



PUTUSAN
Nomor 64 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

HAUWANTO CHANDRANATA, bertempat tinggal di Jalan Walikota Mustajab Nomor 64 RT 001 RW 005 Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tedhi Hermawan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum "Ikatan Penasehat Hukum Indonesia" Jawa Timur, beralamat di Gedung Graha Rakhmat, Jalan Prambanan Nomor 5 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2016;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;

L a w a n

SUDHARMA, bertempat tinggal di Jalan Pekapuran II Nomor 20 RT 013 RW 005, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Salam Surjadi, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Keadilan Hukum Masyarakat – LBH KHMI, beralamat di Jalan Pangeran Tubagus Angke Raya (Ruko Angke Megah/LBH Buddhis Indonesia) Nomor 20 Blok B-12 A Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2016;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

Dan

BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, S.H.,S.E.,M.H., (NOTARIS serta **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**, beralamat di Wisma Tigris Jalan Batu Ceper Nomor 19 D, E, F Jakarta Pusat;
Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1200 K/Pdt/2014 tanggal 19 November 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan posita gugatan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, Pasal 13 ayat (2) *juncto* Pasal 17, dengan tegas menyatakan kesepakatan Penggugat dan Tergugat untuk memilih domisili hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka Penggugat mengajukan permohonan ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
2. Bahwa Penggugat telah mendapat kuasa dan pengoperan hak atas sebidang tanah seluas $\pm 16.000 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu meter persegi) yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Grogol, Kelurahan Tomang, setempat dikenal dengan Jalan S. Parman Nomor 2, 3, dan 4, berdasarkan Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 183/Pdt/G/1995/PN Jkt.Bar., tanggal 10 Juli 1995 (bukti P-1), yang berhubungan dengan Akta Kuasa Nomor 159, Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 160 kedua-duanya tertanggal 11 Desember 1995 (Bukti P-2, P-3), serta Akta Perjanjian dan Penyerahan Hak Nomor 338 tanggal 26 Oktober 1995 (Bukti P-4), akta-akta mana kesemuanya telah dibuat di hadapan Notaris Ratna Komala Komar, S.H., di Jakarta;
3. Bahwa dari tanah seluas $\pm 16.000 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu meter persegi) tersebut di atas, sebelum Penggugat dan Tergugat melakukan perikatan perjanjian sedang dalam proses sengketa antara Penggugat dengan:
 - (1) Gubernur Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 - (2) Walikota Jakarta Barat;
 - (3) Kejaksaan Negeri Jakarta Barat;
 - (4) Dinas Pekerjaan Umum Dearah Khusus Ibukota Jakarta;
 - (5) Kantor Kodim Jakarta Barat;
4. Bahwa Penggugat dan Tergugat berkehendak saling mengikatkan diri dalam perjanjian untuk mengadakan kesepakatan mengurus,

Halaman 2 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



menyelesaikan sengketa/permasalahan mengenai tanah yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Grogol, Kelurahan Tomang, setempat dikenal dengan Jalan S. Parman Nomor 2, 3, dan 4. Kehendak tersebut di atas telah direalisasikan dalam Akta Perjanjian Nomor 22, tanggal 18 Desember 2004, dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta (Bukti P-5);

5. Bahwa objek yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat adalah tanah, yaitu sebidang tanah seluas $\pm 16.000 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam belas ribu meter persegi) yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Grogol, Kelurahan Tomang, setempat dikenal dengan Jalan S. Parman Nomor 2, 3, dan 4, yang pada saat gugatan ini diajukan Penggugat sedang dalam proses penyelesaian surat-surat;
6. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta, menyangkut pembagian hasil dari perjanjian tersebut hanya mengenai pada objek tanahnya saja, tidak termasuk di dalamnya ganti-rugi uang sewa tanah;
7. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 22, tanggal 18 Desember 2004 Pasal 1 ayat 3 (tiga) dalam Pihak Kedua/Tergugat menjamin Pihak Pertama/Penggugat bahwa segala biaya-biaya yang timbul selama peninjauan kembali dan eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat ke atas nama tersebut di atas menjadi tanggung jawab Pihak Kedua". *juncto* Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban para Pihak bagian Pihak Kedua/Tergugat berkewajiban, yaitu "Membiayai seluruh proses hukum peninjauan kembali dan eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat" *juncto* Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 mengenai jaminan para pihak yaitu "Pihak kedua menyediakan semua biaya yang diperlukan Pihak Pertama untuk proses pengurusan peninjauan kembali dan eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat". Maka oleh karena itu Tergugat/Pihak Kedua berkewajiban/bertanggung jawab serta menjamin untuk membiayai seluruh proses hukum dan eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai selesainya semua permasalahan atas tanah tersebut, dan termasuk biaya penerbitan sertifikat atas tanah tersebut baik



sebagian atau keseluruhan tanah yang telah dapat diselesaikan secara hukum dan kepemilikan atas tanahnya (termasuk tanah ex. Kantor Walikota Jakarta Barat, tanah Kantor Kodim Jakarta Barat, tanah Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat);

8. Bahwa pihak kedua (Tergugat) menjamin semua biaya proses hukum dan eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai selesainya semua permasalahan atas tanah tersebut, dan termasuk biaya penerbitan sertifikat. Ternyata hingga saat ini tanah Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat, tanah Kantor Kodim Jakarta Barat masih terlantar dan belum dieksekusi. Perbuatan Tergugat jelas melanggar Pasal 1 ayat 3 (tiga) *juncto* Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban para Pihak *juncto* Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) bagian Pihak Kedua (Tergugat) menjamin Pihak Pertama (Penggugat) mengenai jaminan para pihak *juncto* Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004;
9. Bahwa pada kenyataannya apa yang diperjanjikan hanya isapan jempol belaka, karena Tergugat tidak melaksanakan kewajiban/prestasinya sesuai dengan Pasal 1 ayat 3 (tiga) *juncto* Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang kewajiban para Pihak *juncto* Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) bagian Pihak Kedua (Tergugat) menjamin Pihak Pertama (Penggugat) mengenai jaminan para pihak *juncto* Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, antara lain;
 - a. Bahwa mengenai eksekusi pengosongan bekas Kantor Walikota Jakarta Barat, yang seharusnya menjadi tanggungjawab Tergugat untuk membiayai seluruh biaya yang timbul selama peninjauan kembali dan eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat, namun kenyataannya Tergugat mengulur-ulur waktu dan tidak melaksanakan prestasinya dengan alasan tidak ada uang, padahal tenggang waktu antara putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 19/PK/Pdt/2006 24 Juli 2006 dengan realisasi eksekusi pada tanggal 7 Januari 2010 yang berarti tenggang waktu \pm 4 tahun (lebih kurang empat tahun). Perlu diketahui dengan hal tersebut di atas karena takut gagal, terpaksa Penggugat mengambil kebijakan menyelesaikannya sendiri sesuai bukti-bukti sebagai berikut:
 - 1) Bukti setoran penggantian gedung Kantor Walikota Jakarta Barat sebesar \pm Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) (Bukti P-6);



