



PUTUSAN
Nomor 2562 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Sdr. RONALD MALADI, baik untuk diri sendiri maupun mewakili Direksi Perseroan Terbatas PT. PANCANAKA MADYANTARA AMERTA, berkedudukan di Jakarta Barat, Jalan Kedoya Duri Raya Nomor 3 Rt.001 Rw.001 Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fadjar Marpaung, S.H.,M.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jl. Bangka Raya Nomor 3A Lt.2 Kemang, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

1. **H. SAIDIH LIHAN**, bertempat tinggal di Kampung Maruga Rt.03 Rw.04 Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
2. **NY. SAIAH LIHAN**, bertempat tinggal di Jl. Maruga Sakti Nomor 14 Kampung Maruga Rt.05 Rw.04 Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
3. **MITAM**, bertempat tinggal di Kampung Maruga Rt.02 Rw.04 Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
4. **SUANTA**, bertempat tinggal di Kampung Kosong Rt.03 Rw.04 Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
5. **Ny. SAITI**, bertempat tinggal di Kampung Maruga Rt.05 Rw.04 Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
6. **H. SAIDAN**, bertempat tinggal di Kampung Parung Benying Rt.01 Rw.03 Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada H. Djunaidi, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jl. Kebayoran Lama raya Nomor 9E Jakarta



Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III, IV, V dan VI/ Para Terbanding;

D a n

Notaris MUHARZAH AMAN, S.H, beralamat di Bumi Serpong Damai Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suprianto, S.H, Advokat beralamat Sapta Prasetya Utara Raya/ 8-10, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Januari 2013;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I, II, III, IV, V dan VI telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil

1. Bahwa sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 yang dibuat oleh dan antara para Penggugat dan Tergugat di muka turut Tergugat (akan disebut Perjanjian) telah diadakan perjanjian, yang mana para Penggugat dan Tergugat terikat Jual Beli sebagian dari tanah C. 1156 luas kurang lebih 10.000 m² dari total 11.700 m² terletak di Kampung Maruga Kelurahan Sarua, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan (Bukti P-1);
2. Bahwa tanah yang diperjanjikan adalah sah milik para Penggugat, berasal dari warisan almarhum Lihan bin Alim, jelas akan luas, letak dan batasnya, tidak dalam sengketa, jaminan hutang, dijualbelikan/dialihkan haknya kesiapapun juga (Bukti P-2a s/d P-2k);
3. Bahwa para Penggugat dan Tergugat saat mengadakan perjanjian di muka turut Tergugat telah (terlebih dahulu) menerangkan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Harga tanah (diperjanjikan) sebesar Rp4.100.000.000,00;
 - b. Cara pembayaran (diperjanjikan):
 - b.1. Tahap pertama sebesar Rp200.000.000,00;
 - Akan dibayarkan tunai sebesar Rp105.758.624,00;
 - Sisa sebesar Rp94.241.376,00 akan dibayarkan ke Kantor Pajak Bumi Bangunan untuk pembayaran PBB selama 10 tahun terakhir;
 - b.2. Tahap kedua sebesar Rp400.000.000,00;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akan dibayarkan kepada Para Penggugat setelah proses pengalihan surat tanah dari almarhum Lihan Alim ke satu waris, yaitu Saidan bin Lihan selesai dengan ketentuan: bilamana Para Penggugat tidak dapat menyelesaikan proses pengalihan hak tersebut dalam jangka waktu 20 hari maka dianggap telah membatalkan perjanjian secara sepihak;

c. Tahap ketiga sebesar Rp500.000.000,00;

- Akan dibayarkan 6 bulan setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Saidan bin Lihan dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Tangerang; dengan ketentuan: bilamana tanah tersebut sengketa/ada pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah tersebut, maka berlaku juga pasal pembatalan sepihak dari Para Penggugat;

d. Tahap keempat sebesar Rp3.000.000.000,00;

- Akan dibayarkan dalam jangka waktu 6 bulan setelah pembayaran ketiga dilakukan;

Catatan:

