



P U T U S A N

No. 1794 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

PT.FORTU NUSA PERTIWI, yang dalam hal ini diwakili oleh EFFENDI TJONG selaku Direktur Perseroan Fortunusa Pertiwi, yang memberi kuasa kepada : MARTHEN PONGREKUN, SH. WIWIEK SUGIARTY, SH., SHEHA A. HABIB , SH KAMALUDIN ABBAS, SH. MOSES GRAFI,SH., Advokat dan Konsultan hukum pada Kantor Marthen Pongrekun & Associates, yang beralamat di Gedung Bank Mandiri Lt.3 Ruang 305 Jalan Tanjung Karang No.3- 4 A Jakarta Pusat ;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat /Pembanding ;

m e l a w a n :

1. PT.PARUNG HARAPAN, bertempat tinggal di Jalan Raya Perancis No.2, Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang ;
2. SUMARTO KURNIA, Direktur Utama PT.Parung Harapan, bertempat tinggal di Pintu Air Raya No.15, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I,II/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan perjanjian
akan tukar menukar tanah yang terletak di Desa Dadap

Hal. 1 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten, sesuai dengan Akta Perjanjian No. 16 tanggal 28 Januari 2003 dan Addendum perjanjian No.15 tanggal 19 November 2003, kedua Akta Perjanjian tersebut dibuat dihadapan Ny. Hamida Abdurachman, SH selaku Notaris di Serpong - Tangerang, di lengkapi Akta Pokok - Pokok Kesepakatan tanggal 27 Desember 2004 yang telah diwarmeking pada Notaris Titiek Irawati, SH (Bukti P-1, P-2 dan P-3);

Bahwa dalam perjanjian aquo menerangkan :

Bahwa Pihak Pertama (Tergugat I) adalah pemilik bidang - bidang tanah seluas +/- 140.438 m² (seratus empat puluh ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi) terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang propinsi Banten), selanjutnya disebut tanah kelompok I, (warna ungu) ;

Bahwa pihak kedua (Penggugat) adalah pemilik bidang - bidang tanah seluas ± 140.459 m² (seratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh sembilan meter persegi) terletak di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat (sekarang propinsi Banten) selanjutnya disebut tanah kelompok II, (warna merah) ;

Bahwa atas tanah kelompok I (warna ungu) dan tanah kelompok II (warna merah) tersebut saat ini telah menjadi hamparan yang saling berbatasan satu dengan yang lainnya sebagaimana lebih jelas diny atakan dalam gambar situasi tanah yang dibubuhi materai dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak serta di jahitkan pada minuta akta ini ;

Bahwa di dalam hamparan bidang tanah mana oleh para pihak diket ahui dan diakui terdapat tanah - tanah lain yang merupakan milik dari para pihak, hal mana lebih jelas ternyata dal am gambar bidang tanah yang diarsir ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa para pihak saling sepakat untuk pada waktunya nanti melaksanakan tukar menukar atas tanah yang telah diarsir maupun tanah kelompok I (warna ungu) dan tanah kelompok II (warna merah) sebagaimana disebutkan di atas ;

Bahwa didalam tanah kelompok I (warna ungu) tersebut terdapat jalan yang dipakai sebagai jalan masuk oleh para pihak. ;

Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajiban / prestasi sesuai perjanjian a quo, namun faktanya sampai saat ini Tergugat I belum sepenuhnya melaksanakan semua kewajibannya kepada Penggugat sesuai Akta No. 16 tanggal 28 Januari 2003, Akta No. 15 tanggal 19 November 2003 dan Akta Pokok - Pokok Kesepakatan tanggal 27 Desember 2004 ;

Bahwa kewajiban Tergugat I yang belum dilaksanakan sesuai perjanjian a qua adalah sebagai berikut :

a. Pada Pasal 2 Akta No. 16 tanggal 28 Januari 2003 Jo. Pasal 1 Akta No. 15 tanggal 19 November 2003, yaitu Tergugat I berkeajiban untuk pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diatas tanah Penggugat seluas 15 Ha termasuk biayanya atas tanggungan Tergugat I ;

b. Pada Pasa 15 Akta No. 16 Jo. Pasal 2 Akta No. 15, yaitu mengenai pembuatan jalan sepanjang 600 m dan lebar 12 m dibiayai secara bersama oleh pihak Tergugat I dan Penggugat ;

Bahwa faktanya Penggugat telah melaksanakan pembuatan jalan dimaksud yang seluruhnya dibiayai oleh Penggugat, sedangkan Tergugat I belum melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp. 732.715.000,- (tujuh ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) (bukti P-4);

c. Pada Pasal 3 Akta No. 15 yaitu kompensasi tanah siap bangun seluas 1.000 m² belum dilaksanakan oleh Tergugat I kepada Penggugat ;

d. Kewajiban pihak Tergugat I yang belum dilaksanakan pada Pokok -

Hal. 3 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009

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

Pokok Kesepakatan tanggal 27 Desember 2004,
adalah sebagai berikut :

1. Pasal II ayat (I), apabila ada tanah kelebihan milik pihak I
(Penggugat) berada pada areal Pihak II (Tergugat I)
yang luasnya berdasarkan pengukuran pihak Agraria yang disaksikan oleh Pihak I dan Pihak II, kelebihanannya akan diganti oleh Pihak II dengan tanah matang yang terletak bersebelahan dengan tanah milik Pihak I, yaitu sepanjang pagar kanan dari tanah milik Pihak I, sehingga tanah pengganti tetap menjadi satu kesatuan milik Pihak I ;
2. Pasal III ayat (1) dan (2), yaitu kewajiban Tergugat I melakukan pengurukan tanah milik pihak Penggugat seluas 2 Ha dengan ketinggian urugan 1,5 M s/d 2 M dengan tanah merah, belum dilaksanakan oleh Tergugat I ;
3. Pasal IV, menyatakan apabila semua kesepakatan tersebut di atas tidak dilaksanakan oleh pihak kedua (Tergugat I) sampai akhir tanggal 1 Februari 2005, maka seluruhnya perjanjian yang pernah ada batal demi hukum dan bangunan-bangunan yang sudah dibangun oleh pihak kedua (Tergugat I) segera dibongkar oleh Tergugat I pada tanggal 2 Februari 2005 dan segala kerugian pihak kesatu (Penggugat) harus diganti oleh pihak kedua (Tergugat I) tanpa segala alasan apapun disebabkan perjanjian dihadapan Hamida Notaris Tangerang pada tanggal 28 Januari 2003 No.16 dan tanggal 19 November 2003 No.15 sama sekali belum dilaksanakan oleh pihak kedua (Tergugat I) sampai sekarang ;

Bahwa sejak bulan November 2003, Penggugat telah melakukan pengurukan tanah seluas 14 ha di atas lahan yang

