



**PUTUSAN**  
Nomor 1200 K/Pdt/2014

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

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

**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. Advokat berkantor di LBH KHMI Jalan Pangeran Tubagus Angke Raya (Ruko Angke Megah/LBH Buddhis Indonesia) Nomor 20 Blok B12A Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;  
melawan

**HAUWANTO CHANDRANATA**, bertempat tinggal di Jalan Walikota Mustajab Nomor 64 RT 001/RW 005 Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;  
dan

**BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, S.H.,S.E.,M.H., (NOTARIS** serta **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**, Wisma Tigris Jalan Batu Ceper Nomor 19 D, E, F Jakarta Pusat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, Pasal 13 ayat 2 Jo. Pasal 17, dengan tegas menyatakan kesepakatan Penggugat dan Tergugat untuk memilih domisili hukum di Kepaniteraan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, 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,

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 keatas nama tersebut di atas menjadi tanggung jawab Pihak Kedua”. Jo 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” Jo. 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

Hal. 3 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dieksekusi. Perbuatan Tergugat jelas melanggar Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Tergugat) menjamin Pihak Pertama (Penggugat) mengenai jaminan para pihak Jo. 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) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Tergugat) menjamin Pihak Pertama (Penggugat) mengenai jaminan para pihak Jo. 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,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) (Bukti P-6);
- 2 Pengeluaran kepada Andi Hamzah yang nota bene adalah orang Tergugat sebesar  $\pm$  Rp3.000.000.000,- (lebih kurang tiga milyar rupiah) (Bukti P-7);
- 3 Biaya *fee* untuk eksekusi Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) (Bukti P-8);
- 4 Biaya keamanan dilapangan setiap bulannya Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Penggugat harus mengeluarkan sendiri (Bukti P-9);

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;

- a 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) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) Jo. 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;
- b 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

Hal. 5 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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





segala bentuk proses upaya hukum, eksekusi dan menghambat proses administrasi dalam penerbitan sertifikat atas sebidang tanah seluas  $\pm$  16.000 m<sup>2</sup> (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,- (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 berdalih 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 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

Hal. 7 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat. jelas nyata-nyata Tergugat tidak beritikad 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) Jo. Pasal 5 bagian Pihak Kedua/Tergugat ayat (2) Jo. 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) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) Jo. 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) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 Jo. Pasal 1234 Jo. 1239 KUHPdata. 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,-/m<sup>2</sup> (tujuh juta lima ratus ribu rupiah per-meter 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 diatas 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 m<sup>2</sup> x Rp8.000.000,- (delapan juta rupiah) = Rp120.000.000.000,- (seratus dua puluh milyar rupiah) Rp120.000.000.000,- (seratus dua puluh milyar rupiah) x 6 % (bunga) = Rp7.200.000.000,- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) x 6 (jangka waktu

Hal. 9 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya putusan *incracht* Nomor 19/PK/Pdt/2006) pada tahun 2006 s/d 2012 adalah selama 6 tahun) = Rp43.200.000.000,- (empat puluh tiga milyar dua ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat yang telah wanprestasi diperkirakan sebesar = Rp43.200.000.000,- (empat puluh tiga milyar 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 itikad 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 tidak pernah

#### 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)



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 diatas, jelaslah bahwa Tergugat sudah memperlihatkan itikad 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  $\pm$  8 (delapan) tahun berlalu tanpa hasil apapun dan 6 (enam) tahun jangka waktu setelah adanya putusan *incracht* Nomor 19/PK/Pdt/2006 berlalu hanya merugikan Penggugat saja. Untuk itu berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, 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” Jo. 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 dihadapan 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 dihadapan 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

Hal. 11 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



dihadapan Robert Purba, S.H. Notaris di Jakarta. Oleh karena Tergugat tidak memenuhi semua kewajibannya/prestasinya sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Nomor 22 pada tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat dihadapan 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,- (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 vorrad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan 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 beritikad 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 ditandatangani 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 beritikad 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 beritikad baik, sehingga tidak dapat dilaksanakan lagi;



- 5 Menyatakan batal demi hukum Kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005, yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H.,S.E.,M.H., Notaris di Jakarta karena Tergugat sudah Wanprestasi dan tidak beritikad 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 beritikad 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,- (empat puluh tiga milyar dua ratus juta rupiah);  
Dengan perincian:  
Luas Tanah 15000 m<sup>2</sup> x Rp8.000.000,- (delapan juta rupiah) =  
Rp120.000.000.000,- (seratus dua puluh milyar rupiah);  
Rp120.000.000.000,- (seratus dua puluh milyar rupiah) x 6 % (bunga) =  
Rp7.200.000.000,- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) x 6 (jangka waktu adanya putusan *incracht* Nomor 19/PK/Pdt/2006) pada tahun 2006 s/d 2012 adalah selama 6 tahun) = Rp43.200.000.000,- (empat puluh tiga milyar dua ratus juta rupiah);
- 10 Memerintahkan Turut Tergugat untuk mengembalikan Dokumen-dokumen/akta-akta milik Penggugat yang telah dititipkan kepada Turut Tergugat, yaitu berupa:
  - 1 Surat-surat/akta-akta yang sesuai dengan isi tanda terima tanggal 18 Desember 2004 (dua rangkap);
  - 2 Surat-surat/akta-akta yang sesuai dengan isi tanda terima tanggal 4 Maret 2008;
  - 3 Surat-surat/akta-akta yang sesuai dengan isi tanda terima tanggal 6 Maret 2008;
  - 4 Surat-surat/akta-akta yang sesuai dengan isi tanda terima tanggal 25 Maret 2008;