1. Semua Pembayaran akan dibuatkan tanda terima atau kwitansinya secara tersendiri;
 2. Karena total harga yang diperjanjikan belum diterima keseluruhannya oleh para Penggugat maka jual beli belum dapat dilaksanakan;
4. Bahwa pada kenyataannya apa yang diterangkan dalam Perjanjian tersebut telah tidak dilaksanakan oleh Tergugat sebagaimana seharusnya;
- a. Disatu sisi:
- Tergugat secara sepihak telah menyatakan tidak melanjutkan perjanjian ;
 - Tergugat juga telah tidak melaksanakan pembayaran secara semestinya antara lain:
- a.a. Sebagian pembayaran an. Penggugat VI, padahal Penggugat VI tidak pernah terima uangnya;
 - a.b. Sebagian pembayaran lainnya an. orang lain yang bukan ahli waris Lihan bin Alim/Para Penggugat;
 - a.c. Tergugat menghitung (sendiri) sejumlah perongkosan/pembiayaan sebagai Pengeluaran, dan membebankan kepada para Penggugat sebagai alat bukti pembayaran dengan nilai yang tidak wajar;
 - a.d. Tergugat (baru) melakukan pembayaran kepada Penggugat VI, pada tahap kedua sebesar Rp200.000.000,00 dari seharusnya sebesar Rp400.000.000,00;

b. Disisi lain:

Halaman 3 dari 21 Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



- b.a. Tergugat memakai *standard* ganda dalam hal terjadi perselisihan Tergugat telah tidak menurut Perjanjian *vide* Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011, melainkan mempergunakan *Term* Perjanjian Kerjasama;
- b.b. Penggunaan *Term* Perjanjian Kerjasama oleh Tergugat, selain bertentangan dengan Perjanjian juga (bersifat) pelipat gandaan pengembalian uang yang (sangat) merugikan Para Penggugat bilamana terjadi pembatalan perjanjian;
5. Bahwa oleh karenanya Perjanjian telah dibuat tanpa dilandasi itikad baik serta norma/azas hukum yang benar sehingga agar supaya tidak merugikan Para Penggugat kelak dikemudian hari, terhadap perjanjian yang sedemikian sepatutnya untuk dibatalkan;
6. Bahwa atas perbuatan Tergugat, para Penggugat mengalami derita kerugian besar yaitu:
- Para Penggugat tidak dapat menjual tanah yang diperjanjikan kepada pihak ketiga;
 - Para Penggugat telah tidak mendapat kepastian kapan Jual Beli/PPAT dilangsungkan;
 - Para Penggugat mengalami tekanan atas pengaduan Tergugat yang tidak berdasar;
- Kerugian mana tidak terkira nilainya yang bilamana harus ditaksir dengan sejumlah uang setidaknya kerugian para Penggugat sebesar Rp20.000.000.000,00;
7. Bahwa adalah cukup dirasa adil bilamana bersamaan dengan tuntutan pembatalan perjanjian sekarang ini para Penggugat memohon agar uang yang pernah diterima dari Tergugat sebesar Rp200.000.000,00 dikembalikan ke Tergugat dengan nilai yang sama;
8. Bahwa agar putusan perkara ini tidak sia-sia dan dapat dilaksanakan dikemudian hari maka beralasan sekiranya Para Penggugat menuntut pembayaran uang paksa kepada Tergugat sebesar Rp5.000.000,00 setiap hari kelalaiannya menjalankan putusan perkara ini;
9. Bahwa oleh karena perjanjian dibuat dihadapan Turut Tergugat maka terhadap putusan perkara ini wajib ditaati dan dipatuhi oleh Turut Tergugat pula;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 tersebut;
3. Menyatakan batal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp20.000.000.000,00 yang sudah harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus dalam tempo 8 hari sejak putusan perkara ini diberitahukan kepada para pihak, yang pelaksanaannya dapat dilakukan melalui upaya paksa;
5. Menghukum Tergugat supaya membayar uang paksa kepada para Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 tiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan atas perkara ini;
6. Menyatakan Para Penggugat berkewajiban mengembalikan uang yang pernah diterimanya dari Tergugat sebesar Rp200.000.000,00;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi, mentaati serta tunduk pada putusan ini;

