



PUTUSAN
Nomor 500 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PT. QUARTA TATA KAWASAN**, berkedudukan di Jalan Manglit Nomor 23, RT 005, RW 005, Kelurahan Cihapit, Kecamatan Bandung Wetan, Bandung, Jawa Barat,
2. **H. IMAN NURYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Manglit Nomor 23, RT 005, RW 005, Kelurahan Cihapit, Kecamatan Bandung Wetan, Bandung, Jawa Barat, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Nunu Mujahidin, S.H., Advokat beralamat di Jalan Babakan Surabaya, Nomor 14 (belakang Lucky Square Antapani), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Pebruari 2020;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **NURANI PUJIASTUTI**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 20, RT 009, RW 007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat,
 2. **Ny. RATMANI PROBOSUTEDJO**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro, Nomor 20, RT 009, RW 007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat,
 3. **Ny. DINIARTI PERTIWI**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 20, RT 009, RW 007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat,
- ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ariano Sitorus, Bac., S.H., M.M., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Perkantoran ITC Cempaka Mas Lt. 9, Nomor 16A, Jalan Letjen Soeprapto, Sumur Batu,

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2021



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

Jakarta Pusat, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2020;

Para Termohon Kasasi;

Dan

1. **DR. IR. H. SUHARYADI, M.S.**, bertempat tinggal di Jalan Benda, Kav. DPR, RT 006, RW 001, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
2. **IR. WAHYU WIBISONO**, bertempat tinggal di Jalan Administrasi, Blok B/2, RT 008, RW 009, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian kerja sama antara pemilik dan investor dengan PT. Quarta Tata Kawasan tentang Proyek Pembangunan Perumahan Sawangan Residence-Depok yang dituangkan dalam Akta Nomor 11, tanggal 12 Maret 2012 di hadapan Ny. Heidi Ratnawati Porwayla, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta Pusat dan Addendum perjanjian kerja sama antara pemilik dan investor dengan PT. Quarta Tata Kawasan tentang Proyek Pembangunan Perumahan Sawangan Residence-Depok yang dituangkan dalam Akta Nomor 18, tanggal 15 Maret 2012 di hadapan Ny. Heidi Ratnawati Porwayla, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta Pusat, adalah sah menurut hukum dan mengikat sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) dan merugikan Para Penggugat secara materil dan moril sebagaimana

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2021



diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung renteng membayar kerugian Para Penggugat berupa materiil maupun immateriil secara tunai dan sekaligus berikut:

Kerugian Materiil:

1. Hak atas tanah : 34.589 M2 x Rp.720.000,00
Rp24.904.080.000,00
Yang sudah dibayarkan
Rp10.500.000.000,00
Yang masih harus dibayarkan
Rp14.404.080.000,00
2. Hak dari keuntungan 65% x Rp3.660.572.193,00
Rp2.379.371.925,00
3. Biaya Pengacara sebesar Rp350.000.000,00

Kerugian Immateriil:

Hilangnya waktu sia-sia mengurus perkara, merasa dilecehkan Tergugat, harga diri yang tidak dapat dinilai dalam bentuk uang, namun agar gugatan *a quo* sempurna bila diperhitungkan dalam bentuk uang bagi Para Penggugat tidak kurang dari Rp25.000.000.000,00 ;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta bergerak ataupun tidak bergerak milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang akan disampaikan Para Penggugat saat persidangan berlangsung atau saat putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul akibat perkara *a quo*;
7. Menyatakan gugatan *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, dan IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya;



Eksepsi Tergugat I dan II:

1. Gugatan Para Penggugat *error in persona*;
2. Gugatan Para Penggugat *obscuur libel*;

Eksepsi Tergugat III:

1. Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
2. Eksepsi perihal kompetensi absolut dan relatif harus diperiksa dan diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan atas pokok perkara;
3. Gugatan *a quo* salah pihak karena menarik Tergugat III sebagai salah satu Tergugat (*error in persona*);
4. Gugatan Para Penggugat kabur (*exceptio obscur libelum*);

Eksepsi Tergugat IV:

1. Gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak;
2. Gugatan kabur dan tidak jelas;
3. Gugatan *error in persona*;