Hal. 13 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014





- 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,- (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;
- Subsida:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi 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 didalam 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 didalam 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 membuatnya (*facta sunt 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 didalam 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 onvanlijke verklaar*);

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 *prematur*, oleh karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaar*);

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 jo 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 jo 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 dimuka pengadilan dan tidak berhak menggunakan nama "Yayasan" dimuka namanya, oleh karena itu

Hal. 15 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaar*);

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 didalam 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 dihadapan 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

#### 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)



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 itikad 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 didalam 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 itikad 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 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 dipermasalahan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sesungguhnya masalah tersebut telah disepakati bersama oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi untuk diserahkan kepada Turut Tergugat, sebagaimana diatur didalam Akta

Hal. 17 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



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 didalam 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 itikad 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 dihadapan 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 itikad 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:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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,- (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  $6\% \text{ pertahun} \times 8 \text{ tahun} \times \text{Rp}28.232.233.338,- = \text{Rp}13.551.472.000,-$ , sehingga apabila dikalkulasikan seluruhnya berjumlah Rp41.783.705.338,- (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 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,- (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,-;

## 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 dikonpensasikan dengan nilai uang sampai sejumlah Rp20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah);

Sehingga apabila dijumlahkan seluruh kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebagai akibat dari perbuatan Tergugat

Hal. 19 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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



Rekonvensi sampai dengan gugatan ini diajukan adalah sejumlah Rp61.783.705.338,- (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,- (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 m<sup>2</sup> (enam belas ribu meter persegi) yaitu 8.000 m<sup>2</sup> (delapan ribu meter persegi) yang dari sejak tahun 2006 hingga gugatan ini diajukan belum dapat dinikmati oleh Penggugat Rekonvensi dan apabila dikompensasikan dengan nilai uang sesuai dengan harga jual pasaran tanah di daerah tersebut pada saat sekarang ini adalah sejumlah 16.000 m<sup>2</sup> x Rp8.000.00,- = Rp128 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 m<sup>2</sup> (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<sup>2</sup>, 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, Kel. Tanah Sereal, Kec. 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,- (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,- (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 voer baar bij voorrad*);

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;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Nomor 22, tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat dihadapan 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 dihadapan 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 beritikad 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 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 dihadapan Robert Purba, S.H. Notaris dan PPAT di Jakarta sejumlah Rp41.783.705.338,- (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,- (tujuh miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tiga puluh tujuh ribu lima puluh tujuh rupiah) sehingga seluruhnya sejumlah Rp49.782.742.395,- (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,- (dua puluh miliar Rupiah), secara tunai dan sekaligus;

- Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan 50% dari sebidang tanah sejumlah 16.000 m<sup>2</sup> yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan S. Parman Nomor 2, 3 dan 4, Jakarta Barat seluas 8.000 m<sup>2</sup>, yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi, kepada Penggugat Rekonvensi dan apabila dengan jumlah uang sampai sejumlah 8.000 m<sup>2</sup> x Rp8.000.000,- (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 m<sup>2</sup>, 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 Jl. Pekapuran II Nomor 20, RT 012/RW 005, Kel. Tanah Sereal, Kec. Tambora, Jakarta Barat;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp30.000.000,- (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,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (*uit voer baar 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 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

Hal. 23 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan secara hukum Tergugat bersalah melakukan “Wanprestasi” yang merugikan Penggugat, karena tidak beritikad baik memenuhi semua kewajibannya yang tercantum dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, dibuat dihadapan Robert Purba, S.H. Notaris & PPAT di Jakarta;
- 3 Menyatakan batal demi hukum “Akta Perjanjian Nomor 22” yang telah ditandatangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Robert Purba, S.H. di Jakarta, karena Tergugat sudah Wanprestasi dan tidak beritikad 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 beritikad 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);
- 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 milyar 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 dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Nomor 373/PDT/2013/PT.DKI tanggal 14 November 2013 yang amarnya 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 dihadapan Robert Purba, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta beserta urutan-urutannya adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum;
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/Ieg, tanggal 30 November 2005 adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum;
6. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi dan beritikad 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,- (enam belas milyar 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