Atau, bilamana Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

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

Dalam Eksepsi:

A. Gugatan Para Penggugat kabur (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa gugatan Para Penggugat *obscur libel* dimana gugatan tersebut telah memutar balikkan fakta sehingga tidak sesuai kenyataan khususnya pada point 4 gugatan tidak sesuai dengan bunyi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 15 Januari 2011;
2. Bahwa dengan adanya fakta yang tidak sesuai tersebut, maka antara posita gugatan menjadi kontradiktif dengan petitum;

B. Gugatan Para Penggugat kurang pihak;

Bahwa Bp. Murhaedi, S.Pd., M.Pd., dahulu Lurah pada Kelurahan Serua sekarang menjabat sebagai Kepala KORPRI Kota Tangerang Selatan seharusnya ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat karena ikut menikmati uang tersebut sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), begitu juga Camat Ciputat Drs. H. Dedi Budiawan sebagai Turut Tergugat. Berdasarkan uraian tersebut gugatan Para Penggugat patut ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 5 dari 21 Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2014

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

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang telah terurai dalam eksepsi dan konvensi mohon terbaca kembali dalam gugat rekonvensi ini;
2. Bahwa sesuai apa yang telah diuraikan dalam konvensi, Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) telah melakukan cedera janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) maka patutlah untuk mengganti seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dan biaya-biaya yang kemudian ditimbulkan atas perkara ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) telah membayar kepada Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
4. Bahwa Penggugat rekonvensi telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas obyek tanah tersebut serta biaya pengurusan pengalihan hak sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga telah mengeluarkan biaya untuk konsultan arsitek, konsultan hukum, lurah serta biaya-biaya notaris dan lain-lain sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sehingga sesuai Pasal 5 Akta Perjanjian Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) harus membayar ganti rugi sebesar dua kali lipat menjadi 2 x Rp790.000.000,00 menjadi Rp1.580.000.000,00 (satu miliar lima ratus delapan puluh juta);

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) untuk seluruhnya;
- Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi (Para Penggugat Konvensi) telah melakukan cedera janji (*wanprestasi*);
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.580.000.000,00 (satu miliar lima ratus delapan puluh juta);
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 525/Pdt.G/2012/PN.TNG. tanggal 10 Juni 2013 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 6 dari 21 Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2014

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

Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan batal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi, mentaati serta tunduk pada putusan ini;
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengembalikan uang yang telah diterima dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi secara tunai dan sekaligus;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Membebani Penggugat dan Tergugat secara tanggung menanggung untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp797.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 113/PDT/2013/PT.BTN. tanggal 16 Januari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 18 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 525/Pdt.G/2012/PN.TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Maret 2014;

Halaman 7 dari 21 Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2014



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/ Penggugat I, II, III, IV, V dan VI/Para Terbanding pada tanggal 24 Maret 2014, kemudian Para Termohon Kasasi/Penggugat I, II, III, IV, V dan VI/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 3 April 2014;

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

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

1. Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat sangat keberatan atas Putusan *Judex Facti* karena putusan tersebut tidak disertai alasan pemberian alasan yang cukup (*niet voldoende gemotiveerd*) sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang. Pertimbangan hukum yang menjadi alasan *Judex Facti* untuk menetapkan putusannya yang dikutip dibawah ini berbunyi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti dengan saksama keseluruhan Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat Pengadilan Tinggi tidak menemukan hal-hal baru karena hanya merupakan pengulangan terhadap hal-hal yang telah dikemukakan di persidangan Pengadilan Negeri dan semuanya telah dipertimbangkan dengan saksama oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, oleh karena itu tidak relevan untuk dipertimbangkan kembali di tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mempelajari dengan saksama berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Persidangan dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 10 Juni 2013 Nomor: 525/Pdt.G/2012/PN.TNG, yang dimohonkan banding tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut baik Dalam Eksepsi, Dalam Pokok Perkara, Dalam Konvensi maupun Dalam Rekonvensi sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding;