- 2) Pengeluaran kepada Andi Hamzah yang nota bene adalah orang Tergugat sebesar ± Rp3.000.000.000,00 (lebih kurang tiga miliar rupiah) (Bukti P-7);
- 3) Biaya *fee* untuk eksekusi Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) (Bukti P-8);
- 4) Biaya keamanan di lapangan setiap bulannya Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) Penggugat harus mengeluarkan sendiri (Bukti P-9);
- 5) Membiayai upaya hukum lainnya terhadap perkara Herman Yudi Wijaya, perkara Ir. Hasan dan perkara isteri Herman Yudi Wijaya. Perkara tersebut masih merupakan tanggung jawab Pihak Kedua (Tergugat) sesuai dengan Pasal 7 ayat 2 (dua) & 3 (tiga) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-10, P-11, P-12, P-13, P-14);
- 6) Bahkan biaya tingkat banding, dan tingkat kasasi perkara perlawanan oleh Pemda DKI Jakarta Penggugat sendiri yang mengatasi dan menyelesaikannya serta lain-lainnya. Hal-hal pengeluaran tersebut, berulang kali disampaikan kepada Tergugat (Bukti P-15);

Semua kebijakan yang Penggugat ambil tersebut adalah untuk kepentingan dan keberhasilan bersama;

- b. Bahwa dalam proses menyelesaikan proses hukum peninjauan kembali dan eksekusi serta upaya hukum lainnya sampai dengan pengurusan penerbitan sertifikat atas objek tanah yang diperjanjikan baik sebagian atau keseluruhan tanah yang telah dapat diselesaikan secara hukum maka segala pembebanan biaya yang diperlukan sampai penerbitan sertifikat diperjanjikan akan ditanggung Pihak Kedua (Tergugat) sesuai Pasal 1 ayat 3 (tiga) *juncto* Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) *juncto* Pasal 6 ayat 2 (dua) *juncto* Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004. Pihak Pertama (Penggugat) telah meminta Pihak Kedua (Tergugat) untuk menyelesaikan segala biaya yang timbul dalam proses pengurusan sertifikat tersebut, tetapi pada kenyataannya sampai saat ini Pihak Kedua (Tergugat) tidak sungguh-sungguh merealisasikannya, tidak ada kejelasan dan kepastiannya untuk melaksanakan kewajibannya;



- c. Bahwa segala isi perjanjian yang harus dipenuhi oleh Tergugat sampai saat ini masih belum ada kejelasan dan kepastiannya untuk dilaksanakan dan diselesaikan. Hal ini jelas melanggar ketentuan Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yaitu: “biaya untuk kepentingan proses peninjauan kembali dan eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat, maka para pihak harus segera mengeluarkan biaya tersebut dan tidak menghambat pengeluaran biaya tersebut”. Sehingga atas perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan prestasinya, jelas-jelas menghambat segala bentuk proses upaya hukum, eksekusi dan menghambat proses administrasi dalam penerbitan sertifikat atas sebidang tanah seluas + 16.000 m² (lebih kurang enam belas ribu meter persegi) yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Grogol, Kelurahan Tomang, setempat dikenal dengan Jalan S. Parman Nomor 2, 3, dan 4;
10. Bahwa tanah ex. Kantor Walikota Jakarta Barat yang seharusnya dibiayai eksekusinya, sampai dengan penerbitan sertifikatnya adalah menjadi tanggungjawab Tergugat. Tetapi faktanya Tergugat tidak mau membiayai pelaksanaan eksekusinya. Padahal Penggugat telah mengingatkan Tergugat baik secara lisan maupun tulisan. Bahwa akan tetapi pada akhirnya Penggugat-lah yang membiayai dengan uang Penggugat sendiri biaya proses eksekusi tanah ex. Kantor Walikota Jakarta Barat, sehingga eksekusi tanah tersebut dapat dijalankan. Dalam hal ini sangat jelas bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajibannya/prestasinya yang tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004. Maka sangat jelas Tergugat telah melakukan wanprestasi;
11. Bahwa Tergugat mengetahui adanya perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Pihak Ketiga (ke-3) sebelum Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat. Yang mana perjanjian dengan Pihak Ketiga (ke-3) menurut Tergugat adalah tanggungjawab Penggugat. Dan Penggugat telah membatalkan perjanjian dengan Pihak Ketiga (ke-3) dengan Akta Nomor 23 tanggal 28 Juli 2004. Dalam hal adanya biaya yang timbul atas proses hukum pembatalan Akta Nomor 23 tanggal 28 Juli 2004 adalah dianggap sebagai pengeluaran bersama. Jadi Tergugat tidak bisa begitu saja lepas tangan, dengan tidak membayar biaya yang telah dikeluarkan



tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 7 ayat 2 (dua) & 3 (tiga) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004;

12. Bahwa dalam perkara pada tingkat Peninjauan Kembali yang diajukan oleh saudara Herman Yudi Wijaya, Tergugat tidak membiayai sesuai yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004. Maka perkara Penggugat menjadi tidak jelas, sehingga pada akhirnya menimbulkan kerugian terhadap Penggugat sebesar \pm Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah). Begitu juga perkara Ir. Hasan, Tergugat tidak membiayai sesuai perjanjian yang harus diselesaikan dalam semua tingkatan proses hukumnya. Ternyata pada kenyataannya Tergugat hanya membiayai sebagian kecilnya saja. Sedangkan biaya yang besarnya, terpaksa Penggugat yang menutupinya/mengeluarkannya. Hal ini jelas bertentangan dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat. Yang mana Tergugat harus membiaya segala biaya-biaya yang timbul selama proses peninjauan kembali dan eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat. Tidak bisa Tergugat hanya menjalankan sebagian kewajibannya saja. Jelas perbuatan Tergugat tersebut melanggar perjanjian yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004;
13. Bahwa setiap perkara yang diajukan maupun yang masuk ke Pengadilan ada ketentuan jangka waktunya/tenggang waktunya dalam setiap tingkatan proses hukumnya yang sudah ditetapkan dan diatur oleh undang-undang. Tidak terkecuali perkara yang berkaitan dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 Tergugat tidak bisa beralih dengan alasan perjanjian dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 berlaku untuk waktu yang tidak ditentukan lamanya dan tidak ada batas limit waktunya. Hal ini sangat bertentangan dengan realita dan logika hukumnya. Karena isi perjanjian dari Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 bagaimana tindakan dan tanggungjawab Tergugat dalam melaksanakan kewajibannya/janjinya untuk membiayai segala biaya-biaya yang timbul selama/pada saat proses peninjauan kembali dan eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat harus sesuai dengan ketentuan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia dan hukum acara yang berlaku di Pengadilan. Padahal Penggugat sudah memberitahukan dan mengingatkan kepada

Halaman 7 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



Tergugat baik secara lisan maupun tulisan agar segera menepati/memenuhi janjinya agar perkara ini dapat dilanjutkan dan Tergugat juga melaksanakan janjinya. Jadi tidak ada alasan bagi Tergugat untuk tidak menepati janjinya tersebut. Tetapi nyatanya tetap saja Tergugat tidak mau peduli dan tidak mau menepati janjinya untuk membiayai segala biaya-biaya yang timbul selama proses peninjauan kembali dan eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat. Jelas nyata-nyata Tergugat tidak beriktikad baik dalam menepati janjinya tersebut;

