, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi 17411, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding;

L a w a n

PT ANEKA SELERA JAYA, berkedudukan di Gedung Tomang Tol Lantai II, Jalan Arjuna Nomor 1, Tanjung Duren Selatan, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, diwakili oleh Warinton Simanjuntak, S.E., S.H., Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Dedi Suhardadi, S.H., S.E., Advokat, berkantor di Berita Satu Plaza, Lantai 6 – 603, Jalan Jenderal Gatot Subroto, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 21 hal. Put. Nomor 2638 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 27 Februari 2012 di hadapan Fariana, S.H., MKn., Notaris di Kabupaten Bekasi;
2. Bahwa, berdasarkan Pasal 8 Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 27 Februari 2012 tersebut, Penggugat dan Tergugat memilih domisili hukum Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi;
3. Bahwa, di dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 27 Februari 2012 tersebut, Penggugat dan Tergugat telah mengadakan kesepakatan, yang antara lain pada pokoknya mengatur dan menentukan sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa, Penggugat mengikatkan diri untuk membeli dari Tergugat dan atau Tergugat mengikatkan diri untuk menjual kepada Penggugat atas sebidang tanah seluas $\pm 21.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh satu ribu meter persegi), yakni sebagian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 567/Kebalen atas nama PT Halim Gesit Mandiri (Tergugat), Gambar Situasi Nomor 15/2003, tanggal 2 November 1994, yang terletak di Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
 - 3.2. Bahwa, pihak pertama (Tergugat) wajib mengosongkan tanah tersebut dari penghuni liar yang ada di atas tanah tersebut dan menyerahkannya kepada pihak kedua (Penggugat) sebelum tanggal 10 April 2012;
 - 3.3. Bahwa, disepakati pula, bahwa pelunasan akan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maksimal sebelum tanggal 1 Mei 2012, setelah Tergugat mengosongkan lokasi tanah tersebut dari penghuni liar;
 - 3.4. Bahwa, harga jual-beli tanah seluas $\pm 21.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh satu ribu meter persegi) tersebut disepakati sebesar Rp225.000,00 (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) per meter persegi;
 - 3.5. Bahwa, pada saat penandatanganan perjanjian, tanggal 27 Februari 2012, Penggugat telah melakukan Pembayaran I kepada Tergugat, yakni sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), sebagai tanda jadi;
4. Bahwa, walaupun tenggang waktu pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT (tanggal 1 Mei 2012) telah lampau, kemudian dengan janji akan segera menyelesaikan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam perjanjian, Tergugat meminta

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 2638 K/Pdt./2016

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)



tambahan uang pembayaran harga tanah kepada Penggugat, dan dengan itikat baik Penggugat membayarkannya kepada Tergugat, dengan rincian sebagai berikut:

- 4.1. Pembayaran II : S e b e s a r
Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), pada
tanggal 2 Mei 2012;
- 4.2. Pembayaran III : S e b e s a r
Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah),
pada tanggal 21 Mei 2012;
- 4.3. Pembayaran IV : S e b e s a r
Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), pada
tanggal 30 Juli 2012;

5. Bahwa, total jumlah pembayaran harga tanah yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah : Rp750.000.000,00 + Rp500.000.000,00 + Rp250.000.000,00 + Rp500.000.000,00 = Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
6. Bahwa, berdasarkan perjanjian tersebut harga tanah seluruhnya adalah: $21.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}225.000/\text{m}^2 = \text{Rp}4.725.000.000$ (empat milyar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
7. Bahwa, oleh karena Penggugat telah membayar harga tanah dimaksud kepada Tergugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), maka sisa harga tanah yang belum dibayarkan oleh Penggugat adalah : $\text{Rp}4.725.000.000,00 - \text{Rp}2.000.000.000,00 = \text{Rp}2.725.000.000,00$ (dua milyar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
8. Bahwa, Penggugat telah meminta Tergugat untuk menunaikan kewajibannya, namun tidak diindahkan, dan hingga saat ini Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang di dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 27 Februari 2012 tersebut, yang tentu saja menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
9. Bahwa, berkaitan dengan tanah obyek perjanjian, secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat telah mengadakan kerjasama dengan pihak Turut Tergugat, yang tentu saja merupakan tindakan yang melanggar perjanjian dimana Tergugat wajib menjual dan menyerahkan tanah dimaksud kepada Penggugat;
- Bahwa, oleh sebab itu, perjanjian kerjasama antara Tergugat dengan Turut Tergugat sepanjang menyangkut tanah obyek perjanjian, mohon dinyatakan



sebagai tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;

10. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas adalah adil dan berdasarkan hukum apabila Penggugat menuntut Tergugat untuk menyelesaikan dan melaksanakan seluruh kewajibannya, sebagaimana tertuang di dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 27 Februari 2012 tersebut, yakni:

10.1. Menghukum Tergugat untuk mengurus dan memecahkan sertifikat Nomor 567/Kebalen menjadi sertifikat tersendiri atas tanah seluas \pm 21.000 m² (kurang lebih dua puluh satu ribu meter persegi) untuk kemudian dijual kepada Penggugat;

10.2. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan lokasi tanah dari penghuni liar untuk dijual dan diserahkan kepada Penggugat;

10.3. Menghukum Tergugat untuk menjual tanah tersebut kepada Penggugat dengan cara membuat dan menandatangani akta jual beli atas tanah dimaksud di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung dari putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) bersama-sama dengan Penggugat;

11. Bahwa, oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, mohon perkenan agar putusan perkara ini dinyatakan sebagai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu kendatipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali (*uit voerbaar bij voorraad*);

12. Bahwa, untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, mohon perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq Majelis Hakim yang mulia untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat, berupa: tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 567/Kebalen atas nama PT Halim Gesit Mandiri (Tergugat), Gambar Situasi Nomor 15/2003, tanggal 2 November 1994, yang terletak di Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 27 Februari 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Fariana, S.H., MKn., Notaris di Kabupaten Bekasi adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/*wanprestasi*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan harga tanah seluas $\pm 21.000 \text{ m}^2$ adalah sebesar $21.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}225.000/\text{m}^2 = \text{Rp}4.725.000.000$ (empat milyar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
5. Menyatakan bahwa pembayaran harga tanah sebesar $\text{Rp}2.000.000.000,00$ (dua milyar rupiah) yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat merupakan sebagian pembayaran atas harga tanah seluas $\pm 21.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh satu ribu meter persegi) adalah sah dan berharga;
6. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang di dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 27 Februari 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Fariana, S.H., MKn., Notaris di Kabupaten Bekasi;
7. Menghukum Tergugat untuk mengurus dan memecahkan Sertifikat Nomor 567/Kebalen menjadi Sertifikat tersendiri atas tanah seluas $\pm 21.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih Dua puluh satu ribu meter persegi, selambat-lambatnya 50 (lima puluh) hari terhitung dari putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
8. Menghukum Tergugat mengosongkan lokasi tanah seluas $\pm 21.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh satu ribu meter persegi) dari penghuni liar dan diserahkan kepada Penggugat 50 (lima puluh) hari terhitung dari putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat selaku penjual untuk membuat dan menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang bersama-sama dengan Pengugat selaku Pembeli, selambat-lambatnya 2 (dua) bulan terhitung dari putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);
10. Memerintahkan Penggugat untuk membayar sisa harga tanah sebesar $\text{Rp}2.725.000.000,00$ (dua milyar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta Jual di hadapan Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) yang berwenang;
11. Menyatakan perjanjian kerja sama yang dibuat oleh Tergugat dengan Turut Tergugat sepanjang mengenai tanah obyek perjanjian adalah tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum;

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 2638 K/Pdt./2016

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

12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 567/Kebalen atas nama PT Halim Gesit Mandiri (Tergugat), Gambar Situasi Nomor 15/2003, tanggal 02 November 1994, yang terletak di Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu kendatipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali (*uit voerbaar bij voorraad*);
15. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Dan atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi *cc* Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa pada tanggal 11 Februari 2015 Penggugat telah memperbaharui gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Provisi

Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun dan dengan siapapun atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 567/Kebalen atas nama PT Halim Gesit Mandiri (Tergugat), Gambar Situasi Nomor 15/2003, tanggal 2 November 1994, yang terletak di Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

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

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscure libel*)

Posita gugatan tidak jelas dan tidak sesuai antara posita dan petitum

1. Bahwa seluruh dalil-dalil pada posita Penggugat tidak jelas dalam gugatannya adalah mengenai peristiwa *wanprestasi* atau ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat. Bahwa dalam posita pada butir 10 pada halaman 3 dinyatakan oleh Penggugat bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk memecah Sertifikat Nomor 567/Kebalen sebagaimana tercantum dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 30 Tanggal 27 Pebruari 2012. Bahwa disisi lain dalam posita Penggugat meminta untuk melaksanakan atau menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 6 dari 21 hal. Put. Nomor 2638 K/Pdt./2016



(PPAT) sebagaimana tercantum pada butir 10 halaman 3 gugatan Penggugat;

2. Bahwa dalam petitumnya juga Penggugat saling betentangan satu sama lainnya, seperti dalam petitumnya disatu sisi memohon untuk memecah Sertifikat Nomor 567/Kebalen dan disisi lain dalam petitum Penggugat meminta untuk melaksanakan atau menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
3. Bahwa berdasarkan butir 1 dan 2 tersebut di atas, tidak jelas dasar hukum dan peristiwa hukum dalam gugatan Penggugat, antara posita dan petitum tidak sesuai dan saling bertentangan satu sama lainnya;
4. Bahwa kontradiksi antara posita dengan petitum dalam gugatan Penggugat, sebagaimana sudah dijelaskan di atas, karena sepatutnya menurut hukum posita dengan petitum harus saling mendukung tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Bahwa sehubungan dengan hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum;
5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas maka akan menyulitkan pemeriksaan perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat patutlah dinyatakan kabur karena posita gugatan Penggugat tidak memberikan uraian yang jelas dan dimana posita dan petitum saling bertentangan. Oleh karenanya sudah sepatutnya menurut hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);

Obyek sengketa tidak jelas batas-batasnya

6. Bahwa obyek sengketa Sertifikat Nomor 567/Kebalen dalam gugatan Penggugat tidak jelas batas-batasnya yaitu tidak dinyatakan dalam gugatan, Timur berbatas dengan apa, Utara berbatas dengan apa, Barat berbatas dengan apa dan Selatan berbatas dengan apa. Bahwa Obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas batas-batasnya sehingga menyulitkan pemeriksaan perkara *a quo*. Oleh karenanya sudah sepatutnya menurut hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);

Bahwa dalil Para Tergugat tersebut di atas dikuatkan dengan berdasarkan: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979, jelas menyatakan "Karena dalam Surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1159 K/PDT/1983 Tanggal 23 Oktober 1984, yang menyatakan "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan *obrsuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima";

Obyek sengketa tidak jelas luasnya

7. Bahwa Obyek sengketa Sertifikat Nomor 567/Kebalen dalam gugatan Penggugat tidak jelas luasnya. Bahwa disatu sisi Penggugat obyek sengketa adalah seluas uang/pembayaran yang telah dibayarkan yaitu dengan melalui pemecahan sertifikat 567/Kebalen dan disisi lain menyatakan bahwa luas obyek sengketa adalah sebesar 21.000 m² (dua puluh satu ribu meter persegi). Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas luasnya sehingga menyulitkan pemeriksaan perkara *a quo*. Oleh karenanya sudah sepatutnya menurut hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanketijke verklaaard*);

Bahwa dalil Para Tergugat tersebut di atas dikuatkan dengan berdasarkan: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973, Tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";