Hal. 25 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



Rp7.999.037.057,- (tujuh milyar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tiga puluh tujuh ribu lima puluh tujuh rupiah) sehingga seluruhnya sejumlah Rp24.059.037.057,- (dua puluh empat milyar 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 m<sup>2</sup> yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan S.Parman Nomor 2, 3 dan 4, Jakarta Barat seluas 7882,5 m<sup>2</sup> 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,- (harga pasaran didaerah tersebut) menjadi jumlah Rp63.060.000.000,- (enam puluh tiga milyar enam puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus setelah dikurangi Rp6.060.000.000,- menjadi Rp47.000.000.000,- (empat puluh tujuh milyar rupiah);

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,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 15 Januari 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Januari 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 320/PDT.G/2012/PN.Jkt.Bar yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Februari 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 10 Maret 2014;
- 2 Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 10 Maret 2014;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 20 Maret 2014;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/ Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 6 s/d 7 yang pada intinya mengenai beban pembuktian Pemohon Kasasi, yaitu:

“Menimbang bahwa setelah mempelajari dan mencermati putusan Majelis Hakim tingkat Pertama....., karena Pembanding/Tergugat menolak menyangkal dalil gugatan sebagaimana yang diuraikan dalam putusan Pengadilan tersebut halaman 103 s/d 106, sehingga Majelis Banding mengutipnya ke dalam putusan ini dan akan menjadikannya sebagai pertimbangan dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa walaupun demikian Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa dengan kesimpulan diatas, maka Pengadilan Negeri seharusnya menetapkan beban bukti bagi masing-masing pihak sesuai dengan dalil-dalil mereka,,,,,,,,;

Menimbang, bahwa dari bunyi Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg. ...., karena gugatan Penggugat/Terbanding disangkal Tergugat/ Pembanding bahwa pihaknya telah melaksanakan seluruh isi perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 maka seharusnya kepada Penggugat/Terbanding dibebani pembuktian terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa ....., Majelis Hakim Tinggi akan menilai surat-surat bukti asli atau foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya, yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara;

Menimbang, bahwa ternyata walaupun Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menguraikan dengan benar tentang unsur-unsur wanprestasi dan pula telah menetapkan beban bukti bagi Penggugat/Terbanding, namun dalam uraian pertimbangan selanjutnya justru Pengadilan Negeri tidak menguraikan tentang pembuktian Penggugat/Terbanding, kecuali menguraikan tentang bukti P-20.....P-32 untuk membuktikan tentang teguran-teguran Penggugat/ Terbanding kepada Pembanding/Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud pada Pasal 1238 KUH Perdata”;

Hal. 27 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* adalah keliru, Pemohon Kasasi ingin memberikan penjelasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa Pasal 1338 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dengan demikian Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata;
- 2 Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 101 s/d 102 dalam Putusan 320/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 5 April 2013 yang menyatakan:
  - 1 Bahwa dalam gugatan Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi mendalilkan bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi telah saling mengikatkan diri dalam perjanjian untuk mengadakan kesepakatan mengurus, 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, dengan 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) (Bukti P-5/T-2);
  - 2 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;
  - 3 Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 22, tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2);
    - 1 Pasal 1 ayat 3 (tiga) dalam Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) bahwa:

“Segala biaya-biaya yang timbul selama Peninjauan Kembali dan eksekusinya serta upaya hukum lain yang





dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat keatas nama tersebut di atas menjadi tanggung jawab Pihak Kedua (Termohon Kasasi)”;

2 Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban para Pihak bagian: Pihak Kedua (Termohon Kasasi) berkewajiban, yaitu:

“Membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”;

3 Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) mengenai Jaminan Para Pihak yaitu:

“Pihak kedua (Termohon Kasasi) menyediakan semua biaya yang diperlukan Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) untuk proses pengurusan Peninjauan Kembali dan Eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”;

4 Pasal 6 ayat 2 (dua) mengenai Biaya-Biaya 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 boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”;

Maka oleh karena itu pihak kedua (Termohon Kasasi) berkewajiban/ bertanggungjawab membiayai 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 semua biaya untuk membiayai seluruh proses hukum Peninjauan kembali Mahkamah Agung RI dan eksekusi-eksekusi terhadap Kantor Eks Walikota Jakarta Barat, Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat, dan Kantor Kodim Jakarta Barat serta upaya hukum lainnya yang dipandang perlu sampai penerbitan sertifikat atas tanah tersebut baik sebagian atau keseluruhan tanah yang telah dapat diselesaikan secara hukum dan kepemilikan atas tanahnya. (tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat, Tanah Kantor Kodim Jakarta Barat, Tanah Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat merupakan objek tanah

Hal. 29 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pada perjanjian yang termuat dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004);

