



PUTUSAN
Nomor 2053 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT HASANA DAMAI PUTRA, diwakili oleh Benny Gunawan, selaku Direktur, berkedudukan di Kompleks Sentra Niaga, Boulevar Hijau Kav. 33-35 Medan Satria, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fajar Setia Kusumah, S.H., S.IP., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Perumahan Graha Nirmala Blok B-2, Tirtonirmolo, Kasihan, Bantul, D.I. Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2017;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

FAISAL, bertempat tinggal di Perumahan Residence Blok C.2 Nomor 11 RT 017 RW 004, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Raja Arliusmar, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Joang 45, 2nd Floor, Jalan Menteng Raya Nomor 31, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2017;
Termohon Kasasi;

D a n

Notaris Hj. TUTI ALAWIYAH, S.H., berkantor di Ruko Naga Swalayan Blok A Nomor 2 Jalan Raya Sultan Agung KM. 27 Medan Satria, Bekasi;
Turut Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2018



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:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat adalah pembeli yang beriktikad tidak baik;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor 26 tanggal 10 Juni 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Tuti Alawiyah, S.H., Notaris Bekasi/Turut Tergugat, mengikat dan berlaku untuk Penggugat maupun Tergugat;
5. Menyatakan Akta Pengikatan Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor 26 tanggal 10 Juni 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Tuti Alawiyah, S.H., Notaris Bekasi/Turut Tergugat, batal demi hukum karena Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan ini dibacakan/diputus dan secara tanpa syarat dan beban apapun 1 (unit) bangunan rumah berikut tanah yang terletak di Perumahan Royal Residence, Blok – C.2 Kavling Nomor 11, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Type 110/180, dan luas/bangunan 110 m²/luas tanah 180 m², dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Rencana Jalan;
Sebelah Timur : Rumah Royal Residence Blok C2 Nomor 12;
Sebelah Selatan : Rumah Royal Residence Blok C2 Nomor 16;
Sebelah Barat : Rumah Royal Residence Blok C2 Nomor 10;
7. Memerintahkan kepada Jurusita untuk melakukan pengosongan secara paksa dengan bantuan aparat penegak hukum terhadap 1 (satu) unit

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2018



bangunan rumah berikut tanah yang terletak di Perumahan Royal Residence, Blok – C.2 Kavling Nomor 11, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Type 110/180, dan luas/ bangunan 110 m²/luas tanah 180 m², apabila Tergugat tidak mau secara sukarela mengosongkannya dan/atau meninggalkan tanah dan bangunan tersebut;

8. Menyatakan uang muka/DP berikut pembayaran untuk pembelian Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp281.000.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta rupiah), menjadi hangus dan menjadi milik Penggugat sepenuhnya;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun immateril kepada Penggugat sebesar Rp4.521.535.972,00 (empat miliar lima ratus dua puluh satu juta lima ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus tujuh puluh dua rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya dalam hal jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini, yang dapat ditagih secara langsung dan sekaligus oleh Penggugat;
 11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat maupun pihak Turut Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 12. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
 13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan yang adil dan baik (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan Penggugat tidak sah, cacat formil;
2. Gugatan Penggugat *nebis in idem*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
4. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);
5. Eksepsi mengenai putusan *uitvoerbaar bij voorraad* yang dimohonkan Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 451/Pdt.G/2014/PN Jkt. Tim., tanggal 30 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut, tidak hadir di persidangan;
- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian, secara tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat (Kontradiktior);
- Menyatakan Tergugat adalah pembeli yang beritikad tidak baik;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat;
- Menyatakan Akta Pengikatan Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor 26 tanggal 10 Juni 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Tuti Alawiyah, S.H., Notaris Bekasi/Turut Tergugat, mengikat dan berlaku untuk Penggugat maupun Tergugat;
- Menyatakan Akta Pengikatan Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor 26 tanggal 10 Juni 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Tuti Alawiyah, S.H., Notaris Bekasi/Turut Tergugat tersebut, batal demi hukum karena Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat;
- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat secara tanpa syarat dan beban apapun 1 (satu) unit Bangunan Rumah berikut tanah yang terletak di Perumahan Royal Residence Blok C.2 Kavling Nomor 11, Kecamatan Cakung, Kelurahan Pulo Gebang dengan type 110/180, dengan luas bangunan 110 m²/luas tanah 180 m², dengan batas-batas:

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Rencana jalan;

Sebelah Timur : Rumah Royal Residence Blok C.2 Nomor 12;

Sebelah Selatan : Rumah Royal Residence Blok C.2 Nomor 16;

Sebelah Barat : Rumah Royal Residence Blok C.2 Nomor 10;

selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak adanya putusan hukum yang berkekuatan tetap di dalam perkara ini;

- Menyatakan uang muka / DP berikut pembayaran untuk pembelian Tanah dan Bangunan milik Penggugat yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp281.000.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta rupiah), menjadi milik Penggugat sepenuhnya;
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara, yang hingga putusan ini ditaksir adalah sebesar Rp1.222.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat yang selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 583/PDT/2016/PT DKI tanggal 1 Desember 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 30 Juni 2015 Nomor 451/Pdt.G/2014/PN Jkt.Tim., yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara di kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2018



Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 11 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 05/Tim/I/2017 Kas. *juncto* Nomor 583/PDT/2016/PT DKI., *juncto* Nomor 451/Pdt.G/2014/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 30 Januari 2017;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 13 Maret 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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 30 Januari 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 583/PDT/2016/PT DKI tanggal 1 Desember 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 451/Pdt.G/2014/PN Jkt.Tim., tanggal 30 Juni 2015 yang dimohonkan kasasi tersebut;

Dan selanjutnya

Mengadili Sendiri:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat adalah pembeli yang beritikad tidak baik;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor 26 tanggal 10 Juni 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Tuti Alawiyah, S.H., Notaris Bekasi/Turut Tergugat, mengikat dan berlaku untuk Penggugat maupun Tergugat;
5. Menyatakan Akta Pengikatan Pembelian Tanah dan Bangunan Nomor 26 tanggal 10 Juni 2008, yang dibuat di hadapan Notaris Hj. Tuti Alawiyah, S.H., Notaris Bekasi/Turut Tergugat, batal dan tidak mengikat Penggugat dan Tergugat sejak putusan perkara ini dijatuhkan karena Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan ini dibacakan/diputus dan secara tanpa syarat dan beban apapun 1 (satu) unit bangunan rumah berikut tanah yang terletak di Perumahan Royal Residence, Blok – C.2 Kavling Nomor 11, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Type 110/180, dan luas bangunan 110 m²/luas tanah 180 m², dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Rencana jalan;
Sebelah Timur : Rumah Royal Residence Blok C2 Nomor 12;
Sebelah Selatan : Rumah Royal Residence Blok C2 Nomor 16;
Sebelah Barat : Rumah Royal Residence Blok C2 Nomor 10;
7. Memerintahkan kepada Jurusita untuk melakukan pengosongan secara paksa dengan bantuan aparat penegak hukum terhadap 1 (satu) unit bangunan rumah berikut tanah yang terletak di Perumahan Royal Residence, Blok – C.2 Kavling Nomor 11, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan Type 110/180, dan luas bangunan 110 m²/luas tanah 180 m², apabila Tergugat tidak mau secara sukarela mengosongkannya dan/atau meninggalkan tanah dan bangunan tersebut;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2018



8. Menyatakan uang muka/DP berikut pembayaran untuk pembelian tanah dan bangunan milik Penggugat yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp281.000.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta rupiah), menjadi hangus dan menjadi milik Penggugat sepenuhnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun immateril kepada Penggugat sebesar Rp4.521.535.972,00 (empat miliar lima ratus dua puluh satu juta lima ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus tujuh puluh dua rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya dalam hal jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini, yang dapat ditagih secara langsung dan sekaligus oleh Penggugat;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat maupun pihak Turut Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, ternyata *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat kabur karena terdapat pertentangan antara petitum yang satu dengan petitum lainnya, dimana pada petitum keempat



(4) Penggugat pada pokoknya meminta agar “menyatakan akta pengikatan pembelian tanah dan bangunan Nomor 26 tanggal 10 Juni 2008, mengikat dan berlaku untuk Penggugat maupun Tergugat tetapi sebaliknya pada petitum kelima (5) Penggugat pada pokoknya meminta agar akta pengikatan *a quo* “dinyatakan batal demi hukum”, oleh karenanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara 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 dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 18 September 2018 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2018



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

oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

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

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2053 K/Pdt/2018