



PUTUSAN

Nomor 190 K/Pdt/2016

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

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

PT HASIMA WIRA BERSAUDARA, berkedudukan di Jalan Raya Tengah, Nomor 31, Gedung, Pasar Rebo, Jakarta Timur, yang diwakili oleh Hasan Ahmad, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Unang Mansyur, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Panin Bank Pusat Lt. 8, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2015.

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

SEHUN, bertempat tinggal di Jalan Raya Kalibata Nomor 9 RT 012/RW 005, Cawang, Kramat Jati, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Halim, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kemang Selatan IX Nomor C 26, Kemang, Bangka, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2015.

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

1. **PT BANK BNI** (Pesero) Pusat, Cq. Sentra Kredit Menengah BNI Gunung Sahari.
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, BERKEDUDUKAN DI KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA, cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Sumarno Pulo Gadung, Cakung, Jakarta Timur.

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II – Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Pembanding – Turut Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tahun 2010 Penggugat telah membeli sebagaimana Tergugat I telah menjual sebidang tanah dan rumah toko (ruko) di atasnya yang akan dibangun oleh Tergugat I di Pertokoan Panorama Condet, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, Blok/Nomor Unit : A/4, Luas Tanah: 118,75 m² (seratus delapan belas koma tujuh puluh lima meter persegi), dan Luas bangunan: 185,50 m² (seratus delapan puluh lima koma lima puluh meter persegi);
2. Bahwa jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran cash bertahap karena Tergugat I masih mengurus sertifikat/tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut;
3. Bahwa walaupun Tergugat I masih mengurus sertifikat/tanda bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut dan Tergugat I sama sekali belum membangun ruko di atasnya, namun Tergugat I sudah langsung meminta pembayaran awal sebanyak lebih kurang separuh dari harga yang telah disepakati. Tergugat I beralasan bahwa jual beli ini dilakukan secara kekeluargaan;
4. Bahwa karena dilandasi iktikad baik Penggugat, maka Penggugat menyanggupi permintaan Tergugat I untuk membayar sebanyak Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan syarat pembayaran dilakukan di hadapan Notaris. Syarat itu dilakukan karena Penggugat berharap mendapat jaminan kepastian hukum atas transaksi jual beli tersebut;
5. Bahwa kemudian pada 27 Oktober 2010 Penggugat dan Tergugat I mendatangi Notaris. Pada saat itu di hadapan Notaris, Tergugat I menyodorkan perjanjian yang telah dibuat Tergugat I yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tertanggal 27 Oktober 2010. Selanjutnya disebut "Pengikatan Jual Beli" (Bukti P-01);
6. Bahwa lagi-lagi karena dilandasi rasa percaya dan iktikad baik bahwa Tergugat I akan melaksanakan jual beli, maka Penggugat kemudian menandatangani Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat Tergugat I tersebut.



Kemudian Pengikatan Jual Beli itu di-Waarmerking dan didaftarkan oleh Notaris Achmad Sofian dengan nomor 180/Daft/AS/XI/2010;

7. Bahwa setelah penandatanganan Pengikatan Jual Beli tersebut Penggugat lalu melakukan empat kali pembayaran uang muka kepada Tergugat I dan telah diterima dengan baik oleh Tergugat I yang keseluruhannya adalah sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) (Bukti P-02);
8. Bahwa kemudian setelah itu Penggugat kembali melakukan beberapa kali pembayaran sehingga total uang yang dibayarkan dan telah diterima dengan baik oleh Tergugat I adalah sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Dengan demikian kekurangan harga yang masih harus dilunasi Penggugat adalah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sebagaimana telah diakui oleh Tergugat I;
9. Bahwa pada saat Tergugat I meminta sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut segera ditransfer ke rekening Tergugat I, Penggugat meminta Tergugat I menunjukkan sertifikat objek jual beli dan sekaligus meminta agar pelunasan pembayaran dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga kemudian untuk dapat diproses balik namanya atas nama Penggugat;
10. Bahwa Tergugat I tidak pernah mau menyanggupi permintaan Penggugat untuk menyelesaikan jual beli di hadapan PPAT dengan bermacam alasan, sehingga berakibat pembayaran pelunasan yang akan dilakukan oleh Penggugat menjadi berlarut-larut;
11. Bahwa walaupun Tergugat I tidak mau bersama-sama dengan Penggugat ke PPAT, Tergugat I memberikan kunci Ruko kepada Penggugat dan mempersilahkan Penggugat untuk langsung menguasai dan menempati ruko tersebut;
12. Bahwa setelah berkali-kali Penggugat *in person* mendesak Tergugat I agar segera menyelesaikan jual beli di hadapan PPAT (Bukti P-03), Tergugat I menolak bahkan marah dan memaksa kepada Penggugat untuk kerjasama menjual ruko tersebut kepada orang lain dan sisa pembayaran diperhitungkan sebagai saham Tergugat I;
13. Bahwa Penggugat jelas menolak permintaan Tergugat I tersebut karena Penggugat ingin menggunakan sendiri ruko tersebut dan tidak bermaksud menjualnya kepada pihak lain;
14. Bahwa karena Penggugat curiga mengapa Tergugat I tidak mau menyelesaikan jual beli ini di hadapan PPAT, Penggugat lalu mendatangi



Turut Tergugat untuk mencari tahu sejauh mana proses pengurusan sertifikat objek jual beli tersebut;

15. Bahwa Penggugat mendapatkan informasi dari Turut Tergugat bahwa sertifikat objek jual beli atas dasar hasil pemisahan masih atas nama Tergugat I. Namun kemudian Tergugat I menjaminkan sertifikat tersebut kepada Tergugat II. Bahwa ternyata penjaminan atas tanah tersebut kepada Tergugat II setelah Tergugat I melakukan jual beli dengan Penggugat;
16. Bahwa sebelum sertifikat tersebut dijaminkan kepada Tergugat II, sertifikat tersebut sudah dipecah-pecah/dikapling menjadi beberapa blok/unit meskipun semuanya masih atas nama Tergugat I, sebagaimana objek tanah yang dibeli Penggugat, yaitu unit A/4 luas 118,75 m² (seratus delapan belas koma tujuh puluh lima meter persegi). Bahwa di antara kapling tersebut ternyata ada yang sudah di roya oleh Tergugat I dan sudah di atasnamakan orang lain/di jual kepada orang lain. Karenanya seharusnya Tergugat I harus segera me-roya objek tanah sengketa tersebut;
17. Bahwa oleh karena Tergugat I telah menjual objek sengketa kepada Penggugat jual beli sebagaimana tertuang dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tertanggal 27 Oktober 2010, maka Tergugat I sudah tidak berhak lagi untuk menjaminkan objek jual beli kepada pihak lain. Dengan demikian tindakan Tergugat I yang telah menjaminkan objek jual beli kepada Tergugat II adalah suatu perbuatan melawan hukum;
18. Bahwa tindakan Tergugat II yang menyetujui penjaminan objek jual beli tersebut juga adalah perbuatan melanggar hukum karena atas ketidakhati-hatiannya dan ketidaktelitiannya dalam menyetujui penjaminan objek jual beli telah melanggar hak subyektif Penggugat. Yaitu hak seorang pembeli beriktikad baik untuk menikmati dan mendapatkan kepastian hukum atas objek jual beli;
19. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya tetap dengan beriktikad baik sudah dua kali mendatangi Tergugat I untuk merundingkan sekaligus mengajak Tergugat I menyelesaikan jual beli di hadapan PPAT dengan sisa pembayaran Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Yaitu masing-masing pada Rabu 3 Juli 2013 dan Selasa 9 Juli 2013. Namun Tergugat I tetap menolaknya;
20. Bahwa kemudian Penggugat mengirimkan somasi tertulis kepada Tergugat I tertanggal 15 Juli 2013 (Bukti P-04) yang telah diterima oleh Tergugat I pada tanggal 16 Juli 2013 (Bukti P-05). Namun Tergugat I masih menolak untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan jual beli di hadapan PPAT dengan sisa pembayaran Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

21. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang tidak memenuhi kewajibannya untuk melaksanakan/menyatakan jual beli di hadapan PPAT yang berwenang maka secara hukum Tergugat I dihukum untuk bersama-sama dengan Penggugat melaksanakan jual-beli di hadapan PPAT yang berwenang dan Penggugat di hukum untuk membayar sisa pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) atau dengan putusan perkara ini PPAT dapat melaksanakan dan menyempurnakan jual beli tersebut;
22. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang telah tidak bersedia melaksanakan jual beli dan balik nama serta telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut Penggugat sangat dirugikan;
 - a. Kerugian materil: Penggugat tidak dapat menggunakan objek sengketa/ruko tersebut secara leluasa untuk berdagang dengan benar dan tenang, sehingga Penggugat kehilangan keuntungan yang apabila diperhitungkan tiap bulannya dapat mencapai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), sehingga apabila diperhitungkan selama 3 tahun dapat mencapai $3 \times 12 \times \text{Rp}30.000.000,00 = \text{Rp}1.080.000.000,00$ (satu miliar delapan puluh juta rupiah);
 - b. Untuk keperluan pengurusan perkara ini, Penggugat telah mengeluarkan biaya sebanyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat menurut hukum berhak mendapatkan penggantian dari Tergugat I;
 - c. Secara immateril Penggugat telah dirugikan berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran dan reputasi Penggugat yang diperhitungkan besarnya adalah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
23. Bahwa oleh karena Penggugat adalah Pembeli yang sah atas objek jual beli tersebut, maka sudah seharusnya Tergugat I, Tergugat II dan siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat I atau Tergugat II dihukum untuk menyerahkan objek jual beli berikut bukti kepemilikannya dimaksud kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apapun;
24. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang sah dan beriktikad baik atas objek jual beli tersebut, maka sudah seharusnya Turut Tergugat mencabut pembebanan hak tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan atas objek jual beli tersebut;

Halaman 5 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti otentik dan telah memenuhi syarat sebagaimana tersebut dalam Pasal 180 HIR, untuk itu mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan atau/upaya hukum lainnya;
26. Bahwa karena ada dugaan Tergugat I akan mengalihkan kepemilikan atas objek sengketa tersebut kepada pihak lain maka untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:
 - a. Sebidang tanah dan kantor PT Hashima Wira Bersaudara di atasnya di Perumahan Panorama Indah, Jalan Raya Tengah Nomor 31, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur;
 - b. Sebuah mobil Toyota Land Cruiser Prado dengan nomor polisi B 1789 DM;
27. Bahwa agar untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara ini, maka beralasan hukum jika Tergugat I dan Tergugat II dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tertanggal 27 Oktober 2010 adalah sah dan berkekuatan hukum dan mengikat Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan sah secara hukum jual beli antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat I sebagai Penjual atas sebidang tanah dan ruko di atasnya di Pertokoan Panorama Condet, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, Blok/Nomor Unit : A/4, Luas Tanah: 118,75 m² (seratus delapan belas koma tujuh puluh lima meter persegi), dan Luas bangunan: 185,50 m² (seratus delapan puluh lima koma lima puluh meter persegi);
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk segera meroya atas pembebanan tanah sengketa tersebut yang telah dijamin kepada Tergugat II;

Halaman 6 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan/menyatakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas sebidang tanah tanah dan ruko di atasnya di Pertokoan Panorama Condet, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, Blok/Nomor Unit : A/4, Luas Tanah: 118,75 m² (seratus delapan belas koma tujuh puluh lima meter persegi), dan Luas bangunan: 185,50 m² (seratus delapan puluh lima koma lima puluh meter persegi) dan menghukum Penggugat untuk membayar sisa kekurangan harga adalah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) atau dengan putusan perkara ini PPAT dapat melaksanakan dan menyempurnakan jual beli tersebut;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat I atau Tergugat II untuk menyerahkan objek jual beli berikut bukti kepemilikannya dimaksud kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apapun;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk mencabut pembebanan hak tanggungan dan sertifikat hak tanggungan atas objek tanah dan ruko di Pertokoan Panorama Condet, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, Blok/No Unit : A/4, Luas Tanah: 118,75 m² (seratus delapan belas koma tujuh puluh lima meter persegi), dan Luas bangunan: 185,50 m² (seratus delapan puluh lima koma lima puluh meter persegi);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conversatoir beslag*) atas:
 - a. Sebidang tanah dan kantor PT Hashima Wira Bersaudara diatasnya di Perumahan Panorama Indah, Jalan Raya Tengah Nomor 31, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur;
 - b. Sebuah mobil Toyota Land Cruiser Prado dengan nomor polisi B 1789 DM;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi berupa:
 - a. Ganti rugi materil Rp1.080.000.000,00 (satu miliar delapan puluh juta rupiah);
 - b. Untuk keperluan pengurusan perkara sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - c. Ganti rugi immateril Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) atas setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini;

Halaman 7 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016

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)



12. Menyatakan hukum putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
14. Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh pada putusan ini;

Subsida:

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

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa, gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*) oleh karena hal-hal berikut ini:
 - a. Bahwa, yang dimaksud dengan gugatan kabur atau tidak jelas (*obscur libel*) yaitu surat gugatan tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Dalam praktik yang telah diterima secara umum gugatan kabur atau tidak jelas (*obscur libel*) disebabkan oleh faktor-faktor antara lain:
 - i. Tidak jelasnya dasar hukum dan pokok/posita gugatan;
 - ii. Tidak jelasnya objek sengketa;
 - iii. Petitum gugatan tidak jelas;
 - b. Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukum dan posita gugatannya karena telah mencampur adukkan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi;
Disatu sisi Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi disisi lain Penggugat juga mendalilkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I *a quo* adalah hubungan kontraktual berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 di Waarmerking oleh Achmad Sofian, S.H., Notaris di Jakarta (vide : gugatan Penggugat);
Bahwa, dengan demikian jika suatu gugatan didasarkan pada hubungan kontraktual atau perjanjian tertentu, maka seharusnya Pokok atau Posita Gugatan mengenai Wan-prestasi, bukan Perbuatan Melawan Hukum;
 - c. Bahwa, gugatan Penggugat juga tidak jelas objek sengketa. Hal ini dikarenakan Penggugat menggugat suatu objek bidang tanah dan bangunan akan tetapi tidak menjelaskan batas-batas objek tersebut;