14. Bahwa dikarenakan Tergugat telah banyak mengulur-ulur waktu dan tidak melaksanakan semua prestasinya, maka Penggugat sangat berkeberatan/menolak pembebanan bunga bersama sesuai Pasal 6 ayat (1) Akta Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 atas biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
15. Bahwa sampai gugatan ini diajukan Tergugat belum melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 3 (tiga) *juncto* Pasal 5 bagian Pihak Kedua/Tergugat ayat (2) *juncto* Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004. Sehingga akibatnya sampai sekarang ini sertifikat tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat belum terselesaikan oleh Tergugat, yang mana sangatlah jelas dalam Akta Perjanjian tersebut merupakan tanggung jawab Tergugat. Sangat jelas Tergugat telah melakukan wanprestasi;
16. Bahwa Tergugat tidak boleh tidak tanpa alasan apapun harus tetap memenuhi/melaksanakan semua ketentuan kewajiban/prestasi/jaminan terhadap Penggugat sesuai ketentuan Pasal 1 ayat 3 (tiga) *juncto* Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) *juncto* Pasal 6 ayat 2 (dua) *juncto* Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 dan Tergugat tidak bisa/tidak boleh hanya melaksanakan sebagian kewajibannya saja untuk membiayai segala biaya-biaya yang timbul selama proses Peninjauan Kembali dan eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat. Apabila Tergugat tidak melaksanakan hal tersebut, maka berarti Tergugat telah melanggar kesepakatan yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak, artinya Tergugat telah wanprestasi/cidera janji. Faktanya sampai saat ini Tergugat tidak memenuhi/melaksanakan semua ketentuan kewajiban/prestasi yang dicantumkan dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004. Maka sangat jelas sekali Tergugat telah melakukan wanprestasi;



17. Bahwa dalam proses pengurusan penerbitan sertifikat atas objek tanah yang diperjanjikan baik sebagian atau keseluruhan tanah yang telah dapat diselesaikan secara hukum maka segala pembebanan biaya penerbitan sertifikat diperjanjikan akan ditanggung Pihak Kedua (Tergugat). Pihak Pertama (Penggugat) telah meminta Pihak kedua (Tergugat) untuk menyelesaikan segala biaya yang timbul dalam proses pengurusan sertifikat tersebut sesuai isi/kewajiban dalam perjanjian yang dimaksud, tetapi pada kenyataannya sampai saat ini Pihak Kedua (Tergugat) tidak sungguh-sungguh merealisasikannya, tidak ada kejelasan & kepastiannya untuk melaksanakan kewajibannya. Perbuatan Tergugat sangat jelas sekali telah melakukan wanprestasi/cidera janji dan melanggar ketentuan yang tercantumkan dalam Pasal 1 ayat 3 (tiga) *juncto* Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) *juncto* Pasal 6 ayat 2 (dua) *juncto* Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 *juncto* Pasal 1234 *juncto* 1239 KUHPerdota. Bukannya Tergugat melaksanakan kewajiban tersebut di atas, malahan sebaliknya Tergugat melakukan pelanggaran hukum yang berlanjut pada tanggal 8 Juli 2011 dengan pernyataan Tergugat mau membeli objek tersebut dengan harga Rp7.500.00,00/m² (tujuh juta lima ratus ribu rupiah permeter persegi) baru mau mengurus sertifikatnya (Bukti P-16);
18. Bahwa dengan Tergugat tidak melaksanakan janjinya yang tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 dan malah terkesan Tergugat selalu mengulu-ulur waktu, tidak sungguh-sungguh merealisasikannya, tidak ada kejelasan dan kepastiannya untuk melaksanakan kewajibannya. Sehingga menghambat segala bentuk proses upaya hukum dan menghambat proses administrasi dalam penerbitan sertifikat atas tanah tersebut baik sebagian atau keseluruhan tanah yang telah dapat diselesaikan secara hukum. Yang mana dalam hal ini merupakan kewajiban yang seharusnya menurut Akta Perjanjian tersebut di atas menjadi tanggung jawab Tergugat. Mengakibatkan Penggugat menanggung kerugian yang sangat besar baik moril maupun materiil. Maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menghukum Tergugat agar memberikan ganti rugi kepada Penggugat karena tidak bisa menikmati hasil aset-asetnya selama 6 (enam) tahun berlalu akibat Tergugat tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, sebesar luas tanah 15000 m² x



Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) = Rp120.000.000.000,00 (seratus dua puluh miliar rupiah) Rp120.000.000.000,00 (seratus dua puluh miliar rupiah) x 6 % (bunga) = Rp7.200.000.000,00 (tujuh miliar dua ratus juta rupiah) x 6 (jangka waktu adanya putusan *inkracht* Nomor 19/PK/Pdt/2006) pada tahun 2006 sampai dengan 2012 adalah selama 6 tahun) = Rp43.200.000.000,00 (empat puluh tiga miliar dua ratus juta rupiah);
Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat yang telah wanprestasi diperkirakan sebesar = Rp43.200.000.000,00 (empat puluh tiga miliar dua ratus juta rupiah), yang dibayar secara tunai dan segera;

19. Bahwa dalam proses perkara di Pengadilan, Penggugat membutuhkan dokumen-dokumen/akta-akta yang disimpan di Notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H.,MH.,/Turut Tergugat untuk proses pembuktian di pengadilan, tetapi Penggugat tidak diberikan dokumen tersebut sesuai yang diminta dengan alasan Tergugat tidak mengizinkan. Padahal Penggugat sudah memberikan konfirmasi melalui surat tembusan kepada Tergugat. Sehingga perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat sangat merugikan Penggugat. Di dalam perjanjian Akta Perjanjian Nomor 22, tanggal 18 Desember 2004, Pasal 10 ayat (3) dan (4) tegas diperjanjikan bahwa para Pihak dilarang "Melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan pihak lainnya" dan para Pihak dilarang "Melakukan tindakan-tindakan yang dapat menghambat proses perkara tersebut di dalam perjanjian ini". Mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara *a quo* memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menyerahkan kembali dokumen-dokumen/akta-akta milik Penggugat yang berhubungan dengan perkara *a quo* (Bukti P-17, P-18, P-19);
20. Bahwa sebelum surat gugatan ini dibuat dan diajukan Penggugat dengan iktikad baik guna penyelesaian masalah tersebut di atas telah berusaha berulang kali mengingatkan Tergugat baik secara lisan maupun tulisan melalui Surat Pertama pada tanggal 11 Februari 2011 (bukti P-20), Surat Kedua pada tanggal 18 Februari 2011 (bukti P-21), dan Surat Ketiga pada tanggal 1 Maret 2011 (bukti P-22) agar melaksanakan kewajibannya sesuai Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Robert Purba, S.H., di Jakarta, dan mengundang Tergugat, dan atau kuasa hukum Tergugat untuk duduk bersama guna mencari penyelesaian yang terbaik secara musyawarah mufakat, sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Akta Perjanjian tersebut, tetapi

Halaman 10 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



tidak pernah mendapat tanggapan yang serius dan dianggap hanya angin lalu saja oleh Tergugat, bahkan alamat kuasa hukum Tergugat yang tertera adalah Kantor yang selalu tutup dan tidak ada aktifitasnya (bukti P-23, P-24);

