



**PUTUSAN**  
Nomor 25 K/Pdt/2023

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

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

**H. ADANG BUNYAMIN**, bertempat tinggal di Jalan Tegal Nomor 15, Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Irfan Aghasar, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Aghasar Law Firm, beralamat di Park Tower Floor 7<sup>th</sup> Nomor 17-19, Jalan Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2022;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n :**

**1. PT DETTA MARINA**, berkedudukan di Jalan Raya Bogor, KM 28, Pekayon, Jakarta Timur, DKI Jakarta, diwakili oleh Kim Johannes Mulia, selaku Direktur Utama;

**2. KIM JOHANES MULIA**, selaku Direktur pada PT Detta Marina, bertempat tinggal di Jalan Sumatera Nomor 23, RT 002 RW 004, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Juniver Girsang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Juniver Girsang & Partners, beralamat di Golden Centrum, Jalan Majapahit Nomor 26, Blok FGH, Jakarta Pusat, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2022;

**3. TAUFIK**, bertempat tinggal di Jalan Kampung Bulak, RT 008 RW 010 Nomor 2B, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, DKI Jakarta;

Para Termohon Kasasi;

*Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023*



D a n

**MUHAMMAD IKHSAN**, beralamat di Jalan Tanjung Mas  
Utama, Blok A-5 Nomor 7, RT 02 RW 001, Kelurahan Tanjung  
Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, DKI Jakarta;  
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  
Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan tuntutan provisional Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II agar tunduk pada kesepakatan yang telah dibuat dengan Penggugat dan merealisasikan proses transaksi jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m<sup>2</sup> seperti yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat II;
3. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II agar terlebih dahulu mengosongkan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan 0146 seluas 615 m<sup>2</sup> dan melarang Tergugat I dan Tergugat II ataupun siapa saja yang diberikan hak oleh Tergugat I dan Tergugat II melakukan aktivitas apapun dan/atau penguasaan fisik apapun di atas tanah dan bangunan tersebut sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II agar terlebih dahulu menyerahkan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m<sup>2</sup> kepada Penggugat sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Mempertahankan tuntutan provisional Penggugat tersebut pada putusan akhir;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum transaksi jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas  $\pm 35.765 \text{ m}^2$  dan  $\pm 615 \text{ m}^2$ , yang semuanya terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28, RT 08 RW 02, Jakarta Timur, dengan Sertifikat HGB Nomor 171/Pekayon a.n. PT Detta Marina dan Sertifikat HGB Nomor 0146/Pekayon a.n. PT Detta Marina dengan hak tanggungan a.n. Muhammad Ikhsan antara Tergugat II, Kim Johaness Mulia dengan Penggugat bapak H. Adang Bunyamin tersebut;
5. Menyatakan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas  $35.765 \text{ m}^2$  dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas  $615 \text{ m}^2$  yang dilakukan secara lisan antara Tergugat II dengan Penggugat beberapa kali bertempat di rumah Tergugat II adalah sah, berharga dan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum penyerahan uang muka atas transaksi jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas  $35.765 \text{ m}^2$  dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146  $\text{m}^2$  oleh Penggugat kepada Tergugat II dengan jumlah total yang telah dibayarkan Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah) melalui rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Tergugat III) karyawan Tergugat II, dengan rincian tersebut;

Yang pertama:

- a. Tanggal 2 Mei 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Tergugat III) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023

#### 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)



b. Tanggal 5 Mei 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Tergugat III) sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah);

c. Tanggal 7 Mei 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Tergugat III) sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);

Yang kedua:

a. Tanggal 12 Agustus 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Tergugat III) sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

b. Tanggal 15 Agustus 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Tergugat III) sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

c. Tanggal 26 Agustus 2014 ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Tergugat III) sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Yang ketiga:

a. Pada tanggal 30 September 2014, Penggugat mentransfer lagi ke rekening PT Delta Marina sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Jumlah rincian uang yang ditransfer kepada Tergugat II melalui Nomor Rekening a.n. Taufik (Tergugat III) selaku (karyawan Tergugat III) adalah sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) (+) Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) (+) Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) (=) total Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah);

7. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah berikut bangunan di atasnya seluas  $\pm 35.765 \text{ m}^2$  dan  $\pm 615 \text{ m}^2$ , yang semuanya terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28, RT 08 RW 02, Jakarta Timur adalah sah dan mengikat secara hukum yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Pasal 227 HIR;