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat rekonvensi;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kelebihan pembayaran : Rp3.401.768.075,00
 - b. Keuntungan dari asset ruko dan rumah yang belum terjual:
Rp5.957.963.200,00
 - c. Keuntungan dengan peningkatan harga jual tanah:
Rp27.061.076.000,00
 - d. Biaya Pengacara atas Laporan Polisi: Rp30.000.000,00
 - e. Biaya Akomodasi Bandung Jakarta PP: Rp9.000.000,00
 - f. Biaya Pengacara perkara *a quo*: Rp250.000.000,00



g. Kerugian Immateriil: Rp10.000.000.000,00

Total: Rp47.709.807.275,00

(empat puluh tujuh miliar tujuh ratus sembilan juta delapan ratus tujuh ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah) secara tunai dan sekaligus lunas.

4. Menyatakan *Minute of Meeting* tanggal 10 Mei 2016 yang ditandatangani oleh Nurani Pujiastuti (Penggugat I Konkursi/Tergugat Konkursi I), mengikat bagi Para Tergugat Konkursi dan Penggugat Konkursi dan merupakan bagian serta satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Akta Perjanjian Kerja Sama antara Pemilik dan Investor dengan PT. Quarta Tata Kawasan tentang Proyek Pembangunan Perumahan Sawangan Residence – Depok Nomor 11 tanggal 12 Maret 2012 *juncto* Akta Addendum Perjanjian Kerja Sama antara Pemilik dan Investor dengan PT. Quarta Tata Kawasan tentang Proyek Pembangunan Perumahan Sawangan Residence – Depok Nomor 18 tanggal 15 Maret 2012 *juncto* Surat Pernyataan Bersama Nomor 10 tanggal 09 April 2012 yang kesemuanya dibuat oleh dan di hadapan Ny. Heidi Ratnawati Porwayla, SH – Notaris di Jakarta;
5. Menyatakan bangunan rumah dan ruko, kesemuanya terletak di Jalan Raya Sawangan – Ciputat KM 1 Bojongsari, Kota Depok, setempat dikenal umum Sawangan Residence Ideal yang belum terjual, terdiri dari:

No	Blok	Kavling	Luas Tanah	Luas Bangunan
1	Ruko A	A 10	90	176
2	Ruko A	A 11	92	180
3	Ruko A	C 07	79	146
4	Ruko A	D 09	75	150
5	Ruko A	E 04	76	150
6	Ruko A	E 05	71	146
7	Lotus	L 03	135	92
8	Lotus	L 33	90	50
9	Orchid Road	OR 59	90	50
10	Orchid Road	OR 60	90	50
11	Lavender	BL 08	90	43



12	Lavender	GL 06	78	45
13	Lavender	GL 12	78	45
14	Lavender	GL 20	126	45
15	Tectona	GT 04	78	36
16	Cinnamon	BC	90	43

merupakan hak Penggugat Rekonpensi;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
7. Menghukum Nurani Pujiastuti (Tergugat Rekonpensi II dahulu Penggugat Konpensi I) dan Ratmani Probosutedjo (Tergugat Rekonpensi II/dahulu Penggugat Konpensi II) diperintahkan menandatangani Akta Jual Beli dengan konsumen:
 - a. Blok BL-30 Cluster Lavender, luas tanah 110 m² atas nama Ria Septikasari; Sertipikat induk atas nama Nurani Pujiastuti (Tergugat Rekonpensi II dahulu Penggugat Konpensi I); dan
 - b. Blok BC-02 Cluster Cinnamon, luas tanah 119 m² atas nama Dra. Dwi Mudalsih, Sertipikat induk atas nama Ratmani Probosutedjo (Tergugat Rekonpensi II/dahulu Penggugat Konpensi II);
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan Sela Nomor 178/Pdt.G/2017/PN.Dpk., tanggal 2 April 2018 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang mengadili perkara ini;
3. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan Nomor 178/Pdt.G/2017/PN.Dpk., tanggal 16 Juli 2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
- Menyatakan Perjanjian Kerja Sama antara Pemilik dan Investor Dengan PT. Quarta Tata Kawasan tentang Proyek Pembangunan Perumahan Sawangan Residence- Depok yang dituangkan dalam Akta Nomor 11 tanggal 12 Maret 2012 di hadapan Ny. Heidi Ratnawati Porwayla, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta Pusat dan Addendum Perjanjian Kerja Sama antara Pemilik dan Investor dengan PT. Quarta Tata Kawasan tentang Proyek Pembangunan Perumahan Sawangan Residence- Depok yang dituangkan dalam Akta Nomor 18 tanggal 15 Maret 2012 dihadapan Ny. Heidi Ratnawati Porwayla, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta Pusat, adalah sah menurut hukum dan mengikat sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) dan merugikan Para Penggugat secara materil dan moril sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, untuk membayar ganti kerugian materil kepada Para Penggugat sejumlah Rp9.228.011.952,00 (sembilan miliar dua ratus dua puluh delapan juta sebelas ribu sembilan ratus lima puluh dua rupiah) ;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II Dalam Kompensi atau Penggugat Dalam Rekonpensi, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya Rp3.766.000,00 (tiga juta tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding putusan pengadilan negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 442/PDT/ 2019/PT.BDG., tanggal 21 Nopember 2019;