Bahwa Pihak Kedua (Termohon Kasasi) 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;

Bahwa ternyata sejak Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tersebut dibuat dan ditandatangani para pihak yang hingga saat ini (sudah berjalan  $\pm$  9 tahun) Tanah Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat, Tanah Kantor Kodim Jakarta Barat masih terlantar dan belum dieksekusi serta setelah melalui 9 (sembilan) kali Surat Teguran Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi agar Termohon Kasasi melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (tahun 2011: vide bukti P-20 s/d P-20B, bukti P-21 s/d P-21 B, dan bukti P-22 s/d 22 B; tahun 2011 melalui Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi sebanyak 3 (tiga) kali: vide bukti P-23, bukti P-24 s/d P-24 A, P-24 D s/d P-24 E, dan bukti P-24 B s/d 24 C; tahun 2008 dan tahun 2009: vide bukti P-30 s/d P-32), yang kemudian tidak mendapatkan jawaban-jawaban dari Termohon Kasasi atas surat-surat teguran/somasi Pemohon Kasasi sejak tahun 2008, 2009, dan 2011, maka Pemohon Kasasi mengeluarkan biaya-biaya sendiri untuk melaksanakan eksekusi tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat (Bukti P-6, P-8, P-8A, P-29, dan P-53A) dan kalau bukan Pemohon Kasasi yang membiayainya atas pelaksanaan eksekusi tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat tersebut pada tanggal 7 Januari 2010 (vide Bukti P-38) maka sampai saat ini tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat belum terlaksana eksekusinya, dengan demikian perbuatan Termohon Kasasi telah jelas melanggar Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang berbunyi:

“Biaya untuk kepentingan proses Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat,

### Disclaimer

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



maka para pihak harus segera mengeluarkan biaya tersebut dan tidak boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”;

- 3 Bahwa bukti P-20 s/d 24 H, P-30 s/d P-32 yang membuktikan Pemohon Kasasi sejak tahun 2008 s/d 2009 kemudian pada tanggal 11 Februari 2011 s/d 27 April 2011 telah melakukan teguran-teguran kepada Termohon Kasasi untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2), yaitu:

1 Tahun 2011:

- 1 Surat Teguran Pertama dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi pada tanggal 11 Februari 2011 (bukti P-20 s/d P-20B);
- 2 Surat Teguran Kedua dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi pada tanggal 18 Februari 2011 (bukti P-21 s/d P-21 B);
- 3 Surat Teguran Ketiga dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi pada tanggal 1 Maret 2011 (bukti P-22 s/d 22 B);

agar Termohon Kasasi melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004;

2 Tahun 2011 Pemohon Kasasi melalui Kuasa Hukum untuk memberikan Surat Teguran kepada Termohon Kasasi;

- 1 Surat Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 7 April 2011 (bukti P-23);
- 2 Surat Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 12 April 2011 (bukti P-24 s/d P-24 A, P-24 D s/d P-24 E);
- 3 Surat Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 27 April 2011 (bukti P-24 B s/d 24 C);

3 Tahun 2008 dan Tahun 2009;



- 1 Surat teguran Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 28 Juli 2008 yang ditujukan ke Tergugat (bukti P-30);
- 2 Surat teguran Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 13 November 2008 yang ditujukan ke Tergugat (bukti P-31);
- 3 Surat teguran Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 20 April 2009 yang ditujukan ke Tergugat (bukti P-32);

Bahwa surat teguran-teguran agar Termohon Kasasi untuk memenuhi isi dan kewajiban-kewajibannya sejak tahun 2008, 2009 dan tahun 2011;

- 4 Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* hanya menilai dan mempertimbangkan sebagian saja pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

- 2 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 6 s/d 7, yaitu:

“Menimbang bahwa sebaliknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah menguraikan bahwa Tergugat/Pembanding telah mengeluarkan biaya Rp17.000.000.000,- sebagaimana ditunjuk surat bukti P-28 yang sama dengan T-25. Peristiwa hukum atau hubungan hukum mana telah disimpulkan sebagai dalil tetap. Selanjutnya Pengadilan Negeri telah keliru dengan terlebih dahulu mempertimbangkan bahwa dalil alat bukti Tergugat/Pembanding tidak satupun bukti yang menyatakan bahwa Tergugat atau Turut Tergugat telah melaksanakan proses pengukuran tanah sebagaimana dimaksud Tergugat dengan sangkalannya dan menolak dalil tersebut”;

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi ingin memberikan penjelasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa Bukti P-28 dan T-25 merupakan bukti Surat Pernyataan tanggal 11 Maret 2008 yang dibuat antara Tn. Hauwanto (Termohon Kasasi) dengan Tn. Sudharma (Pemohon Kasasi) mengenai jumlah pengeluaran bahwa sampai dengan tanggal tersebut pengeluaran biaya pengurusan perkara sudah sampai sejumlah Rp17.000.000.000,-;
- 2 Bahwa sesuai dengan Bukti P-38 yaitu Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan (tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat) pada tanggal 7 Januari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010 dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang berkaitan dengan eksekusi eks. Kantor Walikotamadya Jakarta Barat;