21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelaslah bahwa Tergugat sudah memperlihatkan iktikad yang tidak baik dan memberikan dasar kepada Penggugat untuk membatalkan perjanjian yang dituangkan dalam, "Akta Perjanjian Nomor 22" yang telah ditanda tangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Desember 2004, karena ternyata tidak mungkin dilaksanakan lagi, setelah ± 8 (delapan) tahun berlalu tanpa hasil apapun dan 6 (enam) tahun jangka waktu setelah adanya putusan *inkracht* Nomor 19/PK/Pdt/2006 berlalu hanya merugikan Penggugat saja. Untuk itu berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara, yaitu: "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 penggantian biaya kerugian dan bunga" *juncto* Pasal 8 ayat (3) dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 yang berbunyi yaitu "Ketentuan ini akan gugur apabila Pihak Kedua (Tergugat) tidak memenuhi kewajibannya yang tercantum dalam Pasal 6, dan Pasal 7 perjanjian ini". Dengan adanya ketentuan Pasal 8 ayat 3 dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 serta Tergugat telah nyata-nyata melakukan wanprestasi, maka dengan sendirinya Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 yang dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta batal demi hukum dan harus dibatalkan. Oleh karena itu kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara *a quo* guna menetapkan pembatalan Akta Perjanjian tersebut;
22. Bahwa surat Perjanjian Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 600/RP-Leg/2004 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Notaris Robert Purba, S.H., di Jakarta, dan Kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005, serta Surat Perjanjian Nomor 86/XI/2005/Leg, tanggal 30 November 2005, bahwa Surat Perjanjian/Kuasa tersebut dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H.,S.E.,M.H., Notaris di Jakarta (bukti P-25, P-26, P-27). Bahwa surat perjanjian/kuasa tersebut di atas saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya dengan Akta Perjanjian Nomor 22 pada tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris di Jakarta. Oleh karena Tergugat

Halaman 11 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memenuhi semua kewajibannya/prestasinya sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Nomor 22 pada tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris di Jakarta, maka Surat Perjanjian Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 600/RP-Leg/2004 tanggal 18 Desember 2004, Kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005, Surat Perjanjian Nomor 86/XI/2005/leg, tanggal 30 November 2005 secara *mutatis mutandis* batal demi hukum;

23. Bahwa agar Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar bila Penggugat memohon agar Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per/hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

24. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik, maka mohon agar perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum perlawanan, *banding*, *verzet* maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara;

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat bersalah melakukan “wanprestasi” yang merugikan Penggugat, karena tidak beriktikad baik memenuhi semua kewajibannya yang tercantum dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta;
3. Menyatakan batal demi hukum “Akta Perjanjian Nomor 22” yang telah ditanda tangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Robert Purba, S.H., di Jakarta, karena Tergugat sudah wanprestasi dan tidak beriktikad baik, sehingga tidak dapat dilaksanakan lagi;
4. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 600/RP-Leg/2004 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Robert Purba, S.H., di Jakarta, karena Tergugat sudah wanprestasi dan tidak beriktikad baik, sehingga tidak dapat dilaksanakan lagi;
5. Menyatakan batal demi hukum Kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng,

Halaman 12 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



- S.H.,S.E.,M.H., Notaris di Jakarta karena Tergugat sudah wanprestasi dan tidak beriktikad baik, sehingga tidak dapat dilaksanakan lagi;
6. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Nomor 86/XI/2005/leg, yang ditandatangani antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 30 November 2005, dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H.,S.E.,M.H., Notaris di Jakarta karena Tergugat sudah wanprestasi dan tidak beriktikad baik, sehingga tidak dapat dilaksanakan lagi;
 7. Menyatakan batal demi hukum pembebanan bunga bersama sesuai Pasal 6 ayat (1) Akta Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 atas biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, serta pengeluaran-pengeluaran yang lainnya, karena Tergugat telah banyak mengulur-ulur waktu dan telah wanprestasi;
 8. Menyatakan bahwa semua biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat tidak dapat dikembalikan lagi dan menjadi resiko Tergugat karena Tergugat telah wanprestasi;
 9. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan segera, sebesar Rp43.200.000.000,00 (empat puluh tiga miliar dua ratus juta rupiah);
Dengan perincian:
Luas tanah 15000 m² x Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) = Rp120.000.000.000,00 (seratus dua puluh miliar rupiah);
Rp120.000.000.000,00 (seratus dua puluh miliar rupiah) x 6 % (bunga) = Rp7.200.000.000,00 (tujuh miliar dua ratus juta rupiah) x 6 (jangka waktu adanya putusan *inkracht* Nomor 19/PK/Pdt/2006) pada tahun 2006 sampai dengan 2012 adalah selama 6 tahun) = Rp43.200.000.000,00 (empat puluh tiga miliar dua ratus juta rupiah);
 10. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mengembalikan dokumen-dokumen/akta-akta milik Penggugat yang telah dititipkan kepada Turut Tergugat, yaitu berupa:
 - 7.1. Surat-surat/akta-akta yang sesuai dengan isi tanda terima tanggal 18 Desember 2004 (dua rangkap);
 - 7.2. Surat-surat/akta-akta yang sesuai dengan isi tanda terima tanggal 4 Maret 2008;
 - 7.3. Surat-surat/akta-akta yang sesuai dengan isi tanda terima tanggal 6 Maret 2008;
 - 7.4. Surat-surat/akta-akta yang sesuai dengan isi tanda terima tanggal 25 Maret 2008;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh melaksanakan isi Putusan ini;
12. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, *verzet* maupun kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) setiap hari setiap lalai melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka;

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

- I. Perihal Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libels*);

Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah kabur (*obscuur libels*), karena Penggugat jelas-jelas tidak dapat membedakan apakah gugatan yang diajukan ini wanprestasi atau merupakan perbuatan melawan hukum, dalam gugatan yang didasarkan pada adanya wanprestasi (cidera janji) seharusnya yang dituntut adalah hanya pelaksanaan atas kesepakatan yang telah diperjanjikan itu, bukanlah permohonan ganti rugi, akan tetapi di dalam gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat, gugatan Penggugat didasarkan pada adanya wanprestasi yang menurut Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat, akan tetapi dalam petitumnya Penggugat menuntut ganti rugi, padahal tuntutan ganti kerugian jelas-jelas hanya dapat disampaikan apabila dasar gugatan *a quo* adalah suatu perbuatan melawan hukum, lagi pula jelas-jelas di dalam perjanjian *a quo* yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat, tidak ada satupun klausula yang mengatur mengenai wanprestasi dan klausula mengenai adanya ganti kerugian, sebagaimana yang dituntut oleh Penggugat, padahal jelas-jelas suatu perjanjian adalah merupakan undang-undang bagi para pihak yang

Halaman 14 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



membuatnya (*facta sun servanda*), yang apabila pihak-pihak yang ada didalam perjanjian *a quo* tidak melaksanakan salah satu *klausula* dalam perjanjian atau melaksanakan akan tetapi tidak sebagaimana yang diatur di dalam perjanjian, maka akan dikatakan wanprestasi, oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur (*obscuur libels*), maka sudah seyogyanya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanlijke verklaard*);

II. Perihal Eksepsi Gugatan Penggugat *Premature*;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah *premature* dan belum saatnya diajukan, karena faktanya hingga sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat dapat membuktikan masih tetap melaksanakan dan tetap berkomitmen untuk melaksanakan seluruh isi Perjanjian *a quo* serta merupakan fakta yang tidak dapat dibantah oleh siapapun termasuk oleh Penggugat adalah bahwa sejak masalah tanah ini diperiksa pada tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung RI sampai dengan proses eksekusi dan hingga proses penerbitan sertifikat atas tanah *a quo*, seluruh biaya-biaya yang dikeluarkan untuk proses tersebut masih ditanggung oleh Tergugat dan pada saat gugatan ini diajukan oleh Penggugat, sertifikat atas tanah *a quo* masih dalam proses pengurusan penerbitannya dan selama proses pengurusan penerbitan sertifikat *a quo*, jelas-jelas Tergugatlah yang telah membiayainya. Oleh karena itu berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sesungguhnya apabila Penggugat kemudian mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dasar wanprestasi, maka sudah sangat jelas bahwa gugatan tersebut *prematuur*, oleh karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