8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi seluruh kerugian materiil Penggugat dengan total sejumlah Rp201.600.000.000,00 (dua ratus satu miliar enam ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil yaitu Penggugat telah membayar panjar (uang muka) harga tanah dan bangunan tersebut di atas kepada Tergugat II dengan jumlah total sebesar Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah);

b. Uang muka Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah) tersebut telah mengendap di tangan Tergugat II sejak bulan September 2014 s.d. Desember 2019 sudah lebih kurang 64 bulan lamanya;

Uang muka Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah) tersebut jika diputar sebagai modal usaha ditaksir keuntungannya lebih kurang 10% setiap bulan (x) Rp31.500.000.000,00 (=) Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) setiap bulan (x) 64 bulan (=) Rp201.600.000.000,00 (dua ratus satu miliar enam ratus juta rupiah);

9. Menyatakan nilai kerugian materiil Penggugat atas pembayaran tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m<sup>2</sup> telah melebihi harga/nilai jual yang disepakati Penggugat dengan Tergugat II;

10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat atau siapa saja yang diberi hak oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28 Jakarta Timur seluas ± 3,5 hektar dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon atas nama Tergugat I dengan hak tanggungan atas nama Turut Tergugat, serta semua surat-surat terkait dengan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat oleh karena nilai kerugian materiil Penggugat atas pembayaran objek sengketa telah melebihi harga penjualan objek sengketa;



11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sejumlah kerugian imaterial Penggugat sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar rupiah);
12. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
14. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat serta melaksanakan isi putusan ini;
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

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

1. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang melakukan wanprestasi tidak dapat mengajukan gugatan kepada pihak lainnya (*exception non adimpleti contractus*);
2. Penggugat tidak mempunyai kewenangan mengajukan gugatan ini;
3. Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menolak permohonan provisional dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:





1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan wanprestasi terhadap perjanjian untuk melakukan jual beli atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;

3. Membatalkan kesepakatan untuk jual beli atas tanah objek sengketa yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon seluas 35.765 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00146/Pekayon seluas 615 m<sup>2</sup> (enam ratus lima belas meter persegi) milik PT Detta Marina antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp329.050.000.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan miliar lima puluh juta rupiah) dan ganti rugi imaterial akibat penahanan secara melawan hukum atas peristiwa pidana yang dilaporkan oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp300.000.000.000,00 (tiga ratus miliar rupiah);

5. Menyatakan uang panjar untuk transaksi tanah *a quo* sebesar Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah) menjadi milik Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini untuk seluruhnya;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Sela Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 9 Februari 2021, dengan amar sebagai berikut:

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023



1. Mengabulkan tuntutan provisi tersebut;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan aktivitas apapun dan juga tidak mengalihkan penguasaan fisik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28, RT 08/RW 02, yang digunakan sebagai dasar kesepakatan jual beli, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m<sup>2</sup>, kepada siapapun juga sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
3. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan perkara pokok;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 15 April 2021, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan tuntutan provisi tersebut;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan aktivitas apapun dan juga tidak mengalihkan penguasaan fisik tanah dan digunakan yang terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28, RT 08/RW 02, yang digunakan sebagai dasar kesepakatan jual beli, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas 35.765 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas 615 m<sup>2</sup>, kepada siapapun juga sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
3. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan perkara pokok;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat tersebut;

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023





Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan wanprestasi terhadap perjanjian untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, yang terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28 Jakarta Timur;
3. Menyatakan batal kesepakatan secara lisan jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon seluas 35.765 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) menyatakan sah tanah dan bangunan yang terletak di jalan Raya Bogor Km. 26 Jakarta Timur tersebut milik PT Delta Marina (Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00146/Pekayon seluas 615 m<sup>2</sup> (enam ratus lima belas meter persegi) milik PT Delta Marina antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
4. Menyatakan uang panjar untuk transaksi jual beli tanah dan bangunan *a quo* sebesar Rp.21.500.000.000,00 (dua puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, sedangkan sisa uang panjar sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp2.613.000,00 (dua juta enam ratus tiga belas ribu rupiah);

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan Putusan Nomor 700/PDT/2021/PT DKI., tanggal 17 Februari 2022, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Penggugat dan permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 15 April 2021;

Mengadili Sendiri:

- Menyatakan tuntutan provisi tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 15 April 2021;