Dalam Rekonvensi

19. Bahwa eksepsi dan jawaban dalam konpensi tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Rekonvensi ini;
20. Bahwa dalam rekonvensi ini Penggugat Konpensi menjadi Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konpensi menjadi Penggugat Rekonvensi;
21. Bahwa Tergugat Rekonvensi sampai saat ini tidak melunasi sisa pembayaran Jual Beli sebagaimana ditentukan dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 27 Pebruari 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dihadapan Fariana, S.H., MKn., Notaris di Kabupaten Bekasi, padahal Penggugat Rekonvensi telah lama mengosongkan lahan dari penghuni liar;
22. Bahwa disamping adanya Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi atas pembelian lahan dimaksud berdasarkan Sertifikat Nomor 567/Kebalen, diantara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi ada suatu kerjasama mengerjakan proyek di atas lahan dimaksud sebagai salah satu syarat pembelian atas lahan tersebut, untuk itu didirikan suatu Perseroan Terbatas/PT yang bernama PT Devido

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 2638 K/Pdt./2016

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)



(Perseroan yang berbeda dengan Turut Tergugat) dimana Tergugat Rekonvensi memiliki saham mayoritas;

23. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana dalam butir 21 dan 22 di atas bahwa Tergugat Rekonvensi akan membayar/menyediakan dana/pembiayaan untuk mengerjakan proyek bangunan komersial di atas lahan tersebut namun sampai saat ini dana/pembiayaan yang sebagaimana dijanjikan oleh Tergugat Rekonvensi tidak pernah cair/terwujud;
24. Bahwa atas wanprestasi/ingkar janjinya Tergugat Rekonvensi tersebut di atas Penggugat Rekonvensi sangatlah dirugikan karena Penggugat Rekonvensi mempunyai kewajiban dengan pihak ketiga yang harus dipenuhi. Oleh karena itu dengan inisiatif nya sendiri untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang akan timbul maka Penggugat Rekonvensi mengerjakan sendiri Proyek tersebut sendiri dengan Turut Tergugat;
25. Bahwa sehubungan dengan pembiayaan atau pendanaan atas proyek tersebut bahwa Penggugat Rekonvensi menggunakan pembayaran atas lahan yang telah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut disamping itu pembayaran atas lahan dimaksud digunakan juga untuk biaya pembebasan lahan dari penghuni liar menduduki/menetap di lahan dimaksud;
26. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas telah melanggar Pasal-Pasal dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 30 tanggal 27 Februari 2012 atau tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya untuk membayar sisa pembayaran atas lahan sebagaimana tersebut di atas. Maka Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi/ingkar janji* terhadap Pengikatan Jual Beli Nomor 30 yang telah ditandatangani dan disepakati bersama antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi serta Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi kewajibannya untuk menyediakan dana/biaya untuk proyek tersebut;
27. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut secara hukum menimbulkan sanksi untuk membayar ganti rugi dan segala biaya pengeluaran yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi beserta kerugian dan bunga (*kosten, schaden en interesten, winsdervincft*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata *juncto* Pasal 1248 KUH Perdata;
28. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi telah benar, sah dan kuat secara hukum dengan berdasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta yang tak terbantahkan mengenai perbuatan *wanprestasi/ingkar*



janji Tergugat Rekonvensi, karena akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak memenuhi kewajiban atas janjinya berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 30 dan tidak menyediakan dana/biaya untuk mengerjakan Proyek, maka berdasarkan fakta-fakta tersebut Penggugat Rekonvensi meminta ganti kerugian material kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp2.750.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) atas kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi;

29. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas dimana Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi/ingkar janji* maka sudah sepatutnya menurut hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penggugat Rekonvensi menaaiukan permohonan kepada Yang Terhormat Maielis Hakim yano memeriksa dan menaadili perkara ini untuk membatalkan Pengikatan Jual Beli Nomor 30 Tanooal 27 Pebruari 2012. Karena disamping Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi/ingkar janji*, Penggugat Rekonvensi menganggap pengikatan jual beli tidak dapat diaksanakan lagi oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi serta untuk menghindari kerugian-kerugian yang akan diderita lebih lanjut;

30. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dapat menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik Bantahan, Banding maupun Kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi/ingkar janji*;
3. Menyatakan membatalkan Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 27 Pebruari 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dihadapan Fariana, S.H., MKn., Notaris di Kabupaten Bekasi karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi/ingkar janji*;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi atas perbuatannya membayar kerugian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

material kepada Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp2.750.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan putusan Nomor 510/Pdt.G/2014/PN Bks., tanggal 28 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konpensasi