Selain itu, Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa objek sengketa *a quo* telah bersertifikat atas nama Tergugat I, akan tetapi tidak dijelaskan Sertifikat tersebut apakah Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai serta tidak pula menyebutkan Nomor Sertifikat dimaksud;

Bahkan lebih lanjut Penggugat mendalilkan bahwa Sertifikat tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan, tetapi lagi-lagi Penggugat tidak menjelaskan jenis dan nomor Hak Tanggungan tersebut;

Bahwa, hal-hal tersebut menambah sebab tidak jelas/kaburnya gugatan Penggugat *a quo*;

d. *Selain itu, gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (obscur libel) juga disebabkan karena tidak jelasnya petitum yang dituntut oleh Penggugat, saling bertentangan satu dengan yang lain dan bahkan tuntutan/petitum gugatan a quo bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diuraikan berikut ini:*

- Bahwa, petitum ke-1 dengan petitum ke-3 saling bertentangan sebab disatu sisi Penggugat mendudukan para pihak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta akibat hukumnya, akan tetapi disisi lain menuntut sahnya jual beli yang belum pernah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa dalam hal ini, Penggugat tidak mengerti dan tidak dapat membedakan kedudukan dan akibat hukum suatu Pengikatan Jual Beli dengan Akta Jual Beli;
- Bahwa, Petitum ke-3 yang menuntut sahnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan kata lain Penggugat menganggap Jual Beli telah terjadi, akan tetapi tuntutan tersebut bertentangan dengan Petitum ke-6 yakni menuntut agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I melaksanakan Jual Beli di hadapan Pejabat yang berwenang yang artinya Jual Beli Belum terjadi;
- Bahwa, semua petitum Penggugat sepanjang menuntut sahnya Jual Beli merupakan tuntutan yang melanggar hukum, sebab *in casu* belum pernah terjadi adanya Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek sengketa *a quo*; Dus karenanya Tergugat I men-sommer Penggugat untuk membuktikan terjadinya Jual Beli tersebut dengan menunjukan dipersidangan Akte Jual Beli yang dibuat Tergugat I dengan Penggugat di hadapan pejabat yang berwenang;



- Oleh karena belum pernah terjadi peralihan hak dari Tergugat I kepada Penggugat atas objek sengketa karena jual beli, maka hak dan kekuasaan objek sengketa *a quo* sepenuhnya masih ada pada Tergugat I, sehingga tuntutan/petitum ke-7 sangatlah berlebihan dan bertentangan dengan hukum yang berlaku;
- Bahwa selain itu, tidak setiap petitum gugatan Penggugat didalikan terlebih dahulu dalam posita gugatannya;

2. Bahwa, berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat *a quo* tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*); Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), maka sangat beralasan apabila Hakim Majelis Yang Terhormat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon agar semua hal yang telah di uraikan Dalam Konvensi di atas, dimasukkan sebagai dalil Dalam Rekonvensi di bawah ini;
2. Bahwa, sebagaimana diuraikan di atas yang juga didalilkan Tergugat Rekonvensi dalam gugatan konvensinya bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* adalah hubungan perikatan atau kontraktual berdasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 di Waarmerking oleh Achmad Sofian, S.H., Notaris di Jakarta;
3. Bahwa, ternyata Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran denda atas keterlambatan pembayaran ke-3 dan tidak pula melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) beserta denda keterlambatannya kepada Penggugat Rekonvensi yang semuanya sudah hampir mencapai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan telah jatuh tempo per-tanggal 31 Juli 2011 sebagaimana diuraikan pada angka 9 huruf b, c, d dan e di atas;
4. Bahwa, Tergugat Rekonvensi jelas-jelas telah lari dan mengingkari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1) *a quo*;
 - Pasal 3 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010, mengatur cara pembayaran sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 27 Oktober 2010 sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagai Pembayaran Pertama;
 - Sisanya Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dibayar Cash Bertahap/Secepatnya;
 - Bahwa, pengertian "Sisa Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dibayar Cash Bertahap/ Secepatnya", dihubungkan dengan Pasal 4 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 maka dengan tegas diatur bahwa:

"Pihak Penjual akan menyerahkan Rumah/Ruko kepada Pihak Pembeli selambat-lambatnya tanggal 31 Juli 2011. Dengan syarat Pihak Pembeli telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran-pembayaran harga jual tanah dan Bangunan yang tersebut ...";
 - Dengan demikian dapat diketahui bahwa "Sisa Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dibayar Cash Bertahap/Secepatnya" (vide : Pasal 3 ayat (1)), artinya harus dilunasi seluruhnya oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi selambat-lambatnya tanggal 31 Juli 2011 (vide : Pasal 4 ayat (1));
 - Akan tetapi sampai diajukannya gugatan ini Tergugat Rekonvensi tidak melunasinya sekalipun Penggugat Rekonvensi telah meminta/menagih pembayaran sisa Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) beserta denda-denda keterlambatan pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi baik melalui surat-surat yang dikirimkan kepada Tergugat Rekonvensi maupun pada saat mediasi perkara *a quo* yang jumlahnya hampir mencapai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
5. Oleh karena itu, beralasan dan sah menurut hukum apabila Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan wan-prestasi kepada Penggugat Rekonvensi atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 di Waarmaking oleh Achmad Sofian, S.H., Notaris di Jakarta;
6. Bahwa, oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan wan-prestasi maka Penggugat menuntut pembatalan perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 di Waarmaking oleh Achmad Sofian, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana ditentukan Pasal 7 ayat (2) Perjanjian tersebut dengan tegas diatur : "Apabila Pihak Pembeli

Halaman 11 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016



lalai melakukan pembayaran angsuran beserta dendanya hingga 3 kali angsuran berturut-turut, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya saja sehingga diperlukan teguran tertulis atau surat peringatan dari juru sita, maka Pihak Pembeli sepakat bahwa perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya sesuai ketentuan Pasal 10 Perjanjian ini”;

7. Selain itu, tuntutan Penggugat Rekonvensi tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata : “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai biaya kerugian dan bunga”;

Adapun kerugian yang harus ditanggung oleh Penggugat Rekonvensi akibat wanprestasinya Tergugat Rekonvensi *a quo* adalah sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang terdiri atas:

- Kerugian Materiil, terdiri atas denda keterlambatan pembayaran ke-3 sampai dengan diajukannya gugatan ini, Sisa Pembayaran Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) beserta denda keterlambatan pembayaran sampai dengan diajukannya gugatan ini, yang Total Semuanya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan
- Kerugian Immateriil yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang, karena tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi dan lain sebagainya. Akan tetapi untuk mengkonkritkan tuntutan, Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi membayar kerugian ini sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

8. Bahwa, akibat dibatalkannya perjanjian tersebut maka berdasarkan Pasal 10 ayat (2) ditentukan bahwa : “Apabila Pihak Penjual membatalkan perjanjian ini karena alasan yang disebutkan Pasal 7 ayat 2, Pasal 13 ayat 1 dan Pasal 16 ayat 4 perjanjian ini maka seluruh jumlah uang yang telah di bayarkan oleh Pihak Pembeli diperhitungkan sebagai kompensasi ganti rugi kepada Pihak Penjual atas pembatalan perjanjian ini”;
- Oleh karena itu, beralasan dan berdasar hukum apabila Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak mempunyai kewajiban mengembalikan pembayaran sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi;