3 Bahwa dengan demikian sudah jelas sesuai dengan fakta-fakta hukum dan yang menjadi pertanyaan Pemohon Kasasi, yaitu:

- a Bagaimana Termohon Kasasi bersama dengan Turut Termohon Kasasi dapat melaksanakan proses pengukuran tanah sebelum tanggal 11 Maret 2008, sedangkan tanahnya eks Kantor Walikota Jakarta Barat belum dieksekusi pada sebelum tanggal 11 Maret 2008 ?;
- b Bagaimana Termohon Kasasi menyatakan telah mengeluarkan biaya untuk melaksanakan proses pengukuran tanah, sedangkan tanahnya belum dieksekusi dan eksekusi tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat baru dilaksanakan pada tanggal 7 Januari 2010 sesuai dengan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 7 Januari 2010 (vide Bukti P-38) serta dibiayai oleh Pemohon Kasasi sendiri (Bukti P-6, P-8, P-8A, P-29, dan P-53A) ?;

1 Bahwa dengan demikian kami sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Pertama dalam putusan perkara *a quo*, dan menolak pertimbangan Majelis Hakim Tinggi sangat keliru serta salah dalam menilai bukti-bukti Pemohon Kasasi sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang direayasa tanpa dasar fakta dan bukti-bukti hukum yang sebenarnya sangat merugikan Pemohon Kasasi dan dapat diduga adanya keinginan Majelis Hakim Tinggi sengaja ingin memutar balik fakta-fakta hukum dan mengesampingkan bukti-bukti hukum Pemohon Kasasi;

2 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 6 yaitu “menimbang, bahwa walaupun demikian Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa dengan kesimpulan di atas maka Pengadilan Negeri seharusnya menetapkan beban bukti bagi masing-masing pihak sesuai dalil-dalil mereka yang menjadi sengketa dengan menerapkan Pasal 163 HIR/283 R.Bg, kemudian menetapkan kewajiban beban bukti masing-masing pihak berperkara”;

Bahwa atas pertimbangan Majelis Hakim Tinggi di dalam perkara *a quo* Pemohon Kasasi sangat keberatan karena Majelis Hakim Tinggi hanya pandai dalam berpendapat hukum (omongannya) saja sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, tetapi Majelis Hakim Tinggi tidak teliti dan cermat dalam menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi serta Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi berkewajiban

Hal. 33 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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





untuk mematuhi/melaksanakan isi ketentuan-ketentuan (perjanjian) dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2), dan berdasarkan doktrin hukum acara perdata dari M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” (penerbit PT. Sinar Grafika, tahun 2007) pada halaman 454 s/d 455 pada pokoknya menyatakan:

Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata:

- Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUH Perdata;
- Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
- Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur:
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali; atau
- Tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

Bahwa Majelis Hakim Tinggi tidak teliti dan cermat dalam menilai bukti-bukti Termohon Kasasi yang berhubungan dengan pemenuhan kewajiban-kewajiban Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yaitu pada Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat” dan “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 boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”;

Bahwa sejak Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) dibuat dan ditandatangani Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, Termohon Kasasi telah memberikan kuasa substitusi kepada Tuan Hery Kairupan dengan Akta Nomor 84 tanggal 12 Mei 2005 yang dibuat di hadapan Buntari Tigris, S.H. untuk dan atas nama Termohon Kasasi untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus dan menyelesaikan perkara Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung RI terhadap Putusan 3431 K/Pdt/2002 Jo. 199/PDT/1998/PT.DKI Jo. 196/Pdt.G/ 1996/PN.Jkt.Bar (Bukti P-69);

Bahwa kemudian Termohon Kasasi memberi kuasa substitusi kepada Andi Anzhar Cakra Wijaya tanggal 5 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris, S.H.. (Bukti P65, P-70 s/d P-72) yang juga diakui oleh Termohon Kasasi pada Bukti T-37A dan T-37B, dengan demikian terbukti secara fakta hukum bahwa selama itu Andi Anzhar Cakra Wijaya telah membantu Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, sehingga bukti P-7 s/d P-7D dengan total keseluruhan sebesar Rp2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) terbukti jelas secara hukum yang merupakan pengeluaran uang Pemohon Kasasi kepada Andi Anzhar Cakra Wijaya untuk kuasa substitusi Termohon Kasasi;

Bahwa dengan memperhatikan hal tersebut di atas dan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi maka uang yang dikeluarkan Termohon Kasasi tersebut kebanyakannya diterima dan dihabiskan oleh kuasanya (baik kuasa hukum atau lainnya) Termohon Kasasi yaitu Hery Kairupan, S.H. Andi Anzhar Cakra Wijaya, Buntario Tigris, S.H. dan Djoko Nugroho dan tidak tepat pada kewajiban Termohon Kasasi sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2) yang dimaksud;