Tentang Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Tentang Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji;
3. Menyatakan batal akta Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 27 Pebruari 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dihadapan Fariana, S.H., MKn., Notaris di Kabupaten Bekasi karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji;
4. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang tanda jadi dan angsuran sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) ditambah bunga 6 persen pertahun sampai Penggugat Rekonvensi membayar lunas;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi yang lain dan selebihnya;

Dalam Konpensasi dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.511.000,00 (satu juta lima ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 55/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 21 April 2016

Halaman 11 dari 21 hal. Put. Nomor 2638 K/Pdt./2016

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

dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding, semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 510/Pdt.G/2014/PN.Bks., tanggal 28 Mei 2015 yang dimohonkan banding tersebut, dan

Mengadili Sendiri

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisionil Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konpensasi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 30 tanggal 27 Februari 2012 yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Fariana, S.H., MKn.;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) atas perjanjian yang telah disepakatinya dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 30 tanggal 27 Februari 2012 tersebut diatas;
4. Menyatakan bahwa pembayaran uang sebanyak Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat adalah merupakan bagian dari pembayaran harga tanah sengketa yang keseluruhannya disepakati sebesar Rp4.725.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk segera melanjutkan/melaksanakan proses jual beli tanah sengketa dengan Penggugat dan memenuhi seluruh kewajiban yang sudah dibuat dan disepakatinya bersama Penggugat sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 30 tanggal 27 Februari 2012, selambat-lambatnya 50 (lima puluh) hari terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Penggugat untuk segera membayar sisa harga tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang berjumlah Rp2.725.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat pada saat pembuatan dan penanda tanganan akta jual atas tanah sengketa dihadapan Pejabat Pembuat

Halaman 12 dari 21 hal. Put. Nomor 2638 K/Pdt./2016

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)



Akta Tanah (PPAT);

7. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dari segala hak miliknya dan segera menyerahkan secara baik-baik tanpa beban apapun juga kepada Penggugat setelah seluruh kewajiban kedua pihak sebagaimana yang tertuang dalam akta perjanjian jual beli selesai dilaksanakan;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonsensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi

- Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat pertama berjumlah Rp1.511.000,00 (satu juta lima ratus sebelas ribu rupiah) dan ditingkat banding berjumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding pada tanggal 18 Mei 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Mei 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 510/Pdt.G/2014/PN.Bks., *juncto* Nomor 55/PDT/2016/PT.BDG., *juncto* Nomor 21/Akta.K/2016/PN.Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 14 Juni 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 28 Juni 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;

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

Dalam Konpersi

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan menolak dan keberatan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 55/PDT/2016/PT.BDG, Tanggal 21 April 2016;
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak dapat menerima pertimbangan hukum dan amar putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 510/Pdt.G/2014/PN.Bks, tanggal 28 Mei 2015;
3. Bahwa pertimbangan hukum yang disampaikan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 510/Pdt.G./2014/PN.Bks., tanggal 28 Mei 2015, tidak ada relevansinya dalam perkara tingkat banding ini, karena semua yang didalilkan oleh Termohon Kasasi dalam memori banding, semuanya sudah dibahas dan dipertimbangkan oleh *Judex Facti* pada tingkat pertama, oleh sebab itu keberatan-keberatan Termohon Kasasi tersebut haruslah dianggap tidak ada, dan haruslah dikesampingkan;
4. Bahwa Para Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan setuju dan sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 510/Pdt.G./2014/PN.Bks, tanggal 28 Mei 2015, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:
 - a. Bahwa Para Pemohon Kasasi setuju dengan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yaitu bahwa jual beli tidak dilaksanakan adalah karena proses pembesasan lahan dari penghuni liar memerlukan waktu dan proses (*Vide* Bukti T-3) sebagaimana didukung dengan pernyataan Saksi-Saksi yang Pemohon Kasasi I ajukan di dalam persidangan. Bahwa proses pembebasan lahan yang memerlukan waktu ini sebenarnya sudah diketahui dan dimaklumi atau telah disetujui oleh Termohon Kasasi. Bahwa Termohon Kasasi sudah mengetahui sebenarnya lahan tersebut telah dikosongkan sejak lama oleh Pemohon Kasasi I, namun tidak ada kabar dan berita dari Termohon Kasasi kapan untuk melunasi sisa pembayaran pembelian lahan tersebut kepada Pemohon Kasasi I sebagaimana surat Pemohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi tanggal 12 Juni 2014 (*Vide* Bukti T-6). Bahwa tidak ada surat peringatan/somasi dari Termohon Kasasi kepada Pemohon