Pertimbangan *Judex Facti* tersebut terbukti hanya didasarkan pertimbangan hukum yang sangat sumir yaitu hanya dengan menyatakan bahwa Putusan *Judex Facti* dalam Perkara *a quo* telah tepat dan benar tanpa menjelaskan lebih lanjut, dengan begitu saja mengambil alih alasan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak mempertimbangkan dalil-dalil dan fakta mana yang dalam Memori Banding Pembanding sekarang Pemohon Kasasi;

- 1.1. Bahwa atas pertimbangan hukum yang demikian Putusan *Judex Facti* sama sekali tidak memenuhi persyaratan hukum tentang keharusan adanya pemberian alasan yang cukup bagi suatu putusan. Pertimbangan hukum tersebut di atas jelas hanya merupakan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Banding belaka dan bertentangan dengan keharusan hukum karena sama sekali tidak diberikan alasan hukum sedikitpun atas dasar apa kesimpulan itu dibuat;
- 1.2. Dengan pertimbangan semacam itu Pemohon Kasasi ataupun siapa saja yang membaca Putusan *Judex Facti* tidak dapat mengetahui alasan Hakim untuk sampai pada kesimpulan tersebut, karena didasarkan penerapan hukum yang tidak benar dan harus dibatalkan;
- 1.3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Kasasi harus mempertimbangkan Memori Banding dari Pembanding tanggal 24 September 2013 yang diajukan oleh Pembanding sekarang Pemohon Kasasi. Dalam Memori Banding itu telah diajukan keberatan-keberatan yang sangat prinsipil terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dimaksud, namun demikian Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Banten sebagai Pengadilan Tingkat Banding sama sekali tidak menanggapi isi Memori Banding dari Pembanding sekarang Pemohon Kasasi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banten, apa lagi mempertimbangkannya;
- 1.4. Bahwa oleh karena itu berdasar hukum Putusan *Judex Facti* tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum karena merupakan putusan yang sepihak hanya untuk kepentingan Para Termohon Kasasi, dengan demikian putusan *Judex Facti a quo* harus dibatalkan sebagaimana ditentukan dan diputuskan dalam:
 - a. Ketentuan Pasal 25 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan:
"segala putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, memuat pula pasal tertentu dari peraturan



perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili"

- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 492K/Sip/1970 tanggal 16 Februari 1972 yang menyatakan:

"Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) yaitu suatu putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai hal penerapan hukumnya terus menguatkan Putusan Pengadilan Negeri begitu saja";

- c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 638/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

"Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan";

1.5. Bahwa karena Memori Banding Pembanding sekarang Pemohon Kasasi sama sekali tidak dipertimbangkan dalam Putusan *Judex Facti* maka Memori Banding tersebut Pemohon Kasasi sampaikan dengan catatan dan perubahan seperlunya sebagai Memori Kasasi dan dengan segala hormat dan mohon agar dipertimbangkan secukupnya;

2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam mengambil alih pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 525/PDT.G/2012/PN.TNG tertanggal 10 Juni 2013 sebagai Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada tingkat Banding, yang mana *Judex Facti* tanpa memeriksa alasan-alasan hukum keberatan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat dalam Memori Banding, dalam Pertimbangan Hukumnya;

Adapun alasan-alasan hukum keberatan Pemohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/dahulu Tergugat dalam Memori Banding yang tidak diperiksa oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam Pertimbangan Hukumnya adalah sebagai berikut:

- I. Terhadap Putusan Nomor: 525/PDT.G/2012/PN.TNG tertanggal 10 Juni 2013.
- A. Dalam konvensi
- I. Dalam eksepsi