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

berkaitan obyek tukar menukar tanah dengan kedalaman 1,5 m biaya Rp.29.000,- /m², sehingga total biaya sebesar Rp.6.090.000.000,- (enam milyar sembilan puluh juta rupiah) (Bukti P-5), oleh karena tertundanya pembuatan Akta Tukar Menukar tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta No.16 tanggal 28 Januari 2003 dan Akta No.15 tanggal 19 September 2003 akibat perbuatan wanprestasi Tergugat I, maka lahan tersebut menjadi tidak produksi lagi dan tidak biasa dijual pada pihak lain sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Bahwa apabila uang sebesar Rp.6.090.000.000,- (enam milyar sembilan puluh juta rupiah) tersebut Penggugat pakai dalam usaha bisnis, maka sudah barang tentu akan mendatangkan keuntungan minimal sebesar 4 % untuk setiap bulannya ;

Bahwa kerugian berupa kehilangan keuntungan harus dipikul oleh Tergugat I terhitung sejak bulan Desember 2003 sampai dengan diajukannya gugatan ini tanggal 20 Maret 2007 (39 bulan) dengan perincian kerugian sebesar Rp.6.090.000.000,- x 39 x 4 % = Rp.9.500.400.000,- (sembilan milyar lima ratus juta empat ratus ribu rupiah) ;

Bahwa sejak bulan November 2003 Penggugat telah mengerjakan pembangunan infrastruktur dengan biaya sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) di atas lahan milik Penggugat tersebut di atas (Bukti P-6), oleh karena tertundanya pembuatan Akta Tukar Menukar tanah akibat dari perbuatan wanprestasi Tergugat I maka lahan Penggugat menjadi tidak produktif dan tidak bisa dijual kepada pihak lain , sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Bahwa apabila uang sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) tersebut Penggugat pakai dalam usaha bisnis, maka sudah barang tentu akan mendatangkan keuntungan minimal sebesar 4 % untuk setiap bulannya ;

Hal. 5 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kerugian berupa kehilangan keuntungan harus dipikul oleh Tergugat I terhitung sejak bulan Desember 2003 sampai dengan diajukannya gugatan ini tanggal 20 Maret 2007 (39 bulan) dengan perincian kerugian sebesar Rp.000.000,- x 39 x 4 % = Rp.15.600.000.000,- (lima belas milyar enam ratus juta rupiah) ;

Bahwa walaupun Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian a quo, namun Tergugat I ternyata belum juga melaksanakan sepenuhnya kewajiban sesuai perjanjian a quo ;

Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I jelas bertentangan dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian a quo antara Penggugat dan Tergugat I ;

Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban-kewajiban dari pihak Tergugat I sesuai dengan batas waktu yang ditentukan maka pihak Tergugat I telah melakukan wanprestasi / ingkar janji yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Bahwa walaupun Tergugat I belum melaksanakan kewajibannya dan tukar menukar tanah milik Penggugat dan Tergugat I belum dilaksanakan dengan suatu Akta Tukar Menukar tanah, namun pihak Tergugat I secara tanpa hak telah membangun gudang atas tanah milik Penggugat yang akan ditukar menukar dengan tanah milik Tergugat I dan bahkan Tergugat I telah menjual tanah Penggugat tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat ;

Bahwa untuk itu Penggugat telah menyampaikan surat kepada Bupati Tangerang No.144/MP/XI/2005, tanggal 18 November 2005 dengan tembusan antara lain ditujukan kepada PT.Parung Harapan/Sdr.Sumarto Kurnia (Tergugat I dan Tergugat II), yang intinya melaporkan bahwa walaupun Penggugat telah melaksanakan kewajiban dan secara tanpa hak telah membangun gudang di atas tanah milik Penggugat dan bahkan telah menjual

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

kepada pihak lain (Bukti P-7) ;
Bahwa atas surat tersebut tidak mendapatkan tanggapan dari
Tergugat I ;

Bahwa adapun bidang tanah yang telah diserahkan oleh
Penggugat kepada Tergugat I dan yang telah dikuasai serta
telah dibangun gudang oleh Tergugat I, adalah sebagai
berikut :

Tanah atas nama Tjoeng Effendy seluas \pm 92.979 M² terdiri
dari :

- a.1. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 30 luas
25.330 M² ;
- a.2. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 31 luas 5.250 M²
dan
Sertifikat Hak Milik No. 32 luas 10.000 M² ;
- a.3. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 265/Kosambi/1995
tanggal
16 Juni 1995, Girik C-569/2 luas 13.000 M²;
- a.4 Berdasarkan Akta Jual Beli No. 265/Kosambi/1995 tanggal
16 Juni 1995, Girik C-569/1 luas 3.240 M² ;
- a.5 Berdasarkan Akta Jual Beli No.
750/Kosambi/1997 tanggal 22 Desember, Girik C-
465/1 luas 5.140 M² ;
- a.6 Berdasarkan Akta Jual Beli No.
736/Kosambi / 1997 tanggal 20
Desember 1997, Girik C-465/ 1 luas 5.122 M² ;
- a.7 Berdasarkan Akta Jual Beli No. 763/ Kosambi / 1997
tanggal 22
Desember 1997, Girik C-465/ 1 luas 5.140 M² ;
- a.8 Berdasarkan Akta Jual Beli No. 751/ Kosambi / 1997
tanggal 27
Desember 1997, Girik C-733 luas 4.907 M² ;
- a.9. Berdasarkan Akta Jual Beli No.
752/Kosambi / 1997 tanggal 29

Hal. 7 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009

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

Desember 1997, Girik C-733/1 luas 5.721 M²;

a.10. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 745/Kosambi / 1997
tanggal 22

Desember 1997, Girik C-733/1 luas 5.233 M² ;

a. 11. Berdasarkan Akta Jual Beli No.
770/Kosambi/1997 tanggal 29

Desember 1997, Girik C-733/1 luas 4.925 M² ;

a.12. Berdasarkan Akta Jual Beli No.792/Kosambi/1997
tanggal 30 Desember 1997, Girik C-733/1 luas
4.670 M² ;

b. Tanah atas nama Yanto Chandra seluas 33.085 m²,
terdiri dari :

b.1. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.51 luas
13.420 m² ;

b.2. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.52 luas
2.655 m² ;

b.3. Berdasarkan Akta Jual Beli No.734/Kosambi/1997
tanggal 20 Desember 1997, Girik C-300 luas 2.461 M² ;

b.4. Berdasarkan Akta Jual Beli No.748/Kosambi/1997
tanggal 22 Desember 1997, Girik C-300 luas 5.827 M² ;

b.5. Berdasarkan Akta Jual Beli No.737/Kosambi/1997
tanggal 22 Desember 1997, Girik C-733 luas 3.815
M² ;

c. Tanah atas nama Anthonio seluas 10.785 M², terdiri
dari :

c.1. Berdasarkan Akta Jual Beli No.747/Kosambi/1997
tanggal 22 Desember 1997, Girik C-571 luas 2.010 M² ;

c.2. Berdasarkan Akta Jual Beli No.761/Kosambi/1997
tanggal 27 Desember 1997, Girik C-181 luas 4.735 M² ;

c.3. Berdasarkan Akta Jual Beli No.751/Kosambi/1997
tanggal 27 Desember 1997, Girik C-181 luas 5.040 M² ;