Bahwa sebagian lagi bukti yang diajukan Termohon Kasasi mengenai perhitungan bunga Bank Niaga atas pinjaman (hutang) Harini Tjandrawati dan bukan atas nama *account* bersama antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi maka bukti-bukti tersebut tidak ada hubungan langsung dengan perkara *a quo* yang berkaitan dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang dikarenakan Pemohon Kasasi untuk menghindari ribut dengan Termohon Kasasi maka Pemohon Kasasi dengan iktikad baik menerimanya sehingga pada tanggal 11 Maret 2008 (Bukti P-25/T-28) membuat pernyataan bersama tetapi bukti-bukti pengeluaran uang yang diajukan oleh Termohon Kasasi ternyata tidak ada satupun yang membuktikan Termohon telah memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana dalam Akta Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yaitu pada Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi)

Hal. 35 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat” dan “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 boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”;

Bahwa dengan Bukti Surat P-28/T-25 yaitu berupa Surat Pernyataan tanggal 11 Maret 2008 yang ditandatangani oleh Sudharma (Pemohon Kasasi) dan Hauwanto (Termohon Kasasi) yang menyatakan:

“perhitungan antara Bapak Sudharma/Pemohon Kasasi dan Hauwanto Chandranata/Termohon Kasasi yang bekerja sama proyek Kantor Walikota Jakarta Barat, Kodim Jakarta Barat, dan Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 11 Maret 2008 tuntas (selesai). Bapak Sudharma dengan rincian hutang Rp17.000.000.000,- (tujuh belas milyar) dibagi 2 (dua) Sdr. Sudharma menanggung hutang sebesar Rp8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah);

Sudharma (Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding) ada pengeluaran Rp1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Sisa Rp6.750.000.000,- (enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) .....”;

Bahwa uang sebesar Rp17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) yang telah dikeluarkan oleh Termohon Kasasi tersebut yang sebagian besar untuk keperluan Termohon Kasasi dengan Kuasa Hukumnya;

Bahwa bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi sudah cukup jelas yang berdasarkan fakta-fakta hukum yang semua uangnya dikeluarkan Pemohon Kasasi sendiri untuk biaya pengurusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI, biaya eksekusi (Bukti P-29, P-8, dan P-8A), biaya ganti gedung eks. Kantor Walikota Jakarta Barat (Bukti P-6, dan P-53 A), biaya upaya hukum lainnya yang diperlukan sesuai dengan Pasal 7 ayat 3 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, biaya pembatalan SK Kanwil BPN DKI Jakarta Nomor 214/HP/BPN.31-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang yang bukti surat aslinya ada sama Pemohon Kasasi (Bukti P-55, P-56, dan P-57);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa semua biaya yang dimaksud tersebut di atas telah diakui oleh Majelis Hakim Tinggi di dalam putusan *a quo* pada halaman 10 yaitu sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dengan demikian jumlah pembiayaan yang telah dilakukan sendiri oleh Penggugat/Terbanding (Pemohon Kasasi) sebesar Rp4.100.000.000,- + Rp11.467.475.000,- = Rp15.567.475.000,- (lima belas milyar lima ratus enam puluh tujuh juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)”;

Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tinggi di dalam putusan *a quo* pada halaman 10 sangat bertentangan dengan isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) pada Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) yang menyatakan tidak boleh menghambat pengeluaran biaya-biaya tersebut yang dikaitkan dengan unsur-unsur untuk yang dapat dikatakan wanprestasi yaitu:

- a Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasinya artinya debitur sama sekali atau sebagian tidak memenuhi prestasinya;
- b Debitur berprestasi tetapi tidak sempurna;
- c Debitur berprestasi akan tetapi terlambat;
- d Debitur melakukan yang tidak boleh dilakukan;

Bahwa dengan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim Tinggi telah mengakui bahwa Pemohon Kasasi ada mengeluarkan uang/biaya sebesar Rp15.567.475.000,- sudah terbukti nyata-nyata Termohon Kasasi sebagai Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dalam isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2), dan sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) tersebut berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi maka terbukti secara fakta dan bukti-bukti hukum Termohon Kasasi telah melakukan Wanprestasi;

- 1 Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* sangat keliru hanya menilai dan mempertimbangkan sebagian saja pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama tanpa mendalami menilai dan mempertimbangkan alat bukti yang sangat

Hal. 37 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan atau relevan yang lain sehingga putusan *Judex Facti* sangat keliru dan tidak cukup serta sepatutnyalah dibatalkan;

3 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 7 s/d 8, yaitu:

“Menimbang bahwa selain itu Majelis Hakim tingkat Pertama telah keliru pula memutuskan bahwa Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 Batal demi hukum, padahal dalam pertimbangan hukumnya telah diuraikan secara tepat bahwa sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata, bahwa apabila perjanjian tidak dipenuhi salah satu pihak, maka pihak lain dapat memilih untuk memaksa memenuhi perjanjian atau ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Bukanlah suatu perjanjian batal demi hukum apabila tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian secara objektif (*Null and Void*) dan sebaliknya bila tidak terpenuhi syarat subjektif maka salah satu pihak dapat minta untuk pembatalannya (*Voidtable*) melalui Pengadilan;

Menimbang bahwa dari uraian di atas menurut Majelis Hakim Tinggi ternyata Pengadilan Negeri tidak tepat menerapkan pembuktian, dan keliru dalam memutuskan perkara ini dengan menyatakan Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 batal demi hukum, sehingga Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengannya, dan selanjutnya akan membatalkan putusan Pengadilan negeri dan akan mempertimbangkan sendiri .....;

Menimbang, bahwa bila surat-surat bukti berupa teguran-teguran di atas digunakan untuk membuktikan bahwa Tergugat/Pembanding telah ditegur karena tidak melakukan kewajibannya, dan untuk membuktikan bahwa Tergugat/Pembanding telah melakukan wanprestasi, maka menurut Majelis Hakim Tinggi tidaklah cukup karena ternyata dari bukti Tergugat/ Pembanding berupa T-33b, ternyata tanggal 9 Mei 2011, Tergugat masih menyediakan dana untuk melakukan kewajibannya. Pertimbangan ini, berbeda dengan penilaian Majelis Hakim tingkat Pertama karena Majelis Hakim menilai Surat Bukti T-33 b ini dihubungkan dengan surat bukti T-33 a dan T-34, dimana penerima uang Rp50.000.000,- berdasarkan bukti 33 b adalah Wahjoe Agoes Setiadi, yang berdasarkan bukti T-33 a adalah kuasa dari Penggugat/Terbanding, dan menurut bukti T-34 Wahjoe A. Aetiadi adalah kuasa hukum dari Sdr. Sudharma/Penggugat/Terbanding;

Menimbang, bahwa dengan demikian surat-surat bukti berupa teguran-teguran tersebut yang diajukan Penggugat/Terbanding tidak dapat dijadikan sebagai alasan untuk membuktikan bahwa Tergugat/ Pembanding telah melakukan wanprestasi”;

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti* tidak benar serta sengaja merekayasa fakta-fakta hukum yang sebenarnya, Pemohon Kasasi ingin memberikan penjelasan sebagai berikut:

1 Bahwa bukti-bukti yang disampaikan oleh Majelis hakim Tinggi dalam pertimbangannya tersebut di atas adalah:

- 1 Fotocopy Surat Perjanjian antara Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat dan Kuasanya untuk penanganan perkara Perlawanan Kejaksaan Negeri Jakarta Barat tanggal 22 November 2010, Bukti T-33A (copy dari copy);
- 2 Fotocopy Bukti Setoran BCA tanggal 9 Mei 2011 dari Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat kepada kuasa Pemohon Kasasi sebesar Rp50 juta, Bukti T-33B (sesuai asli);

2 Bahwa berdasarkan doktrin hukum acara perdata dari M. Yahya Harahap, S.H.. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" (penerbit PT. Sinar Grafika, tahun 2007) pada halaman 454 s/d 455 pada pokoknya menyatakan:

Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata:

- Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUH perdata;
- Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
- Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur:
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali; atau
- Tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

1 Bahwa Majelis Hakim Tinggi kurang cermat menilai pembuktian, yaitu:

- 1 Bahwa Fotocopy Surat Perjanjian antara Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat dan Kuasanya untuk penanganan perkara Perlawanan dari Pelawan terhadap Kejaksaan Negeri Jakarta Barat tanggal 22 November 2010 merupakan Bukti T-33A, sedangkan memori Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI diserahkan oleh Kuasa Hukum/Law Firm RM. Wahjoe A. Setiadi kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 Desember 2010 yang diterima oleh Jurusita Pengganti Bapak Saripudin, dengan hal tersebut Kuasa Hukum Pemohon Kasasi sudah

Hal. 39 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



melaksanakan pembuatan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI, dan Pemohon Kasasi pada saat menandatangani Surat Perjanjian pada tanggal 22 November 2010 sudah melakukan pembayaran kepada kuasa hukum Pemohon Kasasi sebesar Rp50.000.000,- kemudian pada saat kuasa hukum Pemohon Kasasi menyerahkan memori Peninjauan Kembali ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 Desember 2010 Pemohon Kasasi membayar sebesar Rp25.000.000,- kepada kuasa hukum Pemohon Kasasi, hal tersebut sesuai dengan isi bunyi surat perjanjian tanggal 22 November 2010 Pasal 2 yang merupakan bukti T-33A;