9. Bahwa, oleh karena gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi *a quo* disertai dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);



Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon Hakim Majelis Yang Terhormat berkenan memeriksa dan memutus hal-hal sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 yang di Waarmaking oleh Achmad Sofian, S.H., Notaris di Jakarta;
- Menyatakan batal dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 yang di Waarmaking oleh Achmad Sofian, S.H., Notaris di Jakarta, atau setidaknya tidak mengikat bagi Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi tidak memiliki kewajiban mengembalikan pembayaran sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dipihak yang kalah dan dihukum membayar semua biaya perkara;

Atau:

- Apabila Hakim Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 336/Pdt.G/2013/PN Jkt Tim tanggal 25 Juni 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
3. Menghukum Tergugat I Konvensi untuk melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas sebidang tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruko di atasnya di Pertokoan Panorama Condet, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo Jakarta Timur, Blok/Nomor Unit A/4 dengan Luas 118,75 m² (seratus delapan belas koma tujuh puluh lima meter persegi), Luas Bangunan 118,50 m² (seratus delapan belas koma lima puluh meter persegi);

4. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar sisa kekurangan sebesar Rp200.000.000,00;

5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.322.000,00 (dua juta tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 72/PDT/2015/PT DKI Tanggal 3 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM, tanggal 25 Juni 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

- Menghukum Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 24 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 Juli 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 72/PDT/2015/PT DKI Jo Nomor 336/Pdt.G/2013/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 8 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding

Halaman 14 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 6 Agustus 2015, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 14 Agustus 2015;

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 I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa, *Judex Facti in litis* keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku karena *Judex Facti in litis* telah menolak eksepsi Penggugat/Pemohon Kasasi yang mendalilkan bahwa Gugatan *a quo Obscuur Libel* karena nyata-nayata telah mencampur adukan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan Wanprestasi (vide : Eksepsi Pemohon Kasasi) antara lain : “Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukum dan posita gugatannya karena telah mencampur adukan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi; Disatu sisi Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi disisi lain Penggugat juga mendalilkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I *a quo* adalah hubungan kontraktual berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 di Waarmaking oleh Achmad Sofian, S.H., Notaris di Jakarta (vide : gugatan Penggugat);

Bahwa, dengan demikian jika suatu gugatan didasarkan pada hubungan kontraktual atau perjanjian tertentu, maka seharusnya Pokok atau Posita Gugatan mengenai Wanprestasi, bukan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa, berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat *a quo* tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);

Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), maka sangat beralasan apabila Hakim Majelis Yang Terhormat menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*);

2. Bahwa menurut Yahya Harahap: “masalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wan-prestasi tidaklah dapat dipersamakan karena terdapat

Halaman 15 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016



perbedaan-perbedaan yang sangat prinsip antara keduanya” (lihat pendapat Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (cetakan ke-13), Jakarta, Sinar Grafika, 2013, hal. 453 s.d 456);

Bahwa lebih lanjut Yahya Harahap menegaskan bahwa tidak dibenarkan mencampur adukkan antara gugatan Wan-prestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum: “... pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya, oleh karena itu dalam merumuskan posita gugatan atau dalil gugatan tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan”;

3. Bahwa, hal senada juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 879 K/Pdt/1985 tanggal 29-1-2001 yang antara lain dijelaskan bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian namun dalam petitum dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi dan gugatan dikategorikan obscur libel sehingga tidak dapat diterima;
4. Oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding *in casu* telah mencampur adukkan gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, maka mengakibatkan gugatan yang demikian itu mengandung cacat formal yang nyata dus beralasan apabila gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1875 K/Pdt/1984;
5. Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan di atas dihubungkan dengan dasar hukumnya, maka beralasan dan berdasar hukum apabila Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 25 Juni 2014, selanjutnya beralasan pula apabila Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi mengadili sendiri serta memutus : menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:



6. Bahwa Pemohon Kasasi mohon agar hal-hal yang telah diuraikan di atas dimasukkan dan menjadi kesatuan dengan dalil dibawah ini;

7. Bahwa *Judex Facti in litis* keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku (vide : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN.JKT.TIM. halaman 41):

“Menimbang bahwa oleh karena dipersidangan telah ternyata bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I bersumber pada perjanjian Pengikatan Jual Beli, selama pelaksanaan perjanjian tersebut ternyata menurut Penggugat Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikannya, maka tentunya kualifikasi hukum yang akan dipertimbangkan dalam perkara *a quo* adalah tentang perbuatan melawan hukum, sehingga selanjutnya Hakim Majelis kini akan mempertimbangkan tentang adanya suatu perbuatan melawan hukum dalam hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi tersebut”;

Bahwa, kekeliruan dalam pertimbangan dan penerapan hukum tersebut di atas, dapat terlihat karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa *Judex Facti* telah menyimpulkan bahwa *in casu* hubungan hukum antara Tergugat I Konvensi sekarang Pemohon Kasasi dengan Penggugat Konvensi sekarang Termohon Kasasi bersumber pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana pula telah diakui oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dalam dalil-dalilnya, sehingga hal yang demikian itu menurut hukum acara perdata telah menjadi “Pengakuan bulat” merupakan “fakta tetap” atau “fakta hukum yang benar” yang bersifat *volledig, bidendi, bestlissen*, sehingga jika diabaikan mengakibatkan salah menarapkan hukum pembuktian terhadap perkara *a quo*;
- b. Bahwa oleh karena *in-litis* telah ternyata adanya hubungan hukum bersumber pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka konstruksi hukum yang diperkenankan dalam gugatan perkara *a quo* adalah gugatan Wanprestasi bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
- c. Bahwa masalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi tidaklah dapat dipersamakan karena terdapat perbedaan-perbedaan yang sangat prinsip antara keduanya (lihat pendapat Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (cetakan ke-13), Jakarta, Sinar Grafika, 2013, hal. 453 s.d 456) yang kesimpulannya antara lain:



- Ditinjau dari segi sumber hukum;
Bahwa, Pebuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang lahir karena perbuatan orang, sedangkan Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara yang lahir karena perjanjian (*agreement*) yang berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara;
- Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut;
Dalam hal perbuatan melawan hukum tidak diperlukan somasi, kapan saja terjadi Perbuatan Melawan Hukum pihak yang dirugikan langsung mendapatkan hak untuk menuntut; Akan tetapi dalam hal Wanprestasi diperlukan terlebih dahulu pernyataan lalai (*ingebrekkestelling*) atau somasi/*in mora stelling* (*interpelatio*) sebagaimana Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 1-7-1959;
- Dari segi tuntutan ganti rugi (*compensation, indemnification*);
Bahwa ganti rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara berupa kerugian materiil dan immaterial yang didasarkan pada kedudukan ekonomis kedua belah pihak berdasarkan Pasal 1372 KUHPerdara, sedangkan ganti kerugian dalam Wanprestasi didasarkan pada Pasal 1236, 1237 dan 1243 KUHPerdara”;
- d. Bahwa lebih lanjut Yahya Harahap menegaskan : “Dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya, oleh karena itu dalam merumuskan posita gugatan atau dalil gugatan : tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan”;
Bahwa, hal senada juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 879 K/Pdt/1985 tanggal 29-1-2001;
- e. Lalu dalam keadaan seperti apa jikapun keduanya memungkinkan digabungkan? Bahwa mengenai hal ini Yahya Harahap (halaman 456) mendeskripsikan secara limitatif sebagai berikut:
“Akan tetapi dimungkinkan menggabungkan atau mengkumulasikan keduanya dalam satu gugatan dengan syarat harus tegas pemisahannya. Misalnya A dan B mengadakan sewa menyewa secara tertulis yang berakhir pada tanggal 1 Januari 2000. Dalam kasus tersebut bisa melekat wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum umpamanya, A ingkar menyerahkan objek sewaan kepada B tanggal 1 Januari, dan terus menempatinnya sampai 2003. Dalam kasus tersebut, dapat digabung

Halaman 18 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016



gugatan wanprestasi (tidak menyerahkan 1 Januari 2000) dan PMH (menempati tanpa hak sejak 1 Januari 2000 sampai 2003) dalam surat gugatan”;

- f. Bahwa pokok masalah dalam perkara *a quo* tidak identik dengan contoh kasus yang dijelaskan Yahya Harahap tersebut di atas, bahkan sangat jauh berbeda. Hal ini dapat dilihat dari deskripsi *Judex Facti* atas perkara *a quo* (vide : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM. halaman 42):

“...perbuatan Tergugat I Konvensi yang tidak mau melanjutkan dari Pengikatan Jual Beli menjadi Jual Beli serta Pihak Pembali atau Penggugat Konvensi yang telah membayar kepada Tergugat I Konvensi Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari harga yang telah disepakati sebanyak Rp950.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) adalah adil apabila pihak penggugat dapat menerima pembayaran sisa sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) lagi, Majelis Hakim tidak sependapat dengan Pihak Tergugat I Konvensi yang menyatakan bahwa adanya keterlambatan pembayaran, karena niat baik pembeli telah terlihat dari pembayaran harga yang telah lebih dari separuh harga yang ditetapkan”;

- g. Bahwa jika dilihat dari pertimbangannya di atas *Judex Facti* memberikan pertimbangan tersebut bukan berdasarkan bukti-bukti dan dasar hukum yang benar, melainkan karena belas kasihan kepada Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali sebab sesungguhnya tata cara pembayaran atas objek perjanjian tersebut telah disepakati antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 tersebut;

Bahwa berdasarkan isi Perjanjian tersebut tidak lagi ada kewajiban Tergugat I/Pemohon Kasasi menerima pembayaran dari Penggugat/Termohon Kasasi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) karena telah lewatnya waktu pembayaran yakni pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ditambah dengan denda-denda keterlambatan yang telah jatuh tempo pada tanggal 31 Juli 2011 (vide Pasal 4 ayat (1) Perjanjian) sehingga dengan kata lain Penggugat/Termohon Kasasi telah melanggar atau mengingkari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-



CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1) *a quo*;

Bahkan berdasarkan Pasal 7 ayat (2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut batal dengan sendirinya : “Apabila Pihak Pembeli lalai melakukan pembayaran angsuran beserta dendanya hingga 3 kali angsuran berturut-turut, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya saja sehingga diperlukan teguran tertulis atau surat peringatan dari juru sita, maka Pihak Pembeli sepakat bahwa perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya sesuai ketentuan Pasal 10 Perjanjian ini”;

- h. Bahwa dengan demikian seluruh persoalan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi bersumber pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010;
 - i. Bahwa dengan demikian telah ternyata *Judex Facti in litis* keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum, oleh karena itu beralasan dan berdasar hukum apabila Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 25 Juni 2014;
8. Bahwa *Judex Facti in litis* juga keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku sebagaimana terlihat dalam putusan (ic. Tingkat Pertama) halaman 41 alinea ke-5 yaitu : “Menimbang, bahwa karena dalam pengajuan saksi-saksi dari pihak Penggugat Konvensi maupun dari pihak Tergugat Konvensi masih terdapat hubungan darah yang sangat dekat untuk seluruhnya keterangan-keterangan saksi tersebut haruslah dikesampingkan”;
- Bahwa pertimbangan tersebut sangat keliru dan merugikan Pemohon Kasasi sebab dari ke-empat saksi yang diajukan ke persidangan baik oleh Pemohon Kasasi ataupun Termohon Kasasi tidak seluruhnya mempunyai hubungan darah yang sangat dekat dengan Para Pihak; Bahwa 2 (dua) orang saksi Termohon Kasasi yaitu : 1. Saksi Rosida Mustofa mempunyai benar hubungan semenda sebagai Ipar Termohon Kasasi dan 2. Saksi Farah Soraya merupakan anak kandung Termohon Kasasi dus karena itu beralasan apabila keterangan kedua saksi tersebut dikesampingkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akan tetapi 2 (dua) orang saksi dari Pemohon Kasasi yaitu : 1. Saksi Abdullah Husen tidak mempunyai hubungan darah yang sangat dekat dengan Pemohon Kasasi ataupun Termohon Kasasi ; dan 2. Saksi FURGON jua tidak mempunyai hubungan darah yang sangat dekat dengan Pemohon Kasasi hanya saja yang bersangkutan sebagai adik Termohon Kasasi;
- Dus karenanya sangat keliru *Judex Facti in-litis* mengenyampingkan keterangan saksi-saksi Pemohon Kasasi tersebut, terlebih lagi keterangan saksi-saksi Pemohon Kasasi tersebut sangat menentukan karena keterangannya saling besesuaian satu sama lain dan bersesuaian pula dengan bukti-bukti surat Pemohon Kasasi; Bahwa dengan demikian *Judex Facti in litis* telah mengabaikan ketentuan Pasal 145 dan 146 HIR jo. Pasal 1909 dan 1910 KUHPerdara;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969 menganggap perlu untuk meninjau Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan;
- Bahwa, berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan di atas dihubungkan dengan dasar hukumnya, maka beralasan dan berdasar hukum apabila Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT.DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 25 Juni 2014;

9. Bahwa, *Judex Facti* keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku *in litis* berdasarkan hal-hal yang diuraikan berikut ini:

- a. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya *in-litis* berpendapat “menimbang bahwa meskipun dalil Penggugat tersebut di atas dapat memberikan kesan bahwa Penggugat telah mencampuradukkan antara Perbuatan wan-prestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum padahal keduanya terdapat perbedaan, namun hal ini tidak perlu dipandang sebagai suatu yang saling bertentangan ataupun tidak perlu dipertentangkan dengan tajam dst...” (vide : putusan Tingkat Pertama hal. 40 alinea terakhir);

Bahwa pertimbangan yang demikian itu sungguh keliru, karena tidak sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1875 K/Pdt/1984, serta *in-litis* bertentangan pula dengan pertimbangannya