Bahwa untuk itu Penggugat menuntut agar Tergugat I
memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan kompensasi tanah
siap bangun seluas 1.000 m² kepada Penggugat yang

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)



bersebelahan dengan tanah milik Penggugat tersebut di atas disertai akta dan surat-surat terkait atau dikompensasikan dengan uang tunai sesuai dengan harga pasaran tanah tersebut disertai ganti rugi karena keterlambatan pelaksanaannya sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;

Bahwa demikian pula Penggugat menuntut agar Tergugat I memenuhi kewajibannya yang harus dibayarkan kepada Penggugat mengenai biaya pembayaran jalan (600 M x 12 M) sebesar Rp.732.715.000,- (tujuh ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) disertai bunga 1,5 % perbulan terhitung bulan Desember 2003 sampai dengan diajukan gugatan ini tanggal 20 Maret 2007 (selama 39 bulan), dengan rincian :

- Pokok Rp. 732.715.000,-
 - Bunga 1,5% x 39 x 732.715.000,-Rp. 428.638.275,- +
- Total

Rp.1.161.353.275,-

Penggugat juga menuntut agar Tergugat I memenuhi kewajibannya kepada Penggugat sebagai berikut :

- a. Mengurus Ijin Mandirikan Bangunan (IMB) atas tanah Penggugat seluas 15 Ha atas tanggungan biaya Tergugat I ;
 - a. Melakukan pengurusan tanah milik Penggugat seluas 2 Ha dengan kedalaman 2 M atau dikompensasikan dengan uang tunai sesuai dengan harga pasaran biaya pengurusan tanah saat ini ;
14. Penggugat juga menuntut agar Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa :
- a. Ganti rugi atas biaya pengurusan 14 ha sebesar Rp.9.500.400.000,- (sembilan milyar lima ratus juta empat ratus ribu) ;
 - b. Ganti rugi atas biaya pembangunan infrastruktur sebesar Rp.15.600.000.000,- (lima belas milyar enam



ratus juta rupiah) ;

Bahwa setelah pihak Tergugat I telah melaksanakan semua kewajibannya Penggugat untuk mengetahui secara pasti luas tanah yang telah di pertukarkan. Apabila dari hasil pengukuran terdapat tanah/kelebihan milik Penggugat yang berada pada areal lokasi tanah Tergugat I, maka kelebihan tanah tersebut harus diganti pihak Tergugat I dengan tanah matang yang terletak bersebelahan dengan tanah milik Penggugat atau dikompensasi dengan nilai uang sesuai dengan harga pasaran tanah tersebut ;

Demikian pula sebaliknya apabila ada tanah kelebihan milik Tergugat I yang berada diareal lokasi tanah Penggugat, kelebihan tanah tersebut akan diganti oleh Penggugat dengan tanah matang yang terletak bersebelahan dengan tanah milik Tergugat I akan dikompensasikan dengan nilai uanh sesuai dengan harga pasaran tanah tersebut ;

Bahwa karena perbuatan wanprestasi Tergugat I dimaksud, maka Pasal 1243 KUHPdata) dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

- Biaya transportasi Rp. 25.000.000,-
- Biaya Administrasi Rp. 50.000.000,-
- Biaya Jasa Konsultasi..... Rp. 50.000.000,-
- Biaya Pengacara..... Rp.200.000.000,-

Total Rp.325.000.000,-

b. Kerugian Immateriil :

Penggugat sebagai pengusaha telah membuang waktu, tenaga dan pikiran mengurus permasalahan dimaksud serta tindakan Tergugat I telah merusak nama baik Penggugat, sebagai pengusaha sehingga telah menyebabkan kerugian immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- ;

Bahwa karena Tergugat Bahwa karena Terrgugat I yang menandatangani Akta No. 16 tanggal 28 Januari 2003, Akta No. 15 tanggal 19 November 2003 dan Akta Pokok- Pokok



Kesepakatan tanggal 27 Desember 2004, maka Tergugat II harus turut bertanggung jawab atas tuntutan Penggugat terhadap Tergugat I untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya dimaksud sesuai perjanjian a quo ;

Mohon Provisi .

Bahwa untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat menimbulkan

kerugian lebih besar bagi Penggugat dan untuk melindungi kepentingan

hukum Penggugat, maka mohon Kepada Majelis Hakim menjatuhkan

putusan provisi terlebih dahulu dengan menyatakan :

- Tanah milik Penggugat yang telah dikuasai oleh Tergugat I dalam keadaan status quo ;
- Melarang Tergugat I maupun kuasanya untuk melakukan upaya atau tindakan dalam bentuk apapun yang bertujuan untuk membangun di atas tanah a quo dan mengalihkan tanah dan bangunan a quo kepada pihak manapun juga;
- Dengan ketentuan apabila Tergugat I tidak melaksanakan perintah tersebut di atas sebagaimana mestinya dengan di kenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000;- (sepuluh juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga dilaksanakan ;

Mohon Sita:

- a. Bahwa Penggugat mengkhawatirkan bahwa Tergugat I mengalihkan tanah milik Penggugat yang akan ditukar menukar dengan tanah milik tanah Tergugat I yang telah dikuasai oleh Tergugat I selama belum adanya putusan yang tetap dalam perkara ini .

Sehubung dengan hal tersebut , maka Penggugat mohon

Hal. 11 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009



kiranya

Majelis

Hakim berkenan terlebih dahulu untuk meletakkan Sita Jaminan

(Conservatoir Beslag) terhadap tanah milik Penggugat yang telah dikuasai oleh Tergugat I terletak di Desa Dadap Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten sebagai berikut :

a. Tanah atas nama Tjoeng Effendy seluas \pm 92.330 m² terdiri dari :

a.1. Berdasarkan Serti fikat Hak Milik No. 30 luas 25.330 m²;

a.2. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 31 luas 5.250 m² dan Serti fikat

Hak Milik No. 32 luas 10.000 m² ;

a.3. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 265/Kosambi/1995 tanggal 16 Juni 1995, Girik C-569/2 luas 13.000 m² ;

a.4. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 265/Kosambi/1995 tanggal 16 Juni 1995, Girik C-56911 luas 3.240 m² ;

a.5. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 750/Kosambi/1997 tanggal 22 Desember 1997, Girik C-465/1 luas 5.140 m² ;

a.6. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 736/Kosambi/1997 tanggal 20 Desember 1997, Girik C-465/1 luas 5.122 m² ;

a.7. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 763/Kosambi/1997 tanggal 22 Desember 1997, Girik C-465/1 luas 5.140 m² ;

a.8. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 751/Kosambi/1997 tanggal 27 Desember 1997, Girik C-733 luas 4.907 m² ;

a.9. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 752/Kosambi/1997 tang gal 29