- Kasasi I sehubungan dengan pembebasan lahan dan pembayaran pelunasan;
- b. Bahwa berdasarkan fakta yang sebenarnya adalah Pemohon Kasasi I mengerjakan sendiri atas pengelolaan lahan tanah sebagaimana tersebut dan dilakukan dengan terpaksa karena Termohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi*/ingkar janji karena tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk mendapatkan pendanaan untuk proyek yang akan dikerjakan di atas lahan tersebut (*vide* Bukti T-2 dan T-6), sehingga menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi I. Karena pembelian atas lahan tersebut terkait dengan suatu kerjasama antara Pemohon Kasasi I dan Termohon Kasasi untuk memanfaatkan lahan tersebut untuk mengerjakan Proyek secara bersama-sama;
5. Bahwa Termohon Kasasi sampai saat ini tidak melunasi sisa pembayaran Jual Beli sebagaimana ditentukan dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 30, tanggal 27 Pebruari 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi I dan Termohon Kasasi dihadapan Fariana, S.H., MKn., Notaris di Kabupaten Bekasi, padahal Pemohon Kasasi I telah lama mengosongkan lahan dari penghuni liar;
6. Bahwa Para Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 22-23, yaitu: menimbang Bukti P-2 dan T-1 berupa Pengikatan Jual Beli Nomor: 30 yang dibuat dihadapan Notaris Fariana, S.H., Mkn., yang berhubungan dengan permasalahan adalah berisi:



Pasal 1

Pihak pertama (Pemohon Kasasi I) berjanji mengikatkan diri nantinya pada waktu kemudian hari menjual dan menyerahkan dan untuk dimiliki kepada pihak kedua (Termohon Kasasi). Pihak Kedua (Termohon Kasasi) berjanji mengikatkan diri nantinya pada waktu kemudian hari membeli dan menerima dari pihak pertama (Pemohon Kasasi I) berupa tanah berikut segala sesuatunya yang terdapat di atasnya;

Pasal 2

Harga penjualan dan pembelian dari tanah berikut segala sesuatunya yang terdapat di atasnya akan dilakukan ditetapkan setelah dilakukan pengukuran oleh BPN Rp225.000,00/m² dengan luas lebih kurang 21.000 m² sehingga keseluruhan Rp4.725.000,00 dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- Rp750.000.000,00 sebagai tanda jadi;
- Sisa Rp3.975.000.000,00 akan dibayarkan pada saat tanda tangan akte jual beli dihadapan PPAT maksimal sebelum tanggal 1 Mei 2012 lunas setelah lokasi dikosongkan dari penghuni liar.

Selama dalam proses pemecahan sertifikat, pihak kedua (Termohon Kasasi) diberi izin untuk melakukan pengukuran;

Pasal 3

Apabila pada tanggal yang telah ditetapkan dalam Pasal 2 sub 2 (01-05-2012) pemecahan sertifikat tersebut telah selesai pemecahannya dan secara hukum Akta Jual Beli sudah dapat dilaksanakan dan ditanda tangani akan tetapi pihak kedua belum dapat melakukan pelunasan pembayaran sisa harga jual beli tersebut, maka akta pengikatan jual beli ini menjadi batal menurut hukum dan uang yang sudah dibayarkan oleh pihak kedua, kepada pihak pertama hanya wajib dikembalikan sebesar Rp350.000.000,00 oleh pihak pertama kepada pihak kedua sebagai ganti rugi akibat dibatalkan perjanjian pengikatan jual beli ini karena salahnya pihak kedua;