Dalam Pokok Perkara:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 15 April 2021;
- Menghukum Pembanding I semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Mengubah amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 15 April 2021 sepanjang menghapus uang panjar yang harus dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, sehingga amar putusan dalam rekonvensi menjadi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi terhadap perjanjian untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023



I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, yang terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28 Jakarta Timur;

3. Menyatakan batal kesepakatan secara lisan jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas sebidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon seluas 35.765 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh lima meter persegi), yang terletak di jalan Raya Bogor Km. 26 Jakarta Timur dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00146/Pekayon seluas 615 m<sup>2</sup> (enam ratus lima belas meter persegi) milik PT Delta Marina;
4. Menyatakan uang panjar untuk transaksi jual beli tanah dan bangunan *a quo* sebesar Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu milyar lima ratus juta rupiah) menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi;
5. Menetapkan biaya perkara dalam rekonvensi nihil;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 15 Maret 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Maret 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 23/Tim/III/2022 Kas., *juncto* Nomor 700/PDT/2021/PT DKI., *juncto* Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 April 2022;

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

Halaman 11 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 6 April 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan wanprestasi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima permohonan Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Tergugat telah terbukti telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum transaksi jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas  $\pm 35.765 \text{ m}^2$  dan  $\pm 615 \text{ m}^2$ , yang semuanya terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28 RT 08 RW 02, Jakarta Timur, dengan sertifikat HGB Nomor 171/Pekayon a.n. PT Delta Marina dan Sertifikat HGB Nomor 0146/Pekayon a.n. PT Delta Marina dengan hak tanggungan a.n. Muhammad Ikhsan, antara Termohon Kasasi II, Kim Johanes Mulia dengan Pemohon Kasasi Bapak H. Adang Bunyamin tersebut;
5. Menyatakan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas  $35.765 \text{ m}^2$  dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas  $615 \text{ m}^2$  yang dilakukan secara lisan antara Termohon Kasasi II dengan Pemohon Kasasi beberapa kali bertempat di rumah Termohon Kasasi II adalah sah, berharga dan mengikat secara hukum;
6. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum penyerahan uang muka atas transaksi jual beli tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas  $35.765 \text{ m}^2$  dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas  $615 \text{ m}^2$  oleh Pemohon Kasasi kepada

Halaman 12 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023

#### 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)



Termohon Kasasi II dengan jumlah total yang telah dibayarkan Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah), melalui rekening Bank BCA Nomor 0923035548 atas nama Taufik (Termohon Kasasi III) (karyawan Termohon Kasasi II, dengan rincian sebagai berikut:

Yang pertama:

- a. Tanggal 2 Mei 2014, ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Termohon Kasasi III) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Tanggal 5 Mei 2014, ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Termohon Kasasi III) sebesar Rp7.000.000.000,00 (tujuh miliar rupiah);
- c. Tanggal 7 Mei 2014, ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Termohon Kasasi III) sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);

Yang kedua:

- a. Tanggal 12 Agustus 2014, ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Termohon Kasasi III) sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- b. Tanggal 15 Agustus 2014, ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Termohon Kasasi III) sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- c. Tanggal 26 Agustus 2014, ditransfer ke rekening Bank BCA Nomor 0923035548 a.n. Taufik (Termohon Kasasi III) sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Yang ketiga:

- a. Pada tanggal 30 September 2014, Pemohon Kasasi mentransfer lagi ke rekening PT Delta Marina sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Jumlah rincian uang yang ditransfer kepada Termohon Kasasi II melalui Nomor Rekening a.n. Taufik (Termohon Kasasi III) selaku (karyawan Termohon Kasasi II) juga langsung ke rekening Termohon Kasasi I



adalah sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) (+) Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) (+) Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) (=) total Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah);

7. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah berikut bangunan di atasnya seluas  $\pm 35.765 \text{ m}^2$  dan  $\pm 615 \text{ m}^2$ , yang semuanya terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28 RT 08 RW 02, Jakarta Timur, adalah sah dan mengikat secara hukum yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Pasal 227 HIR;
8. Menghukum Para Termohon Kasasi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi seluruh kerugian materiil Pemohon Kasasi dengan total sejumlah Rp201.600.000.000,00 (dua ratus satu miliar enam ratus juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil, yaitu Pemohon Kasasi telah membayar panjar (uang muka) harga tanah dan bangunan tersebut di atas kepada Termohon Kasasi II dengan jumlah total sebesar Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah);
  - b. Uang muka Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah) tersebut telah mengendap di tangan Termohon Kasasi II sejak bulan September 2014 s.d. Desember 2019 sudah lebih kurang 64 bulan lamanya;  
Uang muka sebesar Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah) tersebut jika diputar sebagai modal usaha ditaksir keuntungannya lebih kurang 10% setiap bulan (x) Rp31.500.000.000,00 (=) Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) setiap bulan (x) 64 bulan (=) Rp201.600.000.000,00 (dua ratus satu miliar enam ratus juta rupiah);
9. Menyatakan nilai kerugian materiil Pemohon Kasasi atas pembayaran tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171 seluas  $35.765 \text{ m}^2$  dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146 seluas  $615 \text{ m}^2$  telah melebihi harga/nilai jual yang disepakati antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II;