1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangan hukum tingkat pertama dalam putusannya halaman 17 s/d 18, yang pada pokoknya menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah mempelajari surat gugatan Penggugat kemudian dihubungkan dengan materi Eksepsi dari Tergugat tersebut Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat baik posita maupun petitumnya sudah jelas, apa yang diuraikan dalam posita sudah dengan apa yang dituntut dalam petitum. Demikian juga para pihak yang disebutkan dalam surat gugatan sudah tepat karena hanya Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat yang terlibat dan bertanda tangan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 Tanggal 16 Juni 2011 (Bukti P-1), sedangkan Lurah Serua dan Camat Ciputat tidak ada sangkut pautnya dengan Perjanjian *a quo*, karenanya Eksepsi tersebut tidak cukup beralasan dan harus dinyatakan ditolak;”

Adapun alasan-alasan hukum bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam Pertimbangan hukum tersebut di atas sebagai berikut:

- a. Bahwa uraian gugatan *a quo* tidak menguraikan secara jelas dan terang apakah gugatan *a quo* dimaksud merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau gugatan Wanprestasi, hal ini terlihat dalam uraian gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat, disebutkan hubungan hukum antara Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dengan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 yang dibuat oleh dan antara Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dengan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat dihadapan Turut Tergugat (Notaris), yang mana berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat terikat Jual Beli sebagian dari tanah C. 1156 luas kurang lebih 10.000 M² dari total 11.700 M² terletak di Kampung Maruga, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan (*vide* Bukti P-1) dan disebutkan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat tidak melaksanakan apa yang diterangkan dalam Perjanjian tersebut (*vide* Bukti P-1) namun disisi



lain dalam uraian gugatan *a quo* disebutkan akibat perbuatan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat, Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat mengalami kerugian, kerugian mana tidak terkira nilainya yang bilamana harus ditaksirkan dengan sejumlah uang setidaknya kerugian Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Kemudian atas posita gugatan *a quo* yang tidak jelas tersebut dalam petitum gugatan *a quo* Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat tidak memuat uraian secara jelas apakah memohon untuk menghukum Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat dengan Perbuatan *Wanprestasi* atau Perbuatan Melawan Hukum;

- b. Bahwa selain hal tersebut di atas, baik dalam posita gugatan maupun dalam petitum gugatan, dalam tuntutan kerugian Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat, tidak memerinci secara jelas tentang hitungan objektif dan konkret yang meliputi kerugian materiil, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003;
- c. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka Pertimbangan *Judex Facti* halaman 17 s/d 18 sebagaimana tersebut di atas, haruslah ditolak. Dan berdasarkan dalil-dalil hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat mohon agar kiranya Yth. Majelis Hakim Tingkat Kasasi menyatakan gugatan yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangan hukum tingkat pertama dalam putusannya halaman 20 s/d 22 dalam Putusan *a quo*, yang antara lain yakni :
Menimbang, bahwa syarat batal dalam Pasal 1266 ayat (1) KUH Perdata jika dihubungkan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011, syarat batal dapat dilihat dalam *klausule* :
 1. Pembayaran tahap kedua sebesar Rp400.000.000,00 akan dibayarkan kepada Para Penggugat setelah proses pengalihan surat tanah dari Almarhum Lihan Alim ke satu waris, yaitu Saidan bin Lihan selesai.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan ketentuan: “bilamana Para Penggugat tidak dapat menyelesaikan proses pengalihan hak tersebut dalam jangka waktu 20 hari maka dianggap telah membatalkan perjanjian secara sepihak”;

2. Pembayaran tahap ketiga sebesar Rp500.000.000,00 akan dibayar 6 bulan setelah Sertifikat Hak Guna bangunan atas nama Saidan bin Lihan dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Tangerang. Dengan ketentuan : “bilamana tanah tersebut sengketa atau ada pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah tersebut, maka berlaku juga pasal pembatalan sepihak dari Para Penggugat”;