III. Perihal Eksepsi Penggugat Bukan Badan Hukum Yang Sah, Oleh Karenanya Tidak Mempunyai Kewenangan Untuk Menggugat;

Bahwa berdasarkan Pasal 71 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 *juncto* Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan, mewajibkan semua Yayasan dalam waktu 3 (tiga) tahun yaitu sampai dengan tanggal 6 Oktober 2008 untuk menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan Undang-Undang tentang Yayasan dan memberitahukan penyesuaian tersebut kepada Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia dan berdasarkan Undang-Undang Yayasan Nomor 16 Tahun 2001 *juncto* Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004, penyesuaian tersebut bersifat *imperative* artinya wajib dilakukan oleh Yayasan, namun ternyata Penggugat telah lalai untuk menyesuaikan Anggaran Dasarnya sehingga berdasarkan ketentuan



undang-undang Yayasan, maka Penggugat belum menjadi Badan Hukum yang sah, oleh karena itu Penggugat tidak dapat diwakili oleh Pengurus, sehingga dengan demikian Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai subjek hukum untuk menggugat di muka pengadilan dan tidak berhak menggunakan nama "Yayasan" dimuka namanya, oleh karena itu berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi;

1. Bahwa selanjutnya Tergugat Konvensi mengajukan gugatan Rekonvensi, sehingga dalam gugatan Rekonvensi ini, Tergugat untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi dan Penggugat disebut Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa jawaban Tergugat dalam Konvensi baik dalam eksepsi dan dalam pokok perkara mohon dianggap terulang dan tercantum seluruhnya dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon apa-apa yang telah diuraikan dalam eksepsi dan konvensi tersebut di atas, secara *mutatis mutandis* dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi tetap pada dalil-dalil konvensinya dan menolak seluruh gugatan konvensi yang didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak wanprestasi (cidera janji) dan Penggugat Rekonvensi mempunyai iktikad baik atas Perjanjian Kesepakatan yang telah dibuatnya, buktinya Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan bahwa Penggugat Rekonvensi telah memenuhi seluruh kewajibannya untuk membiayai seluruh pengurusan atas tanah *a quo* dari sejak pemeriksaan Peninjauan Kembali (PK), Eksekusi Pengosongan tanah *a quo* hingga pembatalan atas sertifikat tanah *a quo* serta pengurusan penerbitan sertifikat tanah yang baru, demikian pula biaya pengurusan perkara atas tanah *a quo* antara Penggugat dengan Pihak Ketiga, sebagaimana yang telah diatur dan disepakati bersama di dalam Pasal 6 dan Pasal 7 Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember Tahun 2004, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta, oleh Tergugat dengan Penggugat;
6. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi



- adalah berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta;
7. Bahwa berdasarkan klausula Pasal 4, Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti T-1), yang dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta (Bukti T-1), mengenai "Putusan" telah disepakati bahwa "apabila Putusan Peninjauan Kembali dan eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu dinyatakan Pihak Pertama sebagai pemilik (Penggugat) yang sah atas tanah tersebut untuk kemudian diterbitkan sertifikat, maka hasil perolehan objek tersebut setelah dikurangi biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua Pihak Pertama dan Pihak Kedua mempunyai hak yang sama besar atas tanah tersebut masing-masing 50% dalam bentuk fisik tanah atau dari penjualan atau pembebasan tanah dan ganti rugi berupa uang". Jadi jelaslah sudah bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah sebidang tanah, akan tetapi hasil dari perolehan atas objek tersebut, setelah dikurangi biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi), maka dibagi masing-masing sebesar 50% dalam bentuk fisik tanah atau dari penjualan atau pembebasan tanah dan ganti rugi berupa uang;
 8. Bahwa dari seluruh fakta-fakta yang telah diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, jelaslah sudah bahwa sesungguhnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah terbukti mempunyai iktikad tidak baik dan terbukti pula telah wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam melaksanakan seluruh isi perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yaitu dengan mengingkari isi dari perjanjian sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 4 mengenai "Putusan", sehingga berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan demikian maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat membuktikan bahwa sesungguhnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi dan mempunyai iktikad tidak baik kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
 9. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, telah dapat membuktikan pula bahwa sesungguhnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah konsisten untuk melaksanakan seluruh isi perjanjian *a quo* yaitu dengan terus menerus mengirimkan biaya-biaya yang diperlukan untuk mengurus perkara *a quo* dari sejak adanya gugatan sampai dengan eksekusi pengosongan dan dibatalkannya atas sertifikat tanah Hak Pakai oleh Kantor Pertanahan sampai dengan pengurusan penerbitan sertifikat

Halaman 17 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



tanah *a quo* serta pengurusan perkara antara Tergugat Rekonvensi dengan pihak ketiga, yang seluruh biaya-biaya untuk pengurusannya telah dikirimkan oleh Penggugat Rekonvensi baik langsung melalui rekening Tergugat Rekonvensi dan ataupun ke rekening pihak ketiga, dan ataupun dibayarkan langsung kepada pihak ketiga secara terus menerus telah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sehingga tidak ada alasan dan atau dasar hukum apapun bagi Tergugat Rekonvensi untuk mendalilkan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah wanprestasi;

10. Bahwa walaupun masalah pengurusan penerbitan sertifikat tanah dipermasalahkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sesungguhnya masalah tersebut telah disepakati bersama oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi untuk diserahkan kepada Turut Tergugat, sebagaimana diatur di dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 Pasal 11, yang menyebutkan bahwa untuk pengurusan penerbitan sertifikat telah diserahkan pengurusannya kepada Turut Tergugat, akan tetapi faktanya justru Tergugat Rekonvensi telah mengingkari isi yang ada di dalam kesepakatan perjanjian tersebut, karena Tergugat Rekonvensi berkeinginan untuk mengurus sendiri sertifikat tersebut, sehingga tentu saja Penggugat Rekonvensi menolak keinginan Tergugat Rekonvensi tersebut, karena disamping keinginan Tergugat Rekonvensi tersebut jelas-jelas telah menyalahi dan mengingkari kesepakatan yang telah dibuat bersama, Penggugat Rekonvensi telah mengirimkan sejumlah biaya untuk pengurusan penerbitan sertifikat *a quo* kepada Turut Tergugat apalagi sebenarnya pada saat sekarang ini Turut Tergugat sudah mulai mengurusnya dengan melakukan pengukuran atas tanah *a quo*;
11. Bahwa oleh karena itu jelas-jelas sudah bahwa dasar gugatan dan tuduhan Tergugat Rekonvensi yang telah menuduh bahwa Penggugat Rekonvensi wanprestasi dan mempunyai iktikad tidak baik, adalah tuduhan yang dicari-cari dan merupakan akal-akalan serta alasan pembenar bagi Tergugat Rekonvensi untuk tidak melaksanakan isi perjanjian *a quo* dan juga menjadi alasan pembenar bagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membatalkan perjanjian *a quo* dengan alasan wanprestasi, sehingga dapat melepaskan tanggungjawabnya atas beban bunga bank yang telah disepakati bersama antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi;