Halaman 21 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016



sendiri pada halaman sebelumnya yang menegaskan bahwa terdapat perbedaan yang jelas antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum yakni : “Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dapatlah disimpulkan bahwa wanprestasi menimbulkan hak dan kewajiban hukum yang dilakukan karena perikatan, sedangkan perbuatan melwan hukum menimbulkan hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan karena undang-undang” (vide : Putusan Tingkat Pertama hal 38 s.d 40);

Oleh karena itu, Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi beralasan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 72/PDT/2015/PT.DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 25 Juni 2014 tersebut;

- b. Bahwa *Judex Facti in litis* secara tegas hanya mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tanpa mempertimbangkan dalil-dalil Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi, sebagaimana pertimbangannya yaitu : “Menimbang oleh karena dipersidangan telah ternyata bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I bersumber pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli selama melaksanakan perjanjian tersebut, ternyata menurut Penggugat, Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikannya, maka tentunya kualifikasi hukum yang akan dipertimbangkan dalam perkara *a quo* adalah tentang perbuatan melawan hukum, sehingga selanjutnya majelis kini akan mempertimbangkan tentang adanya suatu perbuatan melawan hukum dalam hubungan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi tersebut”; Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* tersebut secara tegas telah mengenyampingkan atau tidak mempertimbangkan dalil-dalil Pemohon Kasasi *in-litis* terutama mengenai gugatan rekompensinya tentang telah terjadinya Wan-prestasi yang dilakukan Termohon Kasasi dalam perkara *a quo*, dus karenanya terbukti jika Putusan *Judex Facti* tersebut kurang cukup dipertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi (*niet onvoeldoende gemotiveerd*);

Oleh karena itu beralasan apabila Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 25 Juni 2014;



c. Bahwa selain itu, hal yang paling fatal dan semakin jelas menunjukkan *Judex Facti in-litis* keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku sepanjang in litis membenarkan hubungan hukum Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (vide : Putusan halaman 42 alinea ke-2) : “menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena selama persidangan tidak disangkal maka petitum tersebut dapatlah dikabulkan”;

Bahwa pertimbangan tersebut senada dengan pertimbangan sebelumnya pada halaman 40 : “Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dapatlah disimpulkan bahwa wanprestasi menimbulkan hak dan kewajiban hukum yang dilakukan karena perikatan, sedangkan perbuatan melwan hukum menimbulkan hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan karena undang-undang”;

Bahwa itu artinya persoalan yang terjadi dalam perkara *a quo* adalah perbuatan wan-prestasi bukan perbuatan melawan hukum ; Dus karena pertimbangan *Judex Facti in-litis* telah keliru dan tidak cermat maka keliru dan tidak cermat pula putusannya;

Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas seharusnya putusan *Judex Facti* menolak gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Termohon Kasasi dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi mengenai gugatan wanprestasi;

d. Bahwa selain itu, *Judex Facti in-litis* juga keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku sepanjang mempertimbangkan bahwa Pemohon Kasasi dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mau menerima sisa pembayaran Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan tidak mau melanjutkan penanda tanganan Akta Jual Beli serta telah menjaminkan Sertifikat objek perjanjian kepada Turut Termohon Kasasi I (vide : Putusan halaman 42-43), seluruh pertimbangan tersebut sangat keliru dan merugikan Pemohon Kasasi karena:

- Bahwa sisa pembayaran yang harus dilunasi Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi bukan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) melainkan harus ditambahkan denda keterlambatannya yang sudah mencapai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sejak jatuh tempo pembayaran tanggal 31 Juli 2011 sampai dengan diajukannya perkara ini (vide : Pasal 4 ayat (1) PPJB);



- Bahwa hal tersebut didasarkan atas kesepakatan Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 sebagai dasar hubungan hukum keduanya, sebagaimana pula telah dibenarkan *Judex Facti* dalam putusannya (vide : Putusan Tingkat Pertama halaman 42 alinea ke-2) : “menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena selama persidangan tidak disangkal maka petitum tersebut dapatlah dikabulkan”;
- Bahwa didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 telah mengatur hal-hal sebagai berikut:
 - Bahwa, Pasal 3 ayat (1) mengatur cara pembayaran sebagai berikut:

Tanggal 27 Oktober 2010 sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagai Pembayaran Pertama;
Sisanya Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dibayar Cash Bertahap/secepatnya;
 - Bahwa, pengertian “Sisa Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dibayar Cash Bertahap/secepatnya”, jika dihubungkan dengan Pasal 4 ayat (1) :

“Pihak Penjual akan menyerahkan Rumah/Ruko kepada Pihak Pembeli selambat-lambatnya tanggal 31 Juli 2011. Dengan syarat Pihak Pembeli telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran-pembayaran harga jual Tanah dan Bangunan yang tersebut ...”;
 - Dengan demikian dapat diketahui bahwa Sisa Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) harus dilunasi seluruhnya oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi selambat-lambatnya tanggal 31 Juli 2011 (vide : Pasal 4 ayat (1)) selanjutnya akan diikuti dengan penyerahan Rumah/Ruko oleh Pemohon Kasasi;
 - Bahwa, Termohon Kasasi *in casu* telah melakukan Pembayaran Pertama tanggal 27 Oktober 2011 sebesar Rp400.000.000,00 (dibuat dalam 2 (dua) kwitansi bertanggal 28 Oktober 2010) dan pembayaran Cash Bertahap sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari seharusnya Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagaimana yang diperjanjikan, yaitu:



Tanggal 01 November 2010 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Tanggal 03 November 2010 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Tanggal 10 Februari 2012 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- Bahwa pembayaran ke-3 sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut di atas, sesungguhnya telah melebihi batas akhir tanggal pembayaran sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (1) *a quo* yakni selambat-lambatnya tanggal 31 Juli 2011, dus terhadap Penggugat/Termohon Kasasi sejak itu harus dikenakan Denda sebesar 1/1000 (satu permil) setiap hari sebagaimana ditentukan Pasal 7 ayat (1) Perjanjian;
- Bahwa sisa hutang pokoknya yang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) beserta denda keterlambatan pembayaran hingga kini tidak dilunasi oleh Penggugat/Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi, dus karenanya Penggugat/Termohon Kasasi jelas-jelas telah lari dan mengingkari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1) *a quo*;
- Bahwa, untuk memenuhi ketentuan Pasal 7 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010, Pemohon Kasasi telah meminta/menagih pembayaran sisa Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) beserta denda-denda keterlambatan pembayaran kepada Terbanding I yang jumlahnya mencapai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) baik melalui surat-surat yang dikirimkan (vide : T.1 – 2a, 2b dan T.1 – 3) maupun melalui saksi-saksi Pemohon Kasasi, akan tetapi Termohon Kasasi tidak mengindahkannya;
- Bahwa, berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa sisa pembayaran yang harus dilunasi Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi bukan hanya Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sebagaimana pertimbangan *Judex Facti in litis*, melainkan sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) terdiri atas hutang pokok sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ditambah dengan denda-denda keterlambatan yang telah jatuh

Halaman 25 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016



tempo pada tanggal 31 Juli 2011 hingga diajukannya perkara ini sudah mencapai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) (vide Pasal 4 ayat (1) Perjanjian);