Menimbang, bahwa timbul pertanyaan apakah kedua klausule syarat batal yang tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 telah dilanggar oleh para pihak, untuk itu akan dikemukakan fakta-fakta hukum yang diperoleh dalam persidangan baik yang diperoleh dari pengakuan kedua belah pihak maupun dari bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan keterangan para pihak, pengalihan surat tanah dari almarhum Lihan Alim ke satu waris, yaitu Saidan bin Lihan sebagai syarat untuk dilakukan pembayaran tahap kedua ternyata, dalam jangka 20 hari penyerahan dimaksud tidak dilaksanakan oleh Penggugat;
2. Bahwa berdasarkan bukti T-16 Surat yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada angka 2 surat tersebut disebutkan bahwa “setelah dilakukan *ploting* pada peta dasar dikantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, ternyata di atas bidang tanah tersebut telah terbit “Sertifikat Hak Milik Nomor 649/Serua dan Sertifikat Hak Milik Nomor 247/Serua”. Dan berdasarkan Bukti T-15 pihak Tergugat telah melaporkan Penggugat kepada pihak Kepolisian Polda Metro Jaya dengan tuduhan penipuan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, ternyata syarat batal yang ditentukan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011, telah terbukti dan terpenuhi, oleh karenanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 sudah tepat dan sudah sesuai dengan Pasal 1266 ayat (2) KUH Perdata sehingga tuntutan tersebut harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena tuntutan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 dikabulkan, maka berdasarkan Pasal 1265 KUH Perdata, kedua belah pihak dalam

Halaman 13 dari 21 Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2014

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)



perjanjian itu harus mengembalikan segala sesuatunya keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada perjanjian;

Adapun alasan-alasan hukum bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam Pertimbangan hukum tersebut di atas sebagai berikut:

- a. Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya adalah Pertimbangan yang tidak berdasarkan fakta-fakta persidangan yakni berdasarkan Bukti T-3 dan Bukti T-7 yang diakui oleh Para Terbanding/dahulu Para Penggugat yakni pembayaran kewajiban Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat kepada Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sebagai pembayaran Tahap Kedua, dengan ketentuan bilamana Para Penggugat (*in casu* Para Termohon Kasasi) tidak dapat menyelesaikan proses pengalihan hak tersebut dalam jangka waktu 20 hari maka dianggap telah membatalkan perjanjian secara sepihak;
- b. Bahwa namun setelah Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat menyelesaikan kewajiban tahap kedua, ternyata Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 (*vide* Bukti P-23 Jo. Bukti T-2), yakni dalam proses pengalihan tanah seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) ternyata di atas bidang tanah tersebut dimiliki oleh pihak lain sebagaimana Surat yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada angka 2 surat tersebut disebutkan bahwa “setelah dilakukan *ploting* pada peta dasar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang ternyata di atas bidang tanah tersebut telah terbit “Sertifikat Hak Milik Nomor 649/Serua dan Sertifikat Hak Milik Nomor 247/Serua” (*vide* Bukti T-16). Padahal sebelum Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat membayar kewajibannya, Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat telah menjanjikan bahwa di atas bidang tanah tersebut sedang tidak dalam keadaan sengketa baik sengketa kepemilikan maupun sengketa batas-batasnya dengan pihak manapun (*Vide* Bukti P-20);



- c. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 (*Vide* Bukti P-23 Co. Bukti T-2) merupakan kesepakatan yang lahir dari Perjanjian, yang mana Perjanjian yang berisi perikatan tersebut memuat ketentuan ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak (*in casu* Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dengan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat). Dan Perjanjian yang berisi perikatan tersebut sesuai ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik;
- d. Bahwa atas hal sebagaimana tersebut di atas, terbukti Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dan tidak melaksanakan Perjanjian tersebut dengan itikad baik dan oleh karena Perikatan Jual Beli tersebut memuat ketentuan ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak (*in casu* Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dengan Para Penggugat dengan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat) dan berlaku sebagai undang-undang bagi Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dengan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat maka Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dianggap telah membatalkan perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut secara sepihak dan sesuai Pasal 5 dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 tersebut, Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat berkewajiban mengembalikan keseluruhan uang Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat yang telah diterima oleh Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dan ditambah membayar ganti rugi sebesar 2 (dua) kali lipat dari uang yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat dalam keseluruhan proses pelaksanaan proyek (*vide* Pasal 5 Akta Pengikatan Jual beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011);
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka seluruh Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada halaman 20 s/d 22



tersebut haruslah ditolak dan atau setidaknya haruslah dikesampingkan;