Pasal 5

Pihak pertama (Pemohon Kasasi I) diwajibkan terhitung tanggal 10-04-2012 dikosongkan dari penghuni liar yang ada diatas tanah tersebut kepada pihak kedua (Termohon Kasasi);

Menimbang bahwa oleh karena pembayaran tanah tersebut sampai saat gugatan ini didaftarkan ke pengadilan belum terjadi pelunasan masih tersisa pembayaran sebesar Rp2.725.000.000,00 Majelis Hakim Tingkat Pertama menilai Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang



menyatakan Pemohon Kasasi I *wanprestasi* karena masih ada kewajiban Termohon Kasasi sendiri yang belum dapat dipenuhi berupa uang sisa pembayaran tersebut, sedangkan Pemohon Kasasi I telah dapat mempertahankan dalil bantahannya untuk memenuhi kewajibannya diantaranya pengosongan lahan dari penghuni liar dan pengurukan tanah, sehingga sudah sepatutnya gugatan tersebut ditolak;

Dalam Rekonvensi:

7. Bahwa Konpensasi tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Rekonvensi ini;
8. Bahwa disamping adanya pengikatan jual beli antara Pemohon Kasasi I dan Termohon Kasasi atas pembelian lahan dimaksud berdasarkan Sertifikat Nomor 567/Kebalen, diantara Pemohon Kasasi I dan Termohon Kasasi ada suatu kerjasama mengerjakan proyek di atas lahan dimaksud sebagai salah satu syarat pembelian atas lahan tersebut, untuk itu didirikan suatu Perseroan Terbatas/PT yang bernama PT Devido (Perseroan yang berbeda dengan Turut Tergugat/Turut Terbanding) dimana Termohon Kasasi memiliki saham mayoritas (*vide* Bukti T-2);
9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas bahwa Termohon Kasasi akan membayar/menyediakan dana/pembiayaan untuk mengerjakan proyek bangunan komersial di atas lahan tersebut namun sampai saat ini dana/pembiayaan yang sebagaimana dijanjikan oleh Termohon Kasasi tidak pernah terwujud/tidak pernah diberikan;
10. Bahwa atas *wanprestasi*/ingkar janjinya Termohon Kasasi tersebut di atas Pemohon Kasasi I sangatlah dirugikan karena Pemohon Kasasi I mempunyai kewajiban dengan pihak ketiga yang harus dipenuhi. Oleh karena itu dengan inisiatif nya sendiri untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang akan timbul maka Pemohon Kasasi I mengerjakan sendiri Proyek tersebut sendiri dengan Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat/Turut Terbanding;
11. Bahwa sehubungan dengan pembiayaan atau pendanaan atas proyek tersebut bahwa Pemohon Kasasi I menggunakan pembayaran atas lahan yang telah dibayarkan oleh Termohon Kasasi tersebut untuk biaya pembebasan lahan dari penghuni liar menduduki/menetap dilahan dimaksud dan melakukan pengurukan atas lahan tersebut;
12. Bahwa terhadap perbuatan Termohon Kasasi sebagaimana tersebut di atas, telah melanggar Pasal-Pasal dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 30 tanggal



27 Pebruari 2012 atau tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya untuk membayar sisa pembayaran atas lahan sebagaimana tersebut di atas. Maka Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji terhadap Pengikatan Jual Beli Nomor 30 yang telah ditandatangani dan disepakati bersama antara Pemohon Kasasi I dan Termohon Kasasi. Serta Termohon Kasasi tidak memenuhi kewajibannya untuk menyediakan dana/biaya untuk proyek tersebut dan tidak melakukan pengurusan terhadap lahan yang sudah kosong (*vide* Bukti T-1);