- Bahwa dengan demikian tidaklah ada kewajiban melanjutkan jual beli bagi Pemohon Kasasi dengan menanda tangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT yang berwenang, sepanjang Termohon Kasasi belum melunasi seluruh kewajibannya yaitu membayar hutang pokok beserta dendanya kepada Pembanding Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) (vide Pasal 4 ayat (1) Perjanjian) sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena itu perbuatan Pemohon Kasasi tidak melanjutkan jual beli *in casu* bukanlah perbuatan melawan hukum;
 - dus karenanya *Judex Facti in-litis* sangat keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku sehingga beralasan apabila Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 25 Juni 2014;
- e. Bahwa oleh karena belum dilunasinya seluruh kewajiban Termohon Kasasi tersebut dus belum terjadi jual beli dihadapan pejabat yang berwenang atas objek gugatan *a quo*, belum pernah terjadi penyerahan objek sengketa dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi berdasarkan ketentuan Pasal 612, 613 dan 616 KUHPerdata;
- Bahwa selian itu, berdasarkan Pasal 26 Undang Undang Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa pengoperan hak atas tanah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selanjutnya ditegaskan oleh Pasal 1459 KUH Perdata : "Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama belum dilakukan penyerahan menurut Pasal 612, 613 dan 616," Serta Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 480 K/Sip/1973 tanggal 2-7-1974: "Pengoperan hak atas tanah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilaksanakan dibawah tangan";
- Maka sesungguhnya Pemohon Kasasi masih berstatus sebagai pemilik sah dan satu-satunya atas objek gugatan tersebut sehingga penjaminan sertifikat objek gugatan *a quo* bukanlah perbuatan melawan hukum;

Halaman 26 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016



Oleh karena itu lagi-lagi *Judex Facti in-litis* sangat sangat keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku sehingga beralasan apabila Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 25 Juni 2014;

10. Bahwa *Judex Facti in-litis* juga keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku sepanjang mempertimbangkan jika penetapan sisa pembayaran hutang pokok beserta dendanya dianggap sepihak dan tidak menggunakan prinsip keadilan, sebagaimana pertimbangannya halaman 43 alinea ke-2 (ic. Putusan Tingkat Pertama) yaitu:

“Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa T – 2a, T – 2b, T – 3, T – 4 dan T – 5 adalah bukti perhitungan pelunasan sisa pembayaran yang dianggap lambat beserta dendanya oleh Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi hal tersebut adalah penetapan sepihak yang tidak menggunakan prinsip-prinsip keadilan sebab Penggugat Konvensi telah membayar lebih dari separoh harga sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ...dst”;

Bahwa pertimbangan tersebut sungguh sangat keliru (*onvoeldoende gemotiveerd*) dan mencederai keadilan oleh karena alasan berikut ini:

a. Bahwa Pemohon Kasasi dalam menentukan perhitungan sisa pembayaran beserta denda keterlambatan bukan tanpa alasan dan tanpa dasar hukum, melainkan semuanya didasarkan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 yang mana perjanjian tersebut juga telah dibenarkan *Judex Facti* sebagai dasar hubungan hukum Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi (vide : Putusan halaman 42 alinea ke-2);

Hal tersebut juga telah dinyatakan sebagai “Pengakuan bulat” merupakan “fakta tetap” atau “fakta hukum yang benar” yang bersifat *volledig, bidendi, bestlissen in litis*;

b. Bahwa sisa hutang pokok yang harus dibayar Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) telah didalilkan sendiri oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya sehingga tidak lagi perlu dibuktikan;



Adapun mengenai perhitungan denda keterlambatan pembayaran sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) merupakan akumulasi denda sebesar 1/1000 (satu permil) setiap hari dihitung sejak tanggal jatuh tempo Termohon Kasasi tidak melunasi pembayaran sejak tanggal 31 Juli 2011 hingga diajukannya gugatan ini sebagaimana telah diatur Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 7 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010;

- c. Bahwa berdasarkan asas *Vacta Suntservanda* sebagaimana telah diadopsi kedalam KUHPerdara Pasal 1338: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya";
 - d. Bahwa oleh karena penentuan besarnya denda keterlambatan oleh Pemohon Kasasi berdasarkan pada kesepakatan sebagaimana ditentukan Pasal 4 ayat (1) jo pasal 7 ayat (1) Perjanjian maka sangat keliru dan mencederai keadilan jika *Judex Facti in litis* tidak menghormati Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 tersebut;
 - e. Bahwa oleh karena hal-hal tersebut di atas cukup kiranya alasan bagi Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 25 Juni 2014;
11. Bahwa selain itu, *Judex Facti in-litis* terbukti kurang cukup dipertimbangkan (*niet onvoeldoende gemotiveerd*) dan cenderung menerapkan standard ganda dalam pertimbangannya (vide: Putusan halaman 43 alinea ke-2) yaitu di satu sisi *Judex Facti* beranggapan jika Termohon Kasasi dianggap terbukti ingin melunasi pembayaran sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) berdasarkan bukti surat P – 3, P – 4, dan P – 5, akan tetapi disisi lain *Judex Facti* menafikan bukti-bukti Pemohon Kasasi yang telah berulang kali menagih Termohon Kasasi untuk melunasi sisa hutang dan denda keterlambatannya (vide : Bukti T.1 – 2a, 2b, T – 3, T – 4 dan T – 5 dan keterangan saksi-saksi Pemohon Kasasi;
- Bahwa, perlu Pemohon Kasasi tegaskan sekali lagi bahwa kewajiban yang harus dilunasi oleh Termohon Kasasi yaitu sisa hutang pokok ditambah denda keterlambatan yang jumlah seluruhnya sebesar Rp400.000.000,00



(empat ratus juta rupiah) sebagaimana ditentukan Pasal 4 ayat (1) jo pasal 7 ayat (1) perjanjian;

Oleh karena itu adalah ketidakadilan yang nyata apabila *Judex Facti in-litis* menetapkan kewajiban Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi hanya sebatas harus membayar hutang pokok sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan menafikkan kewajiban membayar denda keterlambatan yang telah disepakati bersama dalam Perjanjian tersebut sebagaimana telah diuraikan di atas;

Oleh karena itu *Judex Facti in litis* lagi-lagi sangat sangat keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku sehingga beralasan apabila Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 25 Juni 2014;

12. Bahwa andaikata pun *quad-non* benar, *Judex Facti in litis* harus membandingkan antara Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Pemohon Kasasi dengan Wanprestasi yang dilakukan Termohon Kasasi, maka seharusnya *Judex Facti in litis* berpedoman pada asas hukum "*Lex Specialis derogat Lex Generalis*" yakni kaidah yang khusus mengenyampingkan kaidah yang umum;

Padahal *in litis* sesungguhnya telah diakui *Judex Facti* sebagaimana pertimbangannya vide : Putusan, halaman 34 alinea terakhir : "Wanprestasi adalah speciesnya sedangkan genusnya adalah perbuatan melawan hukum..." akan tetapi *Judex Facti* tidak konsisten menerapkan kaidah hukum *in litis*;