DALAM REKONVENSI

2. Bahwa Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat mohon agar keberatan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat uraikan dalam Konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian rekonsensi di bawah ini;

3. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangan hukum tingkat pertama dalam putusannya halaman 23 s/d 24 dalam Putusan *a quo*, yang antara lain yakni :

“Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam bagian konvensi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) seperti dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 tersebut adalah semacam Perjanjian Pendahuluan yang dibuat para pihak untuk kemudian ditingkatkan menjadi Perjanjian Jual Beli, perjanjian semacam ini dalam *literature* hukum dikenal dengan Perjanjian Jual Beli dengan syarat tangguh, artinya Jual Beli baru akan terjadi bila syarat-syarat yang disepakati kedua belah pihak terpenuhi dan apabila syarat tersebut dilanggar Perjanjian Jual Beli batal dan dianggap tidak pernah terjadi;”

“Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli belum terjadi, maka belum ada prestasi (pembayaran dan penyerahan barang) yang harus dilaksanakan oleh para pihak, karenanya menurut pendapat Majelis tidaklah adil jika dalam perkara *a quo* Tergugat Rekonsensi/Penggugat konvensi dinyatakan ingkar janji (*wanprestasi*). Dengan demikian tuntutan Rekonsensi agar Para Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah melakukan cedera janji (*wanprestasi*) harus dinyatakan ditolak;”

Adapun alasan-alasan hukum bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam Pertimbangan hukum tersebut di atas sebagai berikut :

a. Bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan yakni berdasarkan Bukti T-3 dan Bukti T-7 yang diakui oleh Para Termohon Kasasi/dahulu para Terbanding/dahulu Para Penggugat yakni pembayaran kewajiban Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sebagai pembayaran Tahap Kedua, dengan ketentuan bilamana Para Penggugat (*in casu* Para Termohon Kasasi) tidak dapat menyelesaikan proses pengalihan hak tersebut dalam jangka waktu 20 hari maka dianggap telah membatalkan perjanjian secara sepihak;



- b. Bahwa namun setelah Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat menyelesaikan kewajiban tahap kedua, ternyata Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 (*Vide* Bukti P-23 Jo Bukti T-2), yakni dalam proses pengalihan tanah seluas 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) ternyata di atas bidang tanah tersebut dimiliki oleh pihak lain sebagaimana Surat yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada angka 2 surat tersebut disebutkan bahwa “setelah dilakukan plotting pada peta dasar di kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang ternyata di atas bidang tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 649/Serua dan Sertifikat Hak Milik Nomor 247/Serua” (*Vide* Bukti T-16). Padahal sebelum Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat membayar kewajibannya, Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat telah menjanjikan bahwa di atas bidang tanah tersebut sedang tidak dalam keadaan sengketa baik sengketa kepemilikan maupun sengketa batas-batasnya dengan pihak manapun (*Vide* Bukti P-20);
- c. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 (*Vide* Bukti P-23 Jo Bukti T-2) merupakan kesepakatan yang lahir dari Perjanjian, yang mana Perjanjian yang berisi perikatan tersebut memuat ketentuan ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak (*in casu* Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dengan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat). Dan Perjanjian yang berisi perikatan tersebut sesuai ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan Perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik;
- d. Bahwa atas hal sebagaimana tersebut di atas, terbukti Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya dan tidak melaksanakan Perjanjian tersebut dengan itikad baik dan oleh karena Perikatan Jual Beli tersebut memuat ketentuan ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak (*in casu* Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dengan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat) dan berlaku sebagai undang-undang bagi Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat maka Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dianggap telah membatalkan perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut secara sepihak dan sesuai Pasal 5 dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 tersebut, Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat berkewajiban mengembalikan keseluruhan uang Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat yang telah diterima oleh Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dan ditambah membayar ganti rugi sebesar 2 (dua) kali lipat dari uang yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat dalam keseluruhan proses pelaksanaan proyek (*vide* Pasal 5 Akta Pengikatan Jual beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011);

