



**PUTUSAN**  
Nomor 3709 K/Pdt/2019

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

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

**IBNU SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Taman Golf Timur B.I Nomor 25 RT/RW 004/003 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. David M. L. Tobing, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Wisma Bumiptera Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 75, Jakarta 12910, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2019; Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**PT SUMBER TIRTA MAS ABADI**, berkedudukan di Jalan Arteri Kelapa Dua, Komplek Ruko Manhattan Nomor 28E, Jakarta Barat, diwakili oleh Suow Novita Santoso, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Luh Putu Susiladewi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di YKP Pandugo 2 Blok E Nomor 28, Penjaringan Sari, Rungkut, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2017; Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3709 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Hollywood Cimaphar Bogor tertanggal 20 Desember 2010 dan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Cluster Taman Sakura Bekasi tertanggal 7 Juni 2014;
3. Membatalkan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Hollywood Cimaphar Bogor tertanggal 20 Desember 2010 dan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Cluster Taman Sakura Bekasi tertanggal 7 Juni 2014;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat meliputi utang pokok dan bunga, yang dihitung sampai dengan 31 Maret 2017 sebesar Rp26.373.516.725,44 (dua puluh enam miliar tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah, empat puluh empat sen);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 13% (tiga belas persen) pertahun yang dihitung sejak gugatan ini diajukan sampai Tergugat melunasi utang pokok dan bunganya secara penuh;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa harta kekayaan milik Tergugat berupa:
  - a. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1213/Tanah Baru atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi, seluas 20.867 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 Oktober 2009, Nomor 118/Tanah Baru/2009, yang terletak di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat;
  - b. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4081/Babelan Kota, atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi, seluas 53.775 m<sup>2</sup> (lima puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 23 Oktober 2012, Nomor 930/Babelan Kota/2012, yang terletak di Desa Babelan Kota, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3709 K/Pdt/2019



7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan gugat balik (rekonvensi), yang mana dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal Perjanjian Kerjasama tanggal 7 Juni 2014 antara Penggugat dan Tergugat;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Konvensi – Tergugat Rekonvensi;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., tanggal 13 Maret 2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Rekonvensi:

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



2. Menyatakan batal Perjanjian Kerjasama tanggal 7 Juni 2014 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.900.000,00 (satu juta sembilan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 544/PDT/2018/PT.DKI., tanggal 13 November 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 25 Februari 2019, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Februari 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Maret 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2019;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi pada tanggal 2 Mei 2019, kemudian Termohon Kasasi mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 14 Mei 2019 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 19 Maret 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

## Dalam Konvensi

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 544/PDT/2018/PT.DKI., tanggal 24 Oktober 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt.;
3. Menyatakan Termohon Kasasi telah ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Hollywood Bogor tertanggal 20 Desember 2010 dan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Cluster Taman Sakura Bekasi tertanggal 7 Juni 2014;
4. Membatalkan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Hollywood Bogor tertanggal 20 Desember 2010 dan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Cluster Taman Sakura Bekasi tertanggal 7 Juni 2014;
5. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar ganti rugi kepada Pemohon, meliputi utang pokok dan bunga yang dihitung sejak dana diterima sampai dengan 31 Maret 2017 sebesar Rp26.373.516.725,44 (dua puluh enam miliar tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah, empat puluh empat sen);
6. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar bunga sebesar 13% (tiga belas persen) pertahun, yang dihitung sejak gugatan diajukan sampai Termohon Kasasi melunasi utang pokok dan bunganya secara penuh;

## Dalam Rekonvensi

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 544/PDT/2018/PT., DKI., tanggal 13 November 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., tanggal 13 Maret 2018;

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3709 K/Pdt/2019



- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 19 Maret 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 14 Mei 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan apabila Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, maka *petitum* gugatan Penggugat poin 2 yang menyatakan Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Hollywood Cimaphar Bogor tertanggal 20 Desember 2010 dan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Cluster Taman Sakura Bekasi tertanggal 7 Juni 2014 tidaklah berdasar hukum dan karenanya harus ditolak;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perjanjian Kerjasama tertanggal 7 Juni 2014 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ternyata tidak memenuhi ketentuan syarat sahnya Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata khususnya dalam butir 3 yaitu suatu hal tertentu, oleh karenanya beralasan hukum apabila Perjanjian Kerjasama tertanggal 7 Juni 2014 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan batal demi hukum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

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 Pemohon Kasasi IBNU SUSANTO 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 dalam tingkat kasasi ini;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3709 K/Pdt/2019

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **IBNU SUSANTO** 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 Senin tanggal 16 Desember 2019 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,  
Ttd/. Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.      Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.  
Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H. LL.M.

Panitera Pengganti,  
Ttd/. Susi Saptati, S.H, M.H.

### Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u> +
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3709 K/Pdt/2019





**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**  
**NIP. 19621029 198612 1 001**

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3709 K/Pdt/2019

**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)