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2021



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Februari 2020, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2020, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Februari 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 6/AKTA.PDT/K/2020/PN.Dpk *juncto* Nomor 442/PDT/2019/ PT.Bdg *juncto* Nomor 178/Pdt.G/2017/PN.Dpk., yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Depok permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Februari 2020;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 18 Februari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat I dan Tergugat II/Para Penggugat Rekonpensi/Para Pembanding;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 442/PDT/2019/PT.BDG., tanggal 21 November 2019 *jo* Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 178/Pdt.G/2017/PN.Dpk., tanggal 16 Juli 2018;

Mengadili Sendiri

Dalam Konpensi:

a. Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan seluruh eksepsi Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/ Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III tidak dapat diterima demi hukum (*niet ontvankelijke verklaard*);



b. Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/
Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:

- Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonpensi/kini Para Pemohon Kasasi;

Dalam Konpensi Dan Rekonpensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III/Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

A T A U :

Dalam peradilan yang baik dan benar, Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 16 Maret 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 18 Februari 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 16 Maret 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat terikat Perjanjian Kerja Sama antara Pemilik dan Investor dengan PT. Quarta Tata Kawasan tentang Proyek Pembangunan Perumahan Sawangan Residence-Depok berdasarkan Akta Nomor 11, tanggal 12 Maret 2012 beserta Addendum Perjanjian Kerja Sama antara Pemilik dan Investor dengan PT. Quarta Tata Kawasan tentang Proyek Pembangunan Perumahan Sawangan Residence-Depok yang dituangkan dalam Akta Nomor 18, tanggal 15 Maret 2012;

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terbukti Tergugat I dan Tergugat II tidak melaksanakan kesepakatan Para Pihak yakni:
 1. Mengadakan Rekening bersama (*joint account*) antara Penggugat I dan Tergugat I dan II sebagai tempat penampungan (*escrow account*) yang digunakan untuk menampung hasil penjualan tanah dan atau bangunan Perumahan Sawangan Residence-Depok;
 2. Tergugat I dan II juga tidak melaksanakan pengawasan atas beban pengeluaran untuk pelaksanaan proyek pembangunan perumahan yang seharusnya dilaksanakan bersama-sama Penggugat I;
 3. Tergugat I tidak membuat rencana pengeluaran yang harus diketahui Penggugat I, tidak melaporkan hasil penerimaan uang atas penjualan tanah dan bangunan perumahan Sawangan kepada Penggugat I, II dan III yang berjumlah mencapai 151 unit rumah dengan nilai penjualan sebesar Rp89.107.594.740,00 (delapan puluh sembilan miliar seratus tujuh juta lima ratus sembilan puluh empat ribu tujuh ratus empat puluh rupiah);
- Bahwa oleh karenanya perbuatan Para Tergugat melanggar hak subyektif orang lain, serta membawa kerugian kepada orang lain dalam hal ini adalah Para Penggugat, sehingga sah menurut hukum Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi PT. QUARTA TATA KAWASAN, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2021



3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi :
1. **PT. QUARTA TATA KAWASAN**, 2. **H. IMAN NURYANTO**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 13 April 2021 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

Nip. 19621029 198612 1 001

Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 500 K/Pdt/2021