- e. Bahwa atas hal sebagaimana tersebut di atas, berdasar hukum terbukti bahwa Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) dan oleh karenanya sesuai Pasal 5 Akta Pengikatan Jual beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011, Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat berkewajiban mengembalikan seluruh uang yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat sebagaimana Bukti T-1, T-3 s/d T-14 sebesar Rp790.000.000.- (tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah) ditambah membayar ganti rugi sebesar 2 (dua) kali lipat dari uang yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat yakni $Rp790.000.000,- \times 2 = Rp1.580.000.000,-$ (satu miliar lima ratus delapan puluh juta rupiah);
- f. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka seluruh Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada halaman 23 s/d 24 tersebut haruslah ditolak dan atau setidaknya-tidaknya haruslah dikesampingkan;

B. KESIMPULAN.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa selain penerapan hukumnya keliru dan tidak tepat, pertimbangan hukum *Judex Facti* juga tidak cermat, dalam arti *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup adil berazaskan keseimbangan, karena sama sekali tidak membaca keberatan dalam Memori Banding Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat apalagi mempertimbangkan bukti-bukti Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat. Berarti keberpihakan *Judex Facti* kepada Para

Halaman 18 dari 21 Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2014

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

Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat nyata benar, sehingga ditolaknya gugatan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat dalam diktum Putusannya dicarikan pertimbangan hukum yang menguntungkan Para Termohon Kasasi/dahulu Para Terbanding/dahulu Para Penggugat;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang, telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan "Tergugat Konvensi telah ingkar janji pada pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum terjadi karena belum ada perjanjian jual beli" adalah merupakan pertimbangan yang tidak tepat dan keliru;

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20, tanggal 16 Juni 2011 merupakan perjanjian yang di dalamnya memuat hak dan kewajiban para pihak dan jika kewajiban tidak dipenuhi atau dipenuhi tetapi tidak baik, maka sudah dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Dalam perkara ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi karena ternyata terhadap tanah objek jual beli telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama orang lain sehingga menghalangi terjadinya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian selain berlaku syarat batal dalam perjanjian, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus pula dikenai ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian tentang ganti rugi akibat wanprestasi;

Fakta bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membayar kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp400.000.000,00 maka sesuai ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian, Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar ganti rugi sebesar 2 x lipat dari pembayaran;

Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RONALD MALADI, baik untuk diri sendiri maupun mewakili DIREKSI PT. PANCANAKA MADYANTARA AMERTA tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan

Halaman 19 dari 21 Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2014



permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 113/PDT/2013/PT.BTN. tanggal 16 Januari 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 525/Pdt.G/2012/ PN.TNG. tanggal 10 Juni 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Sdr. RONALD MALADI baik untuk diri sendiri maupun mewakili Direksi PT. Pancanaka Madyantara Amerta** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 113/PDT/2013/PT.BTN. tanggal 16 Januari 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 525/Pdt.G/2012/PN.TNG. tanggal 10 Juni 2013;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan batal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 16 Juni 2011 dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi, mentaati serta tunduk pada putusan ini;
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*);
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengembalikan uang yang telah diterima dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi secara tunai dan sekaligus;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Para Termohon Kasasi/Penggugat I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **18 Juni 2015** oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LLM., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., dan Soltoni Mohdally, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.

Ttd./Soltoni Mohdally, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LLM.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Biaya-biaya Kasasi:

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

1. Meterai Rp 6.000,00

2. Redaksi Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi Rp489.000,00 +

Jumlah Rp500.000,00

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 21 dari 21 Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2014

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)

Halaman 21



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

Halaman 22 dari 21 Putusan Nomor 2562 K/Pdt/2014

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)

Halaman 22