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

Desember 1997, Girik C-733/1 luas 5.721 m² ;

a.10. Berdasarkan Akta Jual Beli No.
745/Kosambi/1997 tanggal 22

Desember 1997, Girik C-733/1 luas 5.233 m²;

a.11 Berdasarkan Akta Jual Beli No.
770/Kosambi/1997 tanggal 29

Desember 1997, Girik C-733/1 luas 4.952 m² ;

a.12 Berdasarkan Akta Jual Beli No. 792/Kosambi/1997
tanggal 30

Desember 1997, Girik C-733/1 luas 4.670 m² ;

b. Tanah atas nama YANTO CHANDRA seluas 33.085 m², terdiri
dari :

b.1 Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 51 luas
13.420 m² ;

b.2 Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 52 luas
2.655 m²;

b.3 Berdasarkan Akta Jual Beli No. 734/Kosambi/1997
tanggal 20

Desember 1997, Girik C-300 luas 2.461 m² ;

b.4 Berdasarkan Akta Jual Beli No.748/Kosambi/1997
tanggal 22 Desember 1997, Girik C-300 luas 5.827 m² ;

b.5 Berdasarkan Akta Jual Beli No.737/Kosambi/1997
tanggal 22 Desember 1997, Girik C-733 luas 3.815 m² ;

c. Tanah atas nama Anthonio seluas 10.785 m², terdiri
dari :

c.1 Berdasarkan Akta Jual Beli No.747/Kosambi/1997
tanggal 22 Desember 1997, Girik C-571/1 luas 2.010
m² ;

c.2 Berdasarkan Akta Jual Beli No.761/Kosambi/1997
tanggal 27 Desember 1997, Girik C-181/1 luas 4.735
m² ;

c.3 Berdasarkan Akta Jual Beli No.751/Kosambi/1997
tanggal 27 Desember 1997, Girik C-181/1 luas 5.040
m² ;

b.Bahwa Penggugat mempunyai kekhawatiran bahwa para
Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya guna

Hal. 13 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghindari tuntutan yang Penggugat ajukan dalam perkara ini, maka untuk menjamin tuntutan Penggugat dikemudian hari maka Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan Tergugat I berupa : tanah dan bangunan terletak di Jl.Raya Perancis No.2 Desa Dadap Kabupaten Tangerang dan harta kekayaan Tergugat II berupa : tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Pintu Air Raya No.15 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat ;

Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti authentic, oleh karena itu berdasarkan Pasal 180 HIR, maka mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut :

I. Dalam Provisi :

- a. Menyatakan tanah milik Penggugat yang telah dikuasai oleh Tergugat I dalam keadaan status quo ;
- b. Melarang Tergugat I maupun kuasanya untuk melakukan upaya atau tindakan dalam bentuk apapun yang bertujuan untuk membangun di atas tanah a quo dan mengalihkan tanah dan bangunan kepada pihak manapun juga ;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Akta Perjanjian No.16 tanggal 28 Januari 2003 dan Addendum Perjanjian No.15 tanggal 19 November 2003, yang kedua akta perjanjian tersebut dibuat dihadapan notaries Ny.Hamida Abdurachman, SH., Notaris di Serpong- Tangerang dan pokok-pokok kesepakatan tanggal 27 Desember 2004 yang telah warmeking pada Notaris Titiek Irawati, SH. antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan mengikat secara hukum ;

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk menyerahkan dan mengalihkan kompensasi tanah siap bangun seluas 1.000 m² kepada Penggugat yang bersebelahan dengan tanah milik Penggugat beserta surat-surat terkait atau dikompensasikan dengan uang tunai sesuai dengan harga pasaran tanah tersebut disertai dengan ganti rugi sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk memenuhi kewajiban membayar biaya pembuatan jalan 600 m x 12 m + bunga kepada Penggugat sebesar Rp.1.161.353.275 (satu milyar seratus enam puluh satu juta tiga ratus lima puluh tiga ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I untuk mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas tanah Penggugat seluas 15 ha atas tanggungan biaya Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk melakukan pengurugan seluas 2 ha atas tanah Penggugat dengan kedalaman 2 m atau dikompensasikan dengan uang tunai sesuai dengan harga pasaran biaya pengurugan tanah saat ini ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa :
 - a. Ganti rugi atas biaya pengurugan seluas 14 ha sebesar Rp.9.500.400.000,- ;
 - b. Ganti rugi atas biaya pembangunan infrastruktur sebesar Rp.15.600.000.000,- ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp.325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;
10. Memerintahkan Tergugat I dibantu oleh Penggugat

Hal. 15 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009

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 teruat 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)



melakukan pengukuran dengan bantuan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk mengetahui secara pasti luas tanah yang telah dipertukarkan, apabila terdapat tanah kelebihan harus dikembalikan kepada yang berhak atau dikompensasikan dengan nilai uang sesuai dengan harga pasaran tanah tersebut ;

11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dalam perkara ini ;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai menjalankan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan ini ;

14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dahulu, walaupun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan verzet, banding maupun kasasi ;

15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aquo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yaitu putusan No.90/Pdt.G/2007/PN.Tng. tanggal 21 Februari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Akta Perjanjian No. 16 tanggal 28 Januari 2003 dan Adendum Perjanjian No. 15 tanggal 19 November 2003, yang kedua Akta Perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris Ny. Hami da Abdurachman, SH., Notaris di Serpong



Tangerang adalah sah dan mengikat secara hukum ;

- Menyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi terhadap Penggugat atas Penyerahan tanah siap bangun seluas 1.000 m² kepada Penggugat yang bersebelahan dengan tanah milik Penggugat beserta surat-surat terkait dan melakukan pembayaran dalam rangka membiayai pembangunan jalan dengan lebar 12 m dan panjang 600 m di Desa Dadap, Kecamatan Kosambi, Tangerang;
- Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah siap bangun seluas 1.000 m² kepada Penggugat yang bersebelahan dengan tanah milik Penggugat beserta surat-surat terkait ;
- Menghukum Tergugat I untuk memenuhi kewajiban membayar biaya pembuatan jalan sebesar Rp.667.914.875,00 (enam ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus empat belas ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 1,5 % (satu setengah persen) dari Rp.667.914.875,00 (enam ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus empat belas ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 20 Maret 2007 sampai dengan lunas ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat I lalai menjalankan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan ini ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.309.000,- (satu juta tiga ratus sembilan

Hal. 17 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009



ribu rupiah) ;

- Menolak tuntutan Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusan No. 50/Pdt/2008/PT.BTN. tanggal 6 Agustus 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat /Pembanding pada tanggal 16 Januari 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat /Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Januari 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 Januari 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 90/Pdt.G/2007/PN.TNG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan mana disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Februari 2009 ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 30 Maret 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat /Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 13 April 2009 ;

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

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

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten dalam menjatuhkan putusan terhadap perkara aquo hanya semata-mata didasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.90/PDT.G/2007/PN.TNG. tanggal 21 Februari 2008, dan sama sekali tidak ada pertimbangan hukumnya :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau Doktrin Hukum ;