12. Bahwa dari uraian-uraian yang telah disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut di atas, maka nyatalah sudah bahwa sebenarnya memang Tergugat Rekonvensi-lah yang mempunyai iktikad tidak baik kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan jelas-jelas pula Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi atas isi dari kesepakatan Perjanjian Nomor 22 tahun 2004 yang dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta, sehingga jelas-jelas atas perbuatan Tergugat Rekonvensi yang sedemikian tersebut, secara nyata dan jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
13. Bahwa atas perbuatan wanprestasi (ingkar janji) serta iktikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, maka jelaslah sudah bahwa Penggugat Rekonvensi telah dirugikan baik materiil dan immateriil, kerugian materiil dan immateriil yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas adalah;

Kerugian materiil:

- Berupa uang yang telah dikirimkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, sebagai biaya untuk menyelesaikan perkara permasalahan tanah di Jalan S. Parman Nomor 2, 3 dan 4, Jakarta Barat yang merupakan realisasi dari Perjanjian Nomor 22, tanggal 18 Desember 2004, yang dikirimkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sejak disepakatinya Perjanjian Kesepakatan *a quo* sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sejumlah Rp28.232.233.338,00 (dua puluh delapan miliar dua ratus tiga puluh dua juta dua ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh delapan rupiah) yang tentu saja apabila didepositokan hingga gugatan ini diajukan, maka akan menghasilkan keuntungan sebesar 6% pertahun x 8 tahun x Rp28.232.233.338,00 = Rp13.551.472.000,00., sehingga apabila dikalkulasikan seluruhnya berjumlah Rp41.783.705.338,00 (empat puluh satu miliar tujuh ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima ribu tiga ratus tiga puluh delapan rupiah);
- Pinjaman fasilitas kredit dari Bank Niaga yang telah dibuka oleh Penggugat Rekonvensi yang sebenarnya telah disetujui dan telah disepakati bersama antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, ditambah denda bunga dan keterlambatan dari sejak bulan Desember 2004 sampai dengan bulan Mei 2008, yaitu sejumlah Rp6.507.562.431,- (enam miliar lima ratus tujuh juta lima ratus enam

Halaman 19 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



puluh dua ribu empat ratus tiga puluh satu rupiah), ditambah bunga keseluruhan dari sejak bulan Februari 2005 sampai dengan bulan Juli 2012 sebesar Rp1.491.474.626,00 (satu miliar empat ratus sembilan puluh satu juta empat ratus tujuh puluh empat ribu enam ratus dua puluh enam rupiah), sehingga seluruhnya berjumlah Rp7.999.037.057,00;

Kerugian Immateriil

- Kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebagai akibat adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat yaitu berkurangnya kepercayaan dari para partner dan rekan-rekan bisnis Penggugat Rekonvensi terhadap kredibilitas Penggugat Rekonvensi, yang tentu saja tidak dapat dihitung dengan uang, akan tetapi apabila dikompensasikan dengan nilai uang sampai sejumlah Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

Sehingga apabila dijumlahkan seluruh kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebagai akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi sampai dengan gugatan ini diajukan adalah sejumlah Rp61.783.705.338,00 (enam puluh satu miliar tujuh ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima ribu tiga ratus tiga puluh delapan rupiah) ditambah pengembalian uang pinjaman fasilitas kredit kepada Bank Niaga serta bunganya, yang telah dipakai untuk membiayai perkara *a quo* yang hingga gugatan ini diajukan sampai sejumlah Rp7.999.037.057,00 (tujuh miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tiga puluh tujuh ribu lima puluh tujuh rupiah) dan karena pada saat Penggugat Rekonvensi menyerahkan uang tersebut kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara tunai dan sekaligus, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar sejumlah uang tersebut di atas, secara tunai dan sekaligus;

14. Bahwa bukan hanya kerugian materiil dan immateriil yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi, kerugian lainnya yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah kerugian atas belum diterimanya sebagian tanah yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi yaitu 50% (lima puluh persen) dari tanah seluas 16.000 m² (enam belas ribu meter persegi) yaitu 8.000 m² (delapan ribu meter persegi) yang dari sejak tahun 2006 hingga gugatan ini diajukan belum dapat dinikmati oleh Penggugat Rekonvensi

Halaman 20 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



dan apabila dikompensasikan dengan nilai uang sesuai dengan harga jual pasaran tanah di daerah tersebut pada saat sekarang ini adalah sejumlah $16.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}8.000.000,00 = \text{Rp}128$ miliar, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar menghukum dan memerintahkan pula kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi 50% jumlah luas tanah yang telah berhasil dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi yang merupakan hak Penggugat Rekonvensi, yaitu tanah seluas $\pm 8.000 \text{ m}^2$ (delapan ribu meter persegi) yang apabila dikompensasikan dengan nilai uang sampai sejumlah Rp64 miliar;

15. Bahwa Penggugat Rekonvensi sangat khawatir Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya, sehingga gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi menjadi sia-sia (*illusoir*), oleh karena itu agar gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi tidak menjadi sia-sia, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi yaitu berupa:

- Sebidang tanah seluas 16.000 m^2 , yang setempat dan dikenal sebagai Jalan S. Parman Nomor 2, 3 dan 4, Jakarta Barat, milik Tergugat Rekonvensi;
 - Tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Keamanan Raya Nomor 51A, Jakarta Barat 11130;
 - Tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Pekapuran II Nomor 20, RT 012 RW 005, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
- Yang keseluruhannya akan ditindak lanjuti oleh Penggugat Rekonvensi dengan permohonan sita jaminan;

16. Bahwa Penggugat juga sangat khawatir Tergugat Rekonvensi enggan secara sukarela melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara *a quo*, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menerapkan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) setiap hari Tergugat Rekonvensi lalai untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo*;



17. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi awam dalam masalah hukum, dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi harus membayar biaya Pengacara sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk membantu Penggugat Rekonvensi menangani perkara *a quo*;
18. Bahwa karena gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ini, berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan mengenai pengembalian sejumlah uang, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar sudilah kiranya berkenan untuk memutuskan bahwa putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Rekonvensi;

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Nomor 22, tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta beserta urut-urutannya adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum;
- Menyatakan bahwa Perjanjian dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 600/RP-Leg/2004 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum;
- Menyatakan bahwa Kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005, adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum;
- Menyatakan bahwa Perjanjian Nomor 86/XI/2005/leg, tanggal 30 November 2005 adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi dan beriktikad tidak baik atas Perjanjian Kesepakatan Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang telah ditanda-tangani dan disepakati bersama antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
- Menghukum dan sekaligus memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh kerugian materiil yang

Halaman 22 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai akibat wanprestasi dan iktikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta sejumlah Rp41.783.705.338,00 (empat puluh satu miliar tujuh ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima ribu tiga ratus tiga puluh delapan rupiah), ditambah pengembalian uang fasilitas pinjaman dari Bank Niaga, yang telah dipakai untuk membiayai perkara *a quo* yang hingga gugatan ini diajukan sampai sejumlah Rp7.999.037.057,00 (tujuh miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tiga puluh tujuh ribu lima puluh tujuh rupiah) sehingga seluruhnya sejumlah Rp49.782.742.395,00 (empat puluh sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus empat puluh dua ribu tiga ratus sembilan puluh lima rupiah) secara tunai dan sekaligus;

- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya kompensasi kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonvensi berupa uang sejumlah Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), secara tunai dan sekaligus;
- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan 50% dari sebidang tanah sejumlah 16.000 m² yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan S. Parman Nomor 2, 3 dan 4, Jakarta Barat seluas 8.000 m², yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi, kepada Penggugat Rekonvensi dan apabila dengan jumlah uang sampai sejumlah 8.000 m² x Rp8.000.000,00 (harga pasaran di daerah tersebut) menjadi sejumlah Rp64 miliar rupiah secara tunai dan sekaligus;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi yaitu masing-masing:
 1. Sebidang tanah seluas 16.000 m², yang setempat dan dikenal sebagai Jalan S. Parman Nomor 2, 3 dan 4, Jakarta Barat, milik Tergugat Rekonvensi;
 2. Tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Keamanan Raya Nomor 51A, Jakarta Barat 11130;
 3. Tanah dan bangunan berupa rumah tinggal yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Pekapuran II Nomor 20, RT 012 RW 005, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) setiap hari, setiap kali Tergugat Rekonvensi lalai untuk melaksanakan isi putusan ini;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya Pengacara untuk menangani perkara *a quo* sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 320/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar., tanggal 8 April 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat bersalah melakukan “wanprestasi” yang merugikan Penggugat, karena tidak beriktikad baik memenuhi semua kewajibannya yang tercantum dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta;
3. Menyatakan batal demi hukum “Akta Perjanjian Nomor 22” yang telah ditanda tangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Robert Purba, S.H., di Jakarta, karena Tergugat sudah wanprestasi dan tidak beriktikad baik, sehingga tidak dapat dilaksanakan lagi;
4. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 600/RP-Leg/2004 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Robert Purba, S.H., di Jakarta, karena Tergugat sudah wanprestasi dan tidak beriktikad baik, sehingga tidak dapat dilaksanakan lagi;
5. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk mengembalikan surat-surat/akta-akta milik Penggugat yang telah dititipkan kepada Turut Tergugat, yaitu berupa surat-surat/akta-akta yang sesuai dengan isi tanda terima tanggal 18 Desember 2004 (dua rangkap);

Halaman 24 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan bahwa semua biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat tidak dapat dikembalikan lagi dan menjadi resiko Tergugat karena Tergugat telah wanprestasi;
7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan segera, sebesar Rp24.656.275.000,00 (dua puluh empat miliar enam ratus lima puluh enam juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh melaksanakan isi Putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.122.000,00;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 373/PDT/2013/PT DKI., tanggal 14 November 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang dimohonkan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi/Pembanding tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 8 April 2013, Nomor 320/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar., yang dimintakan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Kuasa Hukum Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta beserta urut-urutannya adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum;

Halaman 25 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



3. Menyatakan bahwa Perjanjian dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 600/Rp-Leg/2004 tanggal 18 Desember 2004 yang dibuat adapan Robert Purba, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta adalah sah berlaku mengikat secara hukum;
4. Menyatakan bahwa Kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005 adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum;
5. Menyatakan bahwa Perjanjian Nomor 86/XI/2005/leg, tanggal 30 November 2005 adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum;
6. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi dan beriktikad tidak baik atas Perjanjian Kesepakatan Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang telah ditandatangani dan disepakati bersama antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
7. Menghukum dan sekaligus memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk mengeluarkan terlebih dahulu ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam melaksanakan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat dan ditandatangani Rp16.060.000.000,00 (enam belas miliar enam puluh juta rupiah), ditambah pengembalian uang fasilitas pinjaman dan Bank Niaga yang telah dipakai untuk membiayai perkara *a quo* yang hingga gugatan ini diajukan sampai sejumlah Rp7.999.037.057,00 (tujuh miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tiga puluh tujuh ribu lima puluh tujuh rupiah) sehingga seluruhnya sejumlah Rp24.059.037.057,00 (dua puluh empat miliar lima puluh sembilan juta tiga puluh tujuh ribu lima puluh tujuh rupiah) secara tunai dan sekaligus;
8. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan 50% dan sebidang tanah sejumlah 15.765 m² yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan S.Parman Nomor 2, 3 dan 4, Jakarta Barat seiuas 7882,5 m² yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi, kepada Penggugat Rekonvensi dan apabila pembagian dengan jumlah uang hasil penjualan tanah tersebut sampai sejumlah 7882,5 x Rp8.000.000,00 (harga pasaran di daerah tersebut) menjadi jumlah Rp63.060.000.000,00 (enam puluh tiga miliar enam puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus setelah dikurangi Rp6.060.000.000,00 menjadi Rp47.000.000.000,00 (empat puluh tujuh miliar rupiah);

Halaman 26 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menolak selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1200 K/Pdt/2014 tanggal 19 November 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi SUDHARMA tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 373/PDT/2013/PT DKI., tanggal 14 November 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 320/Pdt.G/2012/PN Jkt.Bar., tanggal 8 April 2013;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat bersalah melakukan “wanprestasi” yang merugikan Penggugat, karena tidak beriktikad baik memenuhi semua kewajibannya yang tercantum dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, dibuat di hadapan Robert Purba, S.H., Notaris & PPAT di Jakarta;
3. Menyatakan batal “Akta Perjanjian Nomor 22” yang telah ditanda tangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Robert Purba, S.H., di Jakarta, karena Tergugat sudah wanprestasi dan tidak beriktikad baik, sehingga tidak dapat dilaksanakan lagi;
4. Menyatakan batal Perjanjian Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 600/RP-Leg/2004 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat di hadapan Notaris & PPAT Robert Purba, S.H., di Jakarta, karena Tergugat sudah wanprestasi dan tidak beriktikad baik, sehingga tidak dapat dilaksanakan lagi;
5. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk mengembalikan surat-surat/akta-akta milik Penggugat yang telah

Halaman 27 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



dititipkan kepada Turut Tergugat, yaitu berupa surat-surat/akta-akta yang sesuai dengan isi tanda terima tanggal 18 Desember 2004 (dua rangkap);

6. Menyatakan bahwa semua biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat tidak dapat dikembalikan lagi dan menjadi resiko Tergugat karena Tergugat telah wanprestasi;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat Kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1200 K/Pdt/2014 tanggal 19 November 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tanggal 1 Juni 2016 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 15 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Penerimaan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 1200 K/Pdt/2014 *juncto* Nomor 320/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 10 Oktober 2016;
2. Turut Termohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 11 Oktober 2016;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 31 Oktober 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Tentang Pertimbangan Hukum Dalam Bagian Eksepsi Gugatan;

1. Bahwa Majelis Hakim Agung dalam pertimbangan hukumnya telah keliru dalam menilai fakta - fakta hukum yang ada yang mana dalam pertimbangan hukumnya terutama dengan mengabaikan dalil dalil eksepsi jawaban Tergugat/Penggugat Rekonpensi oleh karena kami sampaikan kembali dalam memori Peninjauan Kembali ini untuk membuktikan adanya kekhilafan Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan adalah seharusnya dinyatakan *obscuur libels* (kabur) oleh karena Penggugat jelas-jelas tidak dapat membedakan apakah gugatan Penggugat tersebut merupakan gugatan perbuatan melawan hukum ataukah gugatan wanprestasi oleh karena dalam gugatan tersebut Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali telah mencampur adukan tuntutan ganti rugi yang seharusnya jika gugatan tersebut adalah merupakan gugatan wanprestasi maka seharusnyauntutannya adalah pelaksanaan atas kesepakatan atau perjanjian yang telah dibuat tersebut;
3. Bahwa demikian halnya mengenai eksepsi gugatan Penggugat *premature* oleh karena fakta hingga sampai gugatan ini diajukan Tergugat dapat membuktikan masih tetap melaksanakan dan tetap berkomitmen untuk melaksanakan seluruh isi perjanjian *a quo* serta merupakan fakta yang tidak dapat dibantah bahwa sejak masalah tanah ini diperiksa hingga pada tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung RI sampai dengan proses eksekusi hingga penerbitan sertifikat seluruh biaya yang dikeluarkan untuk proses tersebut masih ditanggung oleh Pemohon Peninjauan Kembali bahwa jika kemudian *Judex Juris* menimbang bahwa hal tersebut adalah merupakan resiko yang ditanggung oleh Pemohon Peninjauan Kembali maka sungguh hal tersebut sangat jauh dari rasa keadilan oleh karena