Oleh karena itu, pertimbangan *Judex Facti in litis* yang mendahulukan pertimbangan adanya perbuatan melawan hukum sebagai *genus* (kaidah umum) dengan mengenyampingkan terjadinya wanprestasi sebagai *speciesnya* (kaidah khusus) dalam perkara *a quo*, hal ini menambah bukti yang kuat apabila *Judex Facti in-litis* sangat keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku, terlebih dalam perkara ini tidak satupun perbuatan Pemohon Kasasi yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*orechtsmatige daad*);

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas beralasan apabila Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan



Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM.,
tanggal 25 Juni 2014;

13. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas juga dapat diketahui bahwa *in casu* tidak ada satupun perbuatan Pemohon Kasasi yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena Pemohon Kasasi telah mengikuti dan mentaati semua hal yang telah diatur dan disepakati bersama dengan Termohon Kasasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010;

Sebaliknya Termohon Kasasi yang terbukti secara meyakinkan telah melakukan wan-prestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 yang mengakibatkan Pemohon Kasasi menderita kerugian baik materiil maupun immateriil;

Bahwa oleh karena itu *Judex Facti* baik Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur maupun Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Tingkat Pertama tersebut, keduanya telah keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku *in litis*. Sehingga beralasan apabila Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 25 Juni 2014;

Dalam Rekonvensi:

14. Bahwa, Pemohon Kasasi mohon agar hal-hal yang telah diuraikan di atas dimasukkan dan menjadi kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil di bawah ini;

15. Bahwa oleh karena *Judex Facti* (baik Pengadilan Negeri Jakarta Timur maupun Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) *in-litis* telah keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku sepanjang mengenai terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pemohon Kasasi, sebaliknya terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 merupakan pertimbangan yang paling tepat dan benar, maka sangatlah beralasan apabila membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT.DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN.JKT.TIM., tanggal 25 Juni



2014, juga mengadili sendiri dengan menolak gugatan Penggugat Konvensi/Terbanding I/Termohon Kasasi untuk seluruhnya kemudian mengabulkan gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi/Pembanding/ Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

16. Bahwa, dengan telah ternyata Terbanding I/Tergugat Reconvensi/ Termohon Kasasi melakukan wanprestasi yaitu tidak melakukan pembayaran denda atas keterlambatan pembayaran ke-3 dan tidak pula melakukan pelunasan pembayaran sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) beserta denda keterlambatannya kepada Pembanding/Penggugat Reconvensi yang semuanya sudah mencapai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang telah jatuh tempo per-tanggal 31 Juli 2011;

Bahwa, Terbanding I/Tergugat Reconvensi/Termohon Kasasi jelas-jelas telah lari dan mengingkari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 Pasal 3 ayat (1), Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (1) sebagaimana diuraikan di atas;

Oleh karena itu seluruh pertimbangan *Judex Facti* Dalam Reconvensi (halaman 45 s.d 48 Putusan Tingkat Pertama) yang dibenarkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding *in litis* telah keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya bahkan melanggar hukum yang berlaku, sehingga keliru atau salah pula putusannya sebagaimana telah diuraikan di atas, maka sangatlah beralasan apabila Hakim Majelis pada Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 72/PDT/2015/ PT DKI tanggal 03 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 25 Juni 2014;

17. Bahwa, sampai saat ini Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat Reconvensi tidak melunasinya sekalipun Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Reconvensi telah meminta/menagih pembayaran sisa Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) beserta denda-denda keterlambatan pembayaran kepada Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat Reconvensi baik melalui surat-surat yang dikirimkan kepada Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat Reconvensi maupun melalui saksi-saksi Pemohon Kasasi;

18. Oleh karena itu, beralasan dan sah menurut hukum apabila Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat Reconvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Reconvensi atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-



CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 di Waarmaking oleh Achmad Sofian, S.H., Notaris di Jakarta;

19. Bahwa, oleh karena Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menuntut pembatalan perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010 di Waarmaking oleh Achmad Sofian, S.H., Notaris di Jakarta, sebagaimana ditentukan Pasal 7 ayat (2) Perjanjian tersebut dengan tegas diatur : "Apabila Pihak Pembeli lalai melakukan pembayaran angsuran beserta dendanya hingga 3 kali angsuran berturut-turut, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya saja sehingga diperlukan teguranb tertulis atau surat peringatan dari juru sita, maka Pihak Pembeli sepakat bahwa perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya sesuai ketentuan Pasal 10 Perjanjian ini";
20. Bahwa tuntutan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara : "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai biaya kerugian dan bunga";
21. Adapun kerugian yang harus ditanggung oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Rekonvensi akibat wanprestasinya Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat Rekonvensi *a quo* adalah sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang terdiri atas:
- Kerugian Materiiil, terdiri atas denda keterlambatan pembayaran ke-3 sampai dengan diajukannya gugatan ini, Sisa Pembayaran Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) beserta denda keterlambatan pembayaran sampai dengan diajukannya gugatan ini, yang Total Semuanya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah); dan
 - Kerugian Immateriiil yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang, karena tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi dan lain sebagainya. Akan tetapi untuk mengkonkritkan tuntutan, Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi menuntut Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi membayar kerugian ini sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
22. Bahwa selain itu, akibat dibatalkannya perjanjian tersebut maka berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Perjanjian ditentukan bahwa : "Apabila Pihak Penjual



membatalkan perjanjian ini karena alasan yang disebutkan Pasal 7 ayat 2, Pasal 13 ayat 1 dan Pasal 16 ayat 4 perjanjian ini maka seluruh jumlah uang yang telah di bayarkan oleh Pihak Pembeli diperhitungkan sebagai kompensasi ganti rugi kepada Pihak Penjual atas pembatalan perjanjian ini"; Oleh karena itu, beralasan dan berdasar hukum apabila Pemohon Kasasi/ Pemanding/Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak mempunyai kewajiban mengembalikan pembayaran sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat Rekonvensi;

23. Akan tetapi sekalipun demikian, jika Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi masih ingin memiliki dan atau ingin melanjutkan jual beli tanah dan bangunan objek gugatan *a quo* maka beralasan apabila Penggugat Rekonvensi/ Pemohon Kasasi mohon agar Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi dihukum atau diperintahkan untuk untuk melunasi sisa pembayaran beserta denda keterlambatan pembayaran seluruhnya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi secara tunai dan sekaligus;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti di persidangan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 004/HWB-CDT/X/2010 tanggal 27 Oktober 2010, sehingga perjanjian tersebut sah dan mengikat kedua belah pihak;
- Bahwa di karenakan Penggugat belum melunasi seluruh harga pembelian yang disepakati dalam perjanjian, maka Penggugat mengajukan gugatan menuntut Tergugat supaya dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum adalah terlalu dini (*prematuur*);

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT HASIMA WIRA BERSAUDARA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT DKI tanggal 3 Maret 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM tanggal 25 Juni 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding berada di pihak yang kalah, maka 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: **PT HASIMA WIRA BERSAUDARA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 72/PDT/2015/PT DKI tanggal 3 Maret 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 336/Pdt.G/2013/PN JKT TIM tanggal 25 Juni 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi – Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 25 April 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., 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

Halaman 34 dari 35 hal. Put. Nomor 190 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggota tersebut dan dibantu oleh Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

ttd./.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya :

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 R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

NIP : 19610313 198803 1 003.