2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan Judex Facti yang hanya mengambil alih Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanpa ada pertimbangan lain, padahal jelas - jelas pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang telah keliru dan tidak menerapkan hukum, hal ini terlihat nyata pertimbangan Judex Facti pada Halaman 26 yang menyatakan sebagai berikut : "Bahwa oleh karena akta tanggal 28 Januari 2003 No. 16 tentang Perjanjian dan akta tanggal 19 November 2003 No. 15 tentang addendum perjanjian telah dinyatakan sah dan berharga menurut hukum tersebut sebagai dasar penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan dalil Tergugat telah melakukan wanprestasi, dan dalam pemeriksaan setempat antara Penggugat dengan Tergugat I telah saling menguasai dan membangun terhadap obyek tanah yang akan diadakan tukar menukar ; Dengan demikian Permohonan Provisi Penggugat tersebut tidak relevan, sehingga tuntutan Provisi tersebut harus dinyatakan ditolak " ;

Bahwa Judex Facti keliru mempertimbangan bukti - bukti sesuai hukum, sehingga salah menerapkan hukum ;

Bahwa walaupun Akta Perjanjian No. 16 tanggal 28 Januari 2003 dan Akta Addendum Perjanjian No. 15 tanggal 19 November 2003 telah dinyatakan sah, namun tidaklah berarti Tergugat I secara hukum berhak untuk membangun diatas tanah aquo apalagi menjual kepada pihak lain, karena secara yuridis tanah yang akan dipertukarkan tersebut belum beralih kepada Tergugat I / Terbanding I

Hal. 19 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009

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)



/ Temohon Kasasi I dengan alasan Perjanjian aqua baru berupa kesepakatan akan melaksanakan beberapa hal, diantaranya akan melaksanakan tukar menukar tanah antara Penggugat dan Tergugat I / Terbanding I / Temohon Kasasi I setelah bidang tanah tersebut disesuaikan dan dicocokkan mengenai surat - suratnya oleh masing - masing pihak (vi de pasal 1 Akta No. 16 tanggal 28 Januari 2003) setelah hal tersebut dilaksanakan (yang ternyata sampai saat ini belum dilaksanakan) barulah di buat Akta Khusus tukar menukar tanah yang obyek tanahnya harus jelas dirinci mengenai surat - suratnya (sertifikatnya) ;

Oleh karena itu permohonan Penggugat dalam Provisi agar tanah a quo dinyatakan status quo cukup beralasan untuk dikabulkan apalagi tanah aquo dalam status sengketa antara Penggugat/Pemohon Kasasi dan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I ;

Bahwa secara de facto dalam pemeriksaan setempat tanah milik Penggugat/Pemohon Kasasi dikuasai oleh Tergugat I / Terbanding I / Termohon Kasasi I hampir seluruhnya setelah dibangun oleh Tergugat I / Terbanding I / Termohon Kasasi I bahkan ada yang telah diperjual belikan kepada pihak lain, sedangkan tanah milik Tergugat I / Terbanding I / Termohon Kasasi I yang dikuasai oleh Penggugat / Pemohon Kasasi yang dibangun baru sedikit arealnya, karena Penggugat belum berhak untuk membangun dilahan tanah tersebut apalagi menjualnya kepada pihak lain ;

3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusannya pada halaman 32 dan 33, yang menyatakan sebagai berikut :

“ bahwa oleh karena bukti surat Penggugat yang diberi tanda P - 3 Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya dan keterangan saksi NEKEN TARIGAN tidak mempunyai nilai pembuktian yang dapat menguatkan adanya bukti P - 3, serta bukti P - 3 ini telah dipertimbangkan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti Penggugat yang diberi tanda T - 9 pada halaman 10 yang dinyatakan tidak mempunyai pembuktian yang sempurna, dengan demikian bukti Penggugat yang diberi tanda T - 3 merupakan Akta di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga dikesampingkan " ;

" Bahwa oleh karena dalil Penggugat yang menyatakan adanya akta pokok - pokok kesepakatan tanggal 27 Desember 2004 tidak memiliki dasar, dengan demikian tuntutan Penggugat pada poin angka 2 : " Menyatakan pokok - pokok kesepakatan tanggal 27 Desember 2004 antara Penggugat dan

Tergugat yang diwarmerking pada Notaris Titiek Irawati , SH, adalah sah dan mengikat secara hukum " dinyatakan ditolak " ;

Bahwa Pertimbangan Judex Factie tersebut tidak benar dan telah keliru menerapkan hukum, karena berdasarkan keterangan saksi saudara Neken Tarigan, SH dibawah sumpah yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 Desember 2004 telah terjadi kesepakatan yang dituangkan dalam pokok - pokok kesepakatan mengenai tukar- menukar tanah antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, bahkan Tergugat I/Terbanding/ Termohon Kasasi I dan Tergugat II / Terbanding II / Termohon Kasasi II memberikan parafnya pada buku Agenda saksi (Niken Tarigan) yang kemudian oleh saksi dituangkan dalam Akte Pokok-Pokok Kesepakatan ;

Bahwa pada tanggal 27 Desember 2004 saksi saudara Neken Tarigan, SH yang hadir dalam pertemuan yang dilakukan antara Efendi Tjong dengan saudara Sumarto dan saksi mencatatnya kedalam buku agenda yang selanjutnya diparaf oleh para pihak, Hal ini merupakan bukti yang tidak terbantahkan yang seharusnya dipertimbangkan oleh Judex Facti ;

Bahwa hal tersebut juga terlihat dalam pertimbangan putusan Judex Facti pada halaman 20 dan 21 yang antara lain menerangkan :

Bahwa Saksi NEKEN TARIGAN, SH menerangkan :

Hal. 21 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pada tanggal 21 Desember 2004 tahu antara Penggugat dan Tergugat ada kesepakatan dituangkan dalam Pokok - Pokok Kesepakatan mengenai tukar - menukar tanah ;

- Bahwa Tergugat lalai melaksanakan kewajiban maka tanggal 27 Desember 2004 diadakan pertemuan bermusyawarah untuk meluruskan kesepakatan bersama yang dihadiri oleh saksi, Suteja sebagai mediator, Sukma, Penggugat, Tergugat ;

- Bahwa dalam pertemuan tersebut saksi yang mencatat kedalam buku agenda yang diparaf oleh para pihak, yang dibicarakan antara lain mengenai pembayaran pembuatan jalan, biaya pengurusan, biaya jasa pengurusan, masalah kelebihan tanah yang akan diselesaikan melalui BPN ;

Dengan Judex Facti telah keliru mempertimbangkan bukti sesuai hukum sehingga salah menerapkan hukum karena fakta hukumnya keterangan saksi Neken Tarigan, SH mempunyai nilai pembuktian yang menyatakan dan memperkuat adanya Bukti P - 3 yaitu Pokok - Pokok Kesepakatan tanggal 27 Desember 2004 ;

Demikian Demikian pula tidak benar Pertimbangan Judex Facti bahwa Penggugat / Pemohon Kasasi tidak dapat menunjukkan asli bukti P - 3 , karena faktanya dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 147 / Pdt.G / 2005 / PN.TNG pada halaman 37 jelas Penggugat dapat menunjukan asli dari Pokok - Pokok Kesepakatan tanggal 27 Desember 2004 ;