Halaman 29 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan sebagai lembaga penegak keadilan seharusnya memberikan putusan yang berimbang dan diharapkan tidak merugikan pihak-pihak yang sedang berperkara atas putusan yang dijatuhkannya;

Tentang Pertimbangan Hukum Adanya Perbuatan Wanprestasi Yang Didalilkan Oleh Termohon Pk Dalam Gugatannya

4. Bahwa Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali tidak pernah melakukan wanprestasi sebagai mana uraian pertimbangan hukum *Judex Juris* oleh karena Pemohon Peninjauan Kembali mempunyai iktikad baik atas pejianjian kesepakatan yang telah dibuatnya buktinya Pemohon Peninjauan Kembali dapat membuktikan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah memenuhi seluruh kewajibannya untuk membiayai seluruh pengurusan atas tanah *a quo* dari sejak pemeriksaan Peninjauan Kembali eksekusi pengosongan tanah *a quo* hingga pembatalan atas sertifikat tanah *a quo* serta pengurusan penerbitan sertifikat tanah yang baru demikian pula dengan biaya pengurusan perkara tanah *a quo* dengan antara Termohon Peninjauan Kembali dengan Pihak Ketiga;
5. Bahwa jika memang Pemohon Peninjauan Kembali tidak memenuhi kewajibannya untuk mengurus tersebut faktanya proses kesepakatan tersebut terus berjalan mulai dari pemeriksaan perkara di tingkat Peninjauan Kembali hingga penerbitan sertifikat baru atas obyek tanah *a quo* yang mana semua hal tersebut masuk dalam materi pejianjian kenapa baru sekarang mengajukan gugatan wanprestasi tersebut jika dianggap Pemohon Peninjauan Kembali melakukan wanprestasi kenapa tidak diawal sejak pengurusan pemeriksaan Peninjauan Kembali atas obyek tanah *a quo* oleh karenanya Pemohon Peninjauan Kembali beranggapan Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan siasat tidak baik dengan mengajukan gugatan *a quo* sehingga mohon Majelis Hakim Agung Yang Mulia berkenan untuk menolak gugatan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
6. Bahwa, Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dalam pertimbangan hukumnya telah terjadi kekeliruan yang nyata (kekhilafan), yaitu dalam hal mempertimbangkan adanya bukti somasi atau surat teguran dari Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali (*vide* Bukti P- 20; P-21; P-22) dan atas bukti Surat Teguran dari Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali tersebut Majelis Hakim pada Tingkat Kasasi kemudian mengambil kesimpulan tanpa mempertimbangkan fakta - fakta tanggapan atau jawaban dari Pemohon

Halaman 30 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017

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)



Peninjauan Kembali yang secara nyata telah merespon teguran yang diberikan oleh Termohon Peninjauan Kembali namun hal tersebut telah diabaikan oleh *Judex Juris*;

7. Bahwa hal tersebut menunjukkan adanya kekhilafan atau kekeliruan yang nyata yang ditunjukkan oleh Majelis Hakim (*Judex Juris*) dalam memeriksa dan memutuskan perkara oleh karena teguran-teguran yang disampaikan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat yang ditujukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat telah ditanggapi/direspon balik oleh Pemohon Peninjauan Kembali yang selanjutnya atas respon dan tanggapan antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali tersebut terjadi kesepakatan-kesepakatan sebagaimana tertuang dalam bukti surat dari Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali (*vide* Bukti T- 34) serta surat-surat jawaban Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali (*vide* Bukti T-35 dan Bukti T - 36) sehingga dengan demikian surat Teguran (bukti P-20, P-21, P-22) tersebut sebenarnya sudah selesai dan tidak dapat lagi dijadikan sebagai dasar pertimbangan hakim untuk menyimpulkan dan menyatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Termohon Peninjauan Kembali;

Tentang Perjanjian Nomor 22 Tanggal 18 Desember 2004 Yang Dinyatakan Tidak Sah Dan Tidak Berlaku Mengikat Oleh *Judex Juris*

8. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali adalah berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 yang dibuat di hadapan Robert Purba S.H., Notaris & PPAT di Jakarta;
9. Bahwa berdasarkan klausula Pasal 4 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tersebut dijelaskan mengenai Putusan telah disepakati apabila Putusan Peninjauan Kembali dan eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu dinyatakan Pihak Pertama sebagai Pemilik (Termohon Peninjauan Kembali) yang sah atas tanah tersebut untuk kemudian diterbitkan sertifikat maka hasil perolehan atas tanah tersebut setelah dikurangi biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak kedua. Pihak Pertama dan Pihak Kedua mempunyai hak sama besar atas tanah tersebut masing-masing 50% dalam bentuk fisik tanah atau dari hasil penjualan atau pembebasan tanah dan ganti rugi berupa uang;
10. Bahwa sudah jelas yang menjadi obyek perjanjian adalah sebidang tanah akan tetapi hasil dari perolehan atas obyek tersebut setelah dikurangi

Halaman 31 dari 34 hal. Put. Nomor 64 PK/Pdt/2017



biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Pemohon Peninjauan Kembali maka dibagi masing-masing 50% dalam bentuk fisik tanah atau ganti rugi berupa uang sehingga jika saat ini Termohon Peninjauan Kembali berupaya mengajukan gugatan *a quo* adalah semata-mata untuk menghilangkan hak Pemohon Peninjauan Kembali atas obyek tanah *a quo*;

11. Bahwa hal tersebut diperparah dengan pertimbangan hukum *Judex Juris* yang justru membatalkan Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tersebut dengan menganggap bahwa segala biaya yang dikeluarkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali sebagai suatu resiko yang ditanggung oleh Pemohon Peninjauan Kembali sendiri padahal secara nyata dan diakui juga telah masuk dalam pertimbangan hukum *Judex Juris* bahwa Pemohon Peninjauan Kembali juga telah mengeluarkan biaya pengurusan sebagai bentuk komitmen pelaksanaan kesepakatan Perjanjian Nomor 22;

12. Bahwa dengan mempertimbangkan bahwa segala biaya yang dikeluarkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali saat ini dianggap sebagai suatu bentuk resiko yang ditanggung oleh Pemohon Peninjauan Kembali sendiri maka hal tersebut menunjukkan kekhilafan *Judex Juris* dalam memberikan pertimbangan hukum yang tidak berimbang dan tidak memenuhi rasa keadilan yang diharapkan oleh Para Pencari Keadilan oleh karenanya mohon melalui Memori Peninjauan Kembali ini agar kiranya Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara ini menerima permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

- Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan oleh karena tidak ada kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris*;
- Bahwa terbukti Tergugat telah wanprestasi tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana Pasal 4 Akta Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, sehingga perjanjian dalam Akta *a quo* tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali HAUWANTO CHANDRANATA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah 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 peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **HAUWANTO CHANDRANATA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 7 Maret 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,
ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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