10. Menghukum Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi atau siapa saja yang diberi hak oleh Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Turut Termohon Kasasi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Bogor Km. 28 Jakarta Timur seluas  $\pm$  3,5 hektar dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon atas nama Termohon Kasasi I dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0146/Pekayon atas nama Termohon Kasasi I dengan hak tanggungan atas nama Turut Termohon Kasasi, serta semua surat-surat terkait dengan tanah dan bangunan tersebut kepada Pemohon Kasasi oleh karena nilai kerugian materiil Pemohon Kasasi atas pembayaran objek sengketa telah melebihi harga penjualan objek sengketa;
11. Menghukum Para Termohon Kasasi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sejumlah kerugian imaterial Pemohon Kasasi sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar rupiah);
12. Menghukum Para Termohon Kasasi membayar uang paksa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, kasasi, maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
14. Menghukum Turut Termohon Kasasi untuk patuh dan taat serta melaksanakan isi putusan ini;
15. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Rekonvensi dari Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan wanprestasi;
3. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Termohon Kasasi I/Terbanding I/Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

Atau:

Apabila Majelis Hakim tingkat kasasi berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 23 Mei 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa terlepas alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi, oleh karena perjanjian jual beli tanah merupakan perjanjian timbal balik dan Penggugat Konvensi telah melaksanakan sebagian kewajibannya yaitu membayar panjar uang muka dan uang pembayaran tunggakan PBB seluruhnya sebesar Rp31.500.000.000,00 (bukti P-3B, bukti P-5 dan P-8) sementara pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak menyerahkan dokumen-dokumen, bukti pembayaran tunggakan/pelunasan PBB yang uangnya telah dibayarkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk dilakukan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;

Bahwa selain itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga telah wanprestasi karena tidak melunasi harga pembelian tanah, sehingga karena baik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sama-sama telah melakukan kesalahan dan ingkar janji sehingga berdasarkan petitum subsidair *ex aequo et bono* patut dan adil



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian jual beli batal dan keadaan kembali seperti sedia kala Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus mengembalikan uang panjar untuk transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon seluas 35.765 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00146/Pekayon seluas 615 m<sup>2</sup> (enam ratus lima belas meter persegi) atas nama PT Delta Marina sebesar Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah), lagipula Penjual juga telah menikmati uang panjar tersebut sejak tahun 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. ADANG BUNYAMIN, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 700/PDT/2021/PT DKI., tanggal 17 Februari 2022 yang membatalkan dalam provisi dan menguatkan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim., tanggal 15 April 2021 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

### MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. ADANG BUNYAMIN**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 700/PDT/2021/PT DKI., tanggal 17 Februari 2022 yang membatalkan

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023



dalam provisi dan menguatkan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara  
Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 381/Pdt.G/2020/  
PN.Jkt.Tim., tanggal 15 April 2021;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan uang panjar untuk transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon seluas 35.765 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00146/Pekayon seluas 615 m<sup>2</sup> (enam ratus lima belas meter persegi) atas nama PT Detta Marina sebesar Rp31.500.000.000,00 (tiga puluh satu miliar lima ratus juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian untuk melakukan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon seluas 35.765 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00146/Pekayon seluas 615 m<sup>2</sup> (enam ratus lima belas meter persegi) milik Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi;

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023



3. Menyatakan batal kesepakatan secara lisan jual beli antara Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 171/Pekayon seluas 35.765 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu tujuh ratus enam puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00146/Pekayon seluas 615 m<sup>2</sup> (enam ratus lima belas meter persegi) atas nama PT Delta Marina;
4. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 29 Maret 2023 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. 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 oleh Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Dr. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a/n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

ENNID HASANUDDIN

Nip. 19590710 198512 1 001

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 25 K/Pdt/2023