Bahwa disamping itu baik dalam putusan No. 147 / Pdt.G / 2005 / PN.TNG maupun dalam perkara ini Tergugat I / Terbanding I / Pemohon Kasasi I tidak pernah secara tegas menolak kebenaran tanda tangan Tergugat I / Terbanding I / Pemohon Kasasi I dalam Pokok - Pokok Kesepakatan tanggal 27 Desember 2004 dan tidak pernah menolak tentang telah dibuatnya Pokok - Pokok kesepakatan tersebut, sehingga dianggap mengakui adanya pokok-pokok kesepakatan tanggal 27 Desember 2004

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)



;

Dengan demikian cukup beralasan untuk menyatakan Akta
Pokok - Pokok

Kesepakatan tanggal 27 Desember 2004 adalah sah
mengikat., oleh karena itu tuntutan Penggugat pada
angka 7 tentang pengurangan tanah seluas 2 Ha cukup
beralasan sehingga seharusnya dikabulkan ;

4. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan
pertimbangan Judex Facti pada aman 34, yang menyatakan
sebagai berikut :

" Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan
prestasi yaitu mengurus IMB, sedangkan prestasi tersebut
juga digantungkan kepada prestasi Penggugat yaitu member
support dana maksimal .400.000.000,- yang hingga kini
Penggugat juga belum member sebagian maupun
seluruhnya dana tersebut, dengan demikian Majelis Hakim
berpendapat bahwa belum terjadi wanprestasi pada
diri Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena belum terjadi wanprestasi pada
diri Tergugat dalam mengurus IMB, dengan
demikian tuntutan Penggugat pada poin angka 6
yang berbunyi : " Menghukum Tergugat I
untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diatas tanah
Penggugat seluas 15 Ha atas tanggungan biaya Tergugat I
dan Tergugat II secara tanggung renteng " tidak dapat
dit erima ;

Bahwa Pertimbangan Judex Factie tersebut telah keliru
menerapkan hukum, karena berdasarkan Pasal 1 Akta No.
15 yang berbunyi : " Merubah Pasal 2
perja njian, sehingga selanj utnya Pasal 2 Perjanjian
menjadi berbunyi sebagai berikut : Pihak Pertama dengan
ini berjanji dan mengikat diri sekarang untuk kemudian
pada waktunya nanti untuk mengalihk an sebagian dari SK
Lokasi tersebut seluas 15 Ha kepada pihak kedua dengan
menanggung semua biaya - biaya yang diperlukan termasuk
Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada instansi
yang berwenang di atas tanah tersebut, semuanya atas

Hal. 23 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009



tanggungan dan menjadi pembayaran pihak pertama dengan mendapat suport dana max. dari pihak kedua hingga setinggi - tingginya sejumlah Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) "

Dengan demikian menurut ketentuan sebagai kewajiban Tergugat I / Terbanding I / Pemohon Kasasi I adalah mengurus IMB atas tanggungan dan pembayaran Tergugat I ditambah suport dana dari Penggugat maksimal Rp. 400.000.000,- empat ratus juta rupiah) ;

Jadi Tergugat I / Terbanding I / Pemohon Kasasi I berkeajiban terlebih dahulu mengurus IMB atas biaya Tergugat I, kemudian barulah Penggugat membantu sebagian dananya maksimalnya Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ; Bahwa pertimbangan Judex Facti yang menyatakan Tergugat tidak melakukan prestasi mengurus IMB karena prestasi tersebut juga menggantungkan kepada prestasi Penggugat yaitu memberi suport dana maksimal Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) adalah keliru menerapkan hukum / perjanjian aquo, karena dalam perjanjian a quo dengan tegas disebutkan kewajiban Tergugat mengurus IMB atas biaya Tergugat dan Penggugat hanya membantu (pelengkap) suport dana sebesar maksimal Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;

Jadi secara logika hukum bagaimana mungkin Penggugat / Pemohon Kasasi membantu suport dana paling tinggi Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kalau Tergugat sendiri belum melaksanakan kewajiban mengurus IMB dan belum membayar sebagian pengurusan IMB tersebut ;

Dengan demikian tuntutan Penggugat pada pom angka 6 yang berbunyi :

Menghukum Tergugat I untuk mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diatas tanah Penggugat seluas 15 ha atas tanggungan biaya Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng " menjadi cukup beralasan sehingga seharusnya dikabulkan ;

Jadi jelas bahwa Termohon Kasasi dalam hal ini berdasarkan fakta persidangan tidak ada satu lembar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat pun yang dibuktikan bahwa Termohon Kasasi telah mengurus IMB atas tanah Penggugat / Pemohon Kasasi ;
5. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan Judex Factie pada halaman 37, yang menyatakan sebagai berikut :

" Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat ganti rugi berupa bunga terhitung bulan Desember 2003 sampai diajakannya gugatan ini tertanggal 20 Maret 2007 (selama 39 bulan), Majelis Hakim tidak sependapat, karena sejak kapan ganti rugi tersebut dihitung tidak ditentukan dalam klausula tersebut dan berdasarkan Pasal 1250 ayat (3) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata ditentukan " Penggantian biaya, rugi, dan bunga itu harus dibayar terhitung mulai dari ia diminta dimuka Pengadilan, kecuali dalam hal - hal dimana Undang - undang menetapkan ia berlaku demi hukum " ;

Bahwa Pertimbangan Judex Factie tersebut sangatlah keliru karena Para Tergugat / Termohon Kasasi telah terbukti melakukan wanprestasi yaitu dengan tidak dipenuhinya isi perjanjian akta No.16 tanggal 28 Januari 2003 dan Adendum perjanjian No.15 tanggal 19 November 2003, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata bahwa Tergugat / Termohon Kasasi berkewajiban mengganti kerugian atas kelalaian dalam prestasinya. Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 1626 ayat (1) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, yang isinya adalah sebagai berikut : " *Sekutu yang diwajibkan memasukkan sejumlah uang dan tak melakukannya itu, menjadi berhutang bunga atas jumlah itu demi hukum dan dengan tidak usah ditagihnya pembayaran uang tersebut, terhitung sejak hari uang tersebut sedianya harus dimasukkan* " ;

Bahwa dengan demikian ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang - Undang Hukum

Perdata Jo Pasal 1626 ayat (1) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, bahwa perhitungan ganti rugi akan mulai dihitung sejak Tergugat melakukan wanprestasi yaitu

Hal. 25 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009



terhitung pada bulan Desember 2003 sampai dengan diajukannya gugatan ini oleh Penggugat / Pemohon Kasasi yaitu tanggal 20 Maret 2007 atau selama 39 (tiga puluh sembilan) Bulan ;

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas Pertimbangan Judex Facti pada halaman 39 dan 40 yang menyatakan :

“ Menimbang,bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Penggugat yang menyatakan karena tertunda pembuatan Akta Tukar Menukar tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 16 tanggal 28 Januari 2003 dan Akta No.15 tanggal 19 September 2003akibat perbuatan wanprestasi Tergugat I, maka lahan tersebut menjadi tidak produktif lagi dan tidak bisa dijual kepada pihak lain sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat “ ;

“ Menimbang,bahwa dalam pasal- pasal yang terdapat pada Akta Perjanjian Nomor 15, tidak terdapat pasal Akta Perjanjian Nomor : 16 dan pada Akta Addendum Perjanjian Nomor 15, tidak terdapat pasal yang menugaskan secara khusus pihak Tergugat I untuk membuat Akta tukar menukar tanah sebagaimana dalam Akta Nomor : 16 dan Akta Nomor: 15 ;

