



PUTUSAN

Nomor 2693 K/Pdt/2024

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

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

AGUS SAHARI, bertempat tinggal di Jalan Siaran, Lorong Kapling, Nomor 999/45, RT 019, RW 008, Kelurahan Sako, Kecamatan Sako, Palembang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anwar Sadad, S.H., CLMA., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Anwar Sadad, S.H. *and Partners*, beralamat di Jalan Srijaya, Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang, Sumatera Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2023;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n

HARYANTO, bertempat tinggal dahulu di Jalan Dempo Dalam, Lorong Rambai, Nomor 59, RT 005, Kelurahan Kepandean Baru, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang, sekarang di Crown Golf Boulevard Nomor 25 BGM PIK, RT 001, RW 006, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Benny Murdani, S.H., M.H., CHRM., CRA. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Benny Murdani, S.H., M.H. dan Rekan (BM *Law Office*), beralamat di Jalan Srijaya, Nomor 294E (Ruko Lantai 2), RT 04, RW II, Kelurahan Srijaya, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2023;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2693 K/Pdt/2024



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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan melawan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah melaporkan Saudara Hamim Ali (Dirut lama PT Rezki Curah Prima) ke Ditreskrimsus Polda Sumsel, sebagaimana Laporan Polisi Nomor LP/B/728/XII/2022/SPK/POLDA SUMSEL, tanggal 7 Desember 2022, adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 044/RCP-RRA/PPJB-TB/IV/2015, tanggal 16 Januari 2015 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 045/RCP-RRA/PPJB-TB/IV/2015, tanggal 16 Januari 2015, yang dibuat di bawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat yang telah dicatat dalam Buku Daftar Notaris Husnawati, S.H.;
5. Menyatakan sah pengembalian uang pembatalan pembelian 2 unit apartemen kepada Tergugat sebesar Rp960.000.000,00 yang digunakan oleh Tergugat sebagai uang panjar untuk pembelian tanah Saudara Noviardus Setiawan Makmur sebagaimana yang termuat dalam Akta Notaris/PPAT Amir Husin dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 89;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai, langsung dan seketika, paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai, langsung dan seketika paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menyatakan membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2693 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

1. Penggugat tidak memiliki *legal standing*;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
3. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 044//RCP-RRA/PPJB-TB//15, tanggal 16 Januari 2015, yang dibuat di bawah tangan lalu dicatatkan di Notaris Husnawati, S.H., tanggal 2 Februari 2015, adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 045//RCP-RRA/PPJB-TB//15, tanggal 16 Januari 2015, yang dibuat di bawah tangan lalu dicatatkan di Notaris Husnawati, S.H., tanggal 2 Februari 2015, adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 89 yang dibuat di hadapan Notaris Amir Husin, tanggal 25 September 2021, adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang nyata diderita oleh Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 2693 K/Pdt/2024



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah memberikan Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Plg., tanggal 9 Agustus 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak seluruh gugatan Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 044//RCP-RRA/PPJB-TB/1/15, tanggal 16 Januari 2015, yang dibuat di bawah tangan lalu dicatatkan di Notaris Husnawati, S.H., tanggal 2 Februari 2015, adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 045/RCP-RRA/PPJB-TB//15, tanggal 16 Januari 2015, yang dibuat di bawah tangan lalu dicatatkan di Notaris Husnawati, S.H., tanggal 2 Februari 2015, adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat;
5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 89 yang dibuat di hadapan Notaris Amir Husin, tanggal 25 September 2021, adalah batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang nyata diderita oleh Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp351.000,00 (tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Palembang tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 121/PDT/2023/PT PLG., tanggal 10 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 16 Oktober 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Oktober 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 43/Pdt.Kasasi/2023/PN Plg. *juncto* Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Plg. yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 November 2023;

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 pada tanggal 1 November 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat;
2. Menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 121/PDT/2023/PT PLG., tanggal 10 Oktober 2023 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 24/Pdt.G/2023/PN Plg., tanggal 9 Agustus 2023;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan seluruh eksepsi Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2693 K/Pdt/2024

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan melawan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang telah melaporkan Saudara Hamim Ali (Dirut lama PT Rezki Curah Prima) ke Ditreskrimsus Polda Sumsel, sebagaimana Laporan Polisi Nomor LP/B/728/XII/2022/SPK/POLDA SUMSEL, tanggal 7 Desember 2022, adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 044/RCP-RRA/PPJB-TB/IV/2015, tanggal 16 Januari 2015 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 045/RCP-RRA/PPJB-TB/IV/2015, tanggal 16 Januari 2015, yang dibuat di bawah tangan oleh Pemohon Kasasi/Pemohon Kasasi/Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang telah dicatat dalam Buku Daftar Notaris Husnawati, S.H.;
5. Menyatakan sah pengembalian uang pembatalan pembelian 2 unit apartemen kepada Terbanding/Tergugat sebesar Rp960.000.000,00 yang digunakan oleh Tergugat sebagai uang panjar untuk pembelian tanah Saudara Noviardus Setiawan Makmur sebagaimana yang termuat dalam Akta Notaris/PPAT Amir Husin dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 89;
7. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai, langsung dan seketika, paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai, langsung dan seketika paling lambat 7 (tujuh) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2693 K/Pdt/2024

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

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

10. Menyatakan membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak seluruh gugatan rekonvensi tersebut;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 16 November 2023 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti Memori Kasasi tanggal 1 November 2023 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 16 November 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Palembang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Palembang) tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya telah tepat dan benar;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Palembang yang dalam konvensi menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan dalam rekonvensi mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi adalah beralasan hukum karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat telah

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2693 K/Pdt/2024



melakukan perbuatan melawan hukum dalam melaporkan Hamim Ali (Dirut lama PT Rezki Curah Prima) ke Ditreskrimsus Polda Sumsel dan ke BPSK Kota Palembang, tetapi sebaliknya Tergugat telah membuktikan bahwa Penggugat selaku Direktur Utama (Dirut) PT Rezki Curah Prima, pengembang apartemen bernama Rajawali Royal Apartemen di Jalan Rajawali Palembang telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak menyelesaikan pembangunan apartemen yang telah dibayar oleh Tergugat, sehingga Tergugat berhak untuk membatalkan pembelian apartemen tersebut sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 044/RCP-RRA/PPJB-TB/1/15, tanggal 16 Januari 2015 yang dibuat di bawah tangan lalu dicatatkan di Notaris Husnawati, S.H., tanggal 2 Februari 2015 *juncto* Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 45/RCP-RRA/PPJB-TB/1/15, tanggal 16 Januari 2015 yang dibuat di bawah tangan lalu dicatatkan di Notaris Husnawati, S.H., tanggal 2 Februari 2015 *juncto* Perjanjian Jual Beli Nomor 89, yang dibuat di hadapan Notaris Amir Husin tanggal 25 September 2021;

- Bahwa dengan demikian oleh karena terbukti Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum maka beralasan terhadap seluruh perjanjian pengikatan jual beli atas 2 (dua) unit apartemen dan tanah harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat, maka tepat Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar kerugian sebesar Rp960.000.000,00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palembang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi AGUS SAHARI 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi ini;

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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 25 Juli 2024 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

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

Ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2693 K/Pdt/2024

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan,
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata,

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2693 K/Pdt/2024