- 2 Fotocopy Bukti Setoran BCA tanggal 9 Mei 2011 dari Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat langsung kepada Kuasa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebesar Rp50.000.000,-, Bukti T-33B, apakah pada tanggal 9 Mei 2011 dengan Bukti T-33B dimana uang sebesar Rp50.000.000,-baru setelah 6 (enam) bulan kemudian ternyata Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat membayarnya kepada Kuasa Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding bilamana dikaitkan dengan Bukti T-33 A ?;
- 3 Bahwa bagaimana Termohon Kasasi ingin memenuhi kewajiban-kewajibannya bilamana dikaitkan dengan bukti T-33 A dan T-33 B yang uang hanya sebesar Rp50.000.000,- baru dibayarkan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding setelah 6 (enam) bulan kemudian yaitu tanggal 9 Mei 2011, apakah masuk diakal dan kuasa hukum Pemohon Kasasi mau menerima demikian ?;
- 4 Bahwa sesuai dengan Bukti P-81 A yaitu Surat Pernyataan David Chaerudin tanggal 21 Mei 2012 yang menyatakan uang Rp50 Juta tersebut merupakan pembayaran Termohon Kasasi kepada David Chaerudin dan uang milik David Chaerudin yang hanya meminjam rekening Kuasa Hukum Pemohon Kasasi;
- 5 Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tinggi di dalam pertimbangannya telah mengakui serta menyatakan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah tidak mempunyai dana lagi untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya sebagaimana dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 September 2004 (Bukti P-5/T-2);



- 6 Bahwa Bukti T-33 B tidak ada kaitannya dengan bukti T-33 A, hanya Majelis Hakim Tinggi sengaja merekayasa supaya ada alasan bagi pihak yang tidak mengerti halnya serta Majelis Hakim Tinggi telah memihak kepada Termohon Kasasi;
- 2 Bahwa Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat terbukti tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak sebagaimana yang dimaksud oleh M. Yahya Harahap, S.H., tersebut di atas;
- 3 Bahwa Majelis Hakim Tinggi sangat keliru dan salah menerapkan alat bukti surat teguran-teguran/peringatan/somasi dari Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding kepada Termohon Kasasi/Tergugat/ Pembanding, yang akan kami jelaskan sebagai berikut:
  - 1 Tahun 2011;
    - 1 Surat Teguran Pertama dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi pada tanggal 11 Februari 2011 (bukti P-20 s/d P-20B);
    - 2 Surat Teguran Kedua dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi pada tanggal 18 Februari 2011 (bukti P-21 s/d P-21 B);
    - 3 Surat Teguran Ketiga dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi pada tanggal 1 Maret 2011 (bukti P-22 s/d 22 B);agar Termohon Kasasi melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004;
  - 2 Tahun 2011 Pemohon Kasasi melalui Kuasa Hukum untuk memberikan Surat Teguran kepada Termohon Kasasi;
    - 1 Surat Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 7 April 2011 (bukti P-23);
    - 2 Surat Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 12 April 2011 (bukti P-24 s/d P-24 A, P-24 D s/d P-24 E);
    - 3 Surat Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 27 April 2011 (bukti P-24 B s/d 24 C);
  - 3 Tahun 2008 dan Tahun 2009;



- 1 Surat Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 28 Juli 2008 yang ditujukan ke Tergugat (bukti P-30);
- 2 Surat Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 13 November 2008 yang ditujukan ke Tergugat (bukti P-31);
- 3 Surat Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 20 April 2009 yang ditujukan ke Tergugat (bukti P-32);

Bahwa surat teguran-teguran/somasi agar Termohon Kasasi untuk memenuhi isi dan kewajiban-kewajibannya sejak tahun 2008, 2009 dan tahun 2011;

- 4 Bahwa bukti-bukti yang disampaikan oleh Majelis hakim Tinggi dalam pertimbangannya tersebut di atas adalah:

- 1 Fotocopy Bukti Surat Nomor 12.II/WAS/V/2011 tanggal 16 Mei 2011 perihal pemberitahuan dari Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi, yang memberitahukan hasil-hasil pertemuan antara Tergugat, Kuasa Hukum Pemohon Kasasi dan Pemohon Kasasi dengan Kuasa Pemohon Kasasi, yang pada pokoknya Pemohon Kasasi menyetujui untuk menjual tanah seharga 8 Juta/m<sup>2</sup> dan bersepakat untuk bersama-sama menyerahkan perhitungan jumlah biaya yang telah dikeluarkan bersama, Bukti T-34 (sesuai dengan aslinya);
- 2 Fotokopi Bukti Surat tanggal 4 April 2011, yang telah dibuat dan dikirimkan kepada Kuasa Termohon Kasasi kepada Kuasa Pemohon Kasasi, Bukti