Bahwa Judex Factie telah keliru menerapkan hukum karena keliru memahami dan menerapkan Hukum Perjanjian serta kurang memahami Hukum Pertanahan, dimana pertimbangan hukum Judex Facti dalam perkara ini hanya berdasarkan pada Akta Perjanjian No. 15 dan Akta No. 16, padahal menurut ketentuan Pasal 1339 KUHPerdato menyatakan persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal - hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian , tetapi juga untuk segala sesuatu yang memuat sifat perjanjian diharuskan pada kepatutan, kebiasaan dan undang - undang ;

Bahwa Akta Perjanjian No. 16 dan Akta No. 15 oleh Notaris tidak diberi judul Akta Perjanjian Tukar Menukar,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena isi perjanjian terse but bukan hanya mengenai tukar menukar tanah antara Penggugat dan Tergugat. Tapi juga mengenai pengurusan izin lekasi, IMB, pengurusan tanah, pembuatan jalan, dan lain - lain. Jadi obyek Perjanjian nya banyak ;

Bahwa dalam akta Perjanjian No. 16 hanya satu pasal yaitu Pasal 1 yang menyebutkan tentang tukar menukar tanah, yang menyatakan pada waktunya nanti melaksanakan fakar menukar tanah setelah bidang tanah tersebut disesuaikan dan dicocokkan dengan surat - surat nya oleh masing - masing pihak ;

Demikian pula dalam Akta No. 15 hanya satu pasal yaitu Pasal 7 tentang tukar menukar tanah yang inti nya rnenyatakan : apabila terdapat bidang tanah girik dan atau yang berstatus hak guna bangunan maka para pihak wajib mengurus serti fikat tanah tersebut hingga menjadi tanah yang berstatus hak milik, sehingga bidang tanah yang menjadi obyek tukar menukar seluruhnya adalah bidang tanah yang berstatus hak milik ;

Bahwa obyek perjanjian akan tukar menukar tanah tersebut belum jelas karena sifatn ya masih umum, sehingga menurut ketentuan Pasal 1320 KUHP dan ketentuan pertanahan dalam jual beli / tukar menukar harus bersifat tunai dan terang sehingga belum memenuhi syarat untuk terjadinya tukar menukar dan beralihn ya secara yuridis tanah milik Penggugat menjadi milik Tergugat I / Terbading I / Termohon Kasasi I ;

Karena sesuai Hukum Pertanahan dan prakt ek dalam jual beli tanah atau tukar menukar tanah harus dijelaskan secara rinci tanah yang dialihkan dan dipertukarkan yaitu mengenai luas tanah, status tanah apakah hak milik atau HGB atau masih girik dan bukti hak atas tanah tersebut, sebagaimana yurisprudensi MA No. 12050 K / Pdt / 1986 tanggal 20 Juli 1989, yang menyatakan :

Akta jual beli PP A T adalah tidak mempunyai kekuatan otentik dan batal demi hukum, bilamana tanah yang menjadi

Hal. 27 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009



obyek jual beli tidak disebutkan dengan jelas dalam Akta tersebut baik Nomor Persil Hak Miliknya, maupun kohir dan blok persilnya ;

Bahwa pada prinsipnya jual beli tanah dan tukar menukar tanah hukum yang mengaturnya sama, sebagaimana ketentuan Pasal 1546 KUHPerdara menyatakan segala peraturan jual beli berlaku terhadap persetujuan tukar menukar ;

Bahwa menurut Prof. Subekti, SH : "Perjanjian Tukar Menukar adalah suatu perjanjian obligat oir saja seperti jual beli dalam arti bahwa ia belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban, yang masih di perlukan levering atau penyerahan Hak Milik secara Yuridis ". (Prof. R. Subekti, SH, Aneka Perjanjian PT. CITRA ADITYA BAKTI, Bandung 1995, Halaman 36) ;

Selanjutnya menurut Prof. Beodi Harsono, SH : "Perbuatan hukum itu (peralihan hak milik) bisa jual beli atau tukar menukar atau hibah Bahwa jual beli, tukar menukar dan hibah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik kepada pihak lain untuk selama - lamanya ; Bahwa jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli termasuk bidang Hukum Agraria atau Hukum Pertanahan". (Undang - Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, JILID II, Penerbit Djambatan, 1971, halaman 128 - 129) ;

Selanjutnya menurut beliau pada halaman 187 bukunya tersebut menyatakan :

"Sebagaimana halnya dengan jual beli maka tukar menukar tanah bukan diartikan sebagai suatu perjanjian dalam mana seorang pemilik tanah berjanji akan menyerahkannya kepada pihak lain akan tetapi merupakan perbuatan hukum yang berupa peralihan Hak Milik atas tanah yang bersangkutan



kepada pihak yang menukarnya. Oleh karena itu tidak diatur dalam hukum perjanjian, akan tetapi termasuk hukum tanah; Berhubungan dengan itu maka harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT;

Berdasarkan hal tersebut di atas maka berdasarkan ketentuan hukum Perjanjian / Hukum Pertanahan dan praktek maka perjanjian akan tukar menukar tanah yang telah dibuat Akta No. 16 dan No. 15 masih harus dibuatkan khusus Akta Tukar Menukar tanah didepan PPAT yang isinya bersifat terang dan tunai yaitu obyek tanah yang dipertukarkan harus dijelaskan secara rinci dengan menyebut sertifikat / surat - surat tanahnya serta batas - batasnya; Dengan demikian, jelas bahwa Judex Facti tidak dapat membedakan antara perjanjian yang isinya akan tukar menukar tanah (Akta Perjanjian No. 16 dan No. 15) dengan akta tukar menukar tanah yang secara yuridis seharusnya dibuat setelah para pihak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian a quo; Bahwa disamping itu Pasal 1 Akta No. 16 dan Pasal 7 Akta No. 15 pada hakekatnya memberi petunjuk tentang masih perlunya dibuat lagi Akta Tukar Menukar tanah setelah masing - masing pihak telah melaksanakan kewajibannya. Apalagi luas tanah yang menjadi obyek tukar menukar dalam perjanjian aquo masih menyebut tanah milik Penggugat / Pemohon Kasasi seluas lebih kurang 140.459 ha tanah milik Tergugat I / Terbading I / Pemohon Kasasi I lebih kurang 140.438 ha. Jadi luasnya belum pasti ;

Dengan demikian dalil Penggugat / Pemohon Kasasi yang mengatakan karena

tertundanya pembuatan Akta tukar menukar tanah sebagaimana dimaksud dalam akta No. 16 dan No. 15 akibat perbuatan wanprestasi Tergugat I, maka lahan tersebut menjadi tidak produktif lagi dan tidak bisa dijual kepada pihak lain, sehingga menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat /

Hal. 29 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009



Pemohon Kasasi. Sehingga menjadi beralasan dan memiliki dasar terhadap tuntutan ganti rugi Penggugat pada Petit um Gugatan butir 8 (a), 8 (b), dan 9 sehingga seharusnya dikabulkan ; Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan Judex Facti pada halaman 40 yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada point 10 yang berbunyi " Memerintahkan Tergugat I dibantu oleh Penggugat melakukan pengukuran dengan bantuan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk mengetahui secara pasti luas tanah yang telah dipertukarkan, apabila terdapat tanah kelebihan harus dikembalikan kepada yang berhak atau dikompensasikan dengan nilai uang sesuai dengan harga pasaran tanah tersebut ", menurut Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan, karena dalam Pasal - Pasal pada Perjanjian Akta No. 16 dan Addendum Perjanjian No. 15 tidak terdapat dasar untuk memerintahkan terhadap Tergugat I dibantu oleh Penggugat melakukan pengukuran dengan dibantu Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang" ;

Bahwa pertimbangan Judex Facti tersebut keliru menerapkan hukum, karena sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa luas tanah yang menjadi obyek tukar menukar tanah dalam akta perjanjian aquo masih disebutkan luasnya kurang lebih / jadi luasnya belum pasti ; Bahwa dalam Pasal 1 Akta No. 16 juga menyebutkan mengikatkan diri untuk pada waktunya nanti melaksanakan tukar menukar tanah segera setelah bidang luas tersebut disesuaikan dan dicocokkan mengenai surat - suratnya sehingga berdasarkan hal tersebut masih diperlukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang untuk mengetahui secara pasti luas tanah yang dipertukarkan, sehingga tuntutan Penggugat / Perbanding / Pemohon Kasasi pada butir 10 menjadi cukup beralasan untuk dikabulkan ;

Bahwa Permohon Kasasi keberatan atas pertimbangan Judex Facti pada halaman 41, yang menyatakan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" Menimbang, Bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada poin angka 14 yang berbunyi : " Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dahulu, walaupun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Verset, Banding maupun **Kasasi** ", menurut **Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan, karena tidak memenuhi syarat - syarat sebagaimana di atur dalam Pasal 180 ayat (I) HIR** " ;

Bahwa Pemohon Kasasi Keberatan atas Pertimbangan Judex Facti tersebut, karena pertimbangan tersebut tidak berisi alasan yang jelas justru sebaliknya kalau judex facti mengacu pada ketentuan Pasal 180 ayat (I) HIR seyogyanya judex facti mengabulkan permohonan Penggugat / Pemohon Kasasi karena pasal 180 ayat 1 HIR menyatakan : " *Biarpun orang membantah putusan Hakim Pengadilan Negeri atau meminta apel, maka Pengadilan Negeri itu boleh memerintahkan supaya putusan Hakim itu dijalankan dahulu, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut peraturan tentang hal itu boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan putusan Hakim yang sudah menjadi tetap, demikian pula jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula didalam perselisihan tentang Hak Milik* " ;

Dengan demikian telah terbukti judex factie telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya, sehingga sudah sepatutnya putusan Judex Facti tersebut di batal kan ;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan Judex Factie pada halaman 41, yang menyatakan :

" Menurut Majelis Hakim dapat dikabulkan sebagian, yaitu menghukum Tergugat I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari apabila Tergugat I lalai menjalankan isi putusan perkara ini, karena dalam perkara ini Tergugat I telah dinyatakan lalai dan dihukum untuk menyerahkan tanah siap bangun seluas 1.000 M² kepada Penggugat" ; Bahwa pertimbangan tersebut tidaklah menyentuh keadilan bagi pihak yang dirugikan dalam perkara ini tentunya Penggugat / Pemohon

Hal. 31 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi, oleh karena itu Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung agar dapat mempertimbangkan kerugian yang begitu besar yang diderita Penggugat / Pemohon Kasasi adalah wajar apabila Tergugat I / Termohon Kasasi I dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari apabila Tergugat I/Termohon Kasasi I lalai menjalankan isi putusan ini ;

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

- Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, Pengadilan Tinggi dapat mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri jika dianggap telah tepat, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang No.5 tahun 2004 ;
- Bahwa terhadap pengenaan bunga 1,5 % tiap bulan dalam putusan *Judex Facti* perlu diperbaiki yaitu sesuai dengan Jurisprudensi karenanya Tergugat dikenai untuk membayar bunga 1 % x Rp.667.914.875 tiap bulan terhitung sejak tanggal 20 Maret 2007 sampai lunas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : PT.FORTU NUSA PERTIWI tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Banten No.

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

50/Pdt/2008/PT.BTN. tanggal 6 Agustus 2008 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No 90/Pdt.G/2007/PN.Tng. tanggal 21 Februari 2008 sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini :

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, meskipun dengan perbaikan amar putusan, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Pasal- Pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan :

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT.FORTUNA NUSA PERTIWI tersebut ;

Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 50/Pdt/2008/PT.BTN. tanggal 6 Agustus 2008 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No 90/Pdt.G/2007/PN.Tng. tanggal 21 Februari 2008 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Akta Perjanjian No. 16 tanggal 28 Januari 2003 dan Adendum Perjanjian No. 15 tanggal 19 November 2003, yang kedua Akta Perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris Ny. Hami da Abdurachman, SH., Notaris di Serpong Tangerang adalah sah dan mengikat secara hukum ;
- Menyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi terhadap Penggugat atas Penyerahan tanah siap bangun seluas 1.000 M² kepada Penggugat yang bersebelahan dengan tanah milik Penggugat beserta surat- surat terkait dan melakukan pembayaran dalam rangka membiayai pembangunan jalan dengan lebar 12 M dan panjang 600 M² di Desa Dadap,

Hal. 33 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009

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

Kecamatan Kosambi, Tangerang;

- Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah siap bangun seluas 1.000 M2 kepada Penggugat yang bersebelahan dengan tanah milik Penggugat beserta surat-surat terkait ;
- Menghukum Tergugat I untuk memenuhi kewajiban membayar biaya pembuatan jalan sebesar Rp.667.914.875,00 (enam ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus empat belas ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 1 % (satu persen) dari Rp.667.914.875,00 (enam ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus empat belas ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 20 Maret 2007 sampai dengan lunas ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat I lalai menjalankan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan ini ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 15 Juni 2010 oleh DR.H.Mohammad Saleh, SH.MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, SH.LL.M.Ph.D. dan DR.H.Abdurrahman, SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Eko

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

Budi Supriyanto, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak
dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Syamsul Ma'arif, SH.LL.M.Ph.D.

DR.H.Mohammad Saleh, SH.MH.

ttd./DR.H.Abdurrahman, SH.MH.

Ketua :

ttd./

Biaya- biaya :

Pengganti :

1. RedaksiRp. 5.000,-

Supriyanto, SH.MH

2. Materai..... Rp. 6.000,-

3. Administrasi Kasasi Rp.489.000,-

JumlahRp.500.000,-

Panitera

ttd./ Eko Budi

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

(SOEROSO ONO, SH.MH)

Nip : 040 044 809

Hal. 35 dari 27 hal. Put. No. 1794
K/Pdt/2009

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)