13. Bahwa berdasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta yang tak terbantahkan mengenai perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji Termohon Kasasi, yang tidak memenuhi kewajiban atas janjinya berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 30 dan tidak menyediakan dana/biaya untuk mengerjakan proyek dan tidak melakukan pengurusan sehingga Pemohon Kasasi melakukan pengurusan sendiri sebagaimana dijelaskan oleh saksi-saksi (Saksi Zajri CV Sengon Jaya) dan berdasarkan Bukti T-4;

14. Bahwa Para Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 24-26, yaitu:

- Bahwa upaya Termohon Kasasi untuk melunasi sisa pembayaran tidak pernah terwujud sampai dengan gugatan ini terjadi, sementara Pemohon Kasasi I dalam upaya memenuhi kewajibannya dalam pengosongan lahan dari penghuni liar telah dilakukan dengan bantuan Saksi H. Bosin dan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa ternyata tidak ada lagi penghuni liar;
- Bahwa oleh karena Termohon Kasasi dianggap lalai dalam memenuhi kewajibannya dan dinyatakan sebagai perbuatan *Wanprestasi*, maka berdasarkan Pasal 1267 KUHPdata, Pemohon Kasasi I dapat menuntut, salah satu dari beberapa tuntutan yaitu:
 1. Pemenuhan perikatan;
 2. Pemenuhan perikatan dan ganti rugi;
 3. Pembatalan perjanjian timbal balik;
 4. Pembatalan dengan ganti rugi;
- Bahwa akibat kelalaian keterlambatan Termohon Kasasi dalam memenuhi Perjanjian, Pemohon Kasasi I mengalami kerugian yang cukup besar tidak dapat menjual tanahnya kepada pihak lain dan oleh karenanya meminta pembatalan Pengikatan Jual Beli Nomor 30 tanggal 27 Pebruari 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi I dan



Termohon Kasasi dihadapan Fariana, S.H., Mkn., Notaris di Kabupaten Bekasi karena Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji, sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat sudah sepatutnya dibatalkan;

15. Bahwa dalam melihat permasalahan pada perkara ini, Pengadilan Negeri Bekasi/Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, demikian juga dalam mempertimbangkan pokok permasalahannya, Pengadilan Negeri Bekasi dengan cermat menunjuk pada fakta-fakta yang ada dan juga telah melakukan penilaian pada semua bukti-bukti yang diajukan dipersidangan baik oleh Para Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi;
16. Bahwa dengan penjelasan tersebut di atas menjadi jelaslah kiranya bahwa Putusan yang diambil oleh Pengadilan Negeri Bekasi telah tepat dan benar serta penuh kecermatan dalam memenuhi rasa keadilan bagi pihak yang berperkara karenanya adalah patut untuk dipertahankan. Namun sebaliknya keberatan-keberatan yang diajukan Termohon Kasasi dan upaya untuk membatalkan kembali Putusan Pengadilan Negeri Bekasi sama sekali tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum karena semuanya telah dibahas dalam *Judex Facti* di Tingkat Pertama;

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 31 Mei 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 27 Juni 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung sudah tepat dan benar;
- Bahwa oleh karena Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat mengosongkan tanah dari penghuni liar selambat-lambatnya tanggal 10 April 2012 sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 30 tanggal 27 Februari 2012 maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah *wanprestasi* sehingga gugatan Penggugat dalam Konvensi dikabulkan dan menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi;
- Bahwa *Judex Facti* tidak salah dan telah benar dalam menerapkan hukum



karena terbukti dalam klausula Pasal 2 angka 2 Surat Bukti P2 tergantung sepenuhnya pada pemenuhan klausula Pasal 5 terlebih dahulu, sehingga *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) tidak boleh dan tidak dapat menentukan pihak yang melakukan *wanprestasi* dengan serta merta tanpa melihat kedua pasal tersebut;

- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya Putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT HALIM GESIT MANDIRI dan kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. PT HALIM GESIT MANDIRI, dan 2. PT DEVIDO MEDIA RAJAWALI**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding untuk membayar biaya perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 19 Desember 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, 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 Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Biaya Kasasi:

Ttd./Retno Kusri, S.H., M.H.

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

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

DR. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP.19630325 198803 1 001

Halaman 21 dari 21 hal. Put. Nomor 2638 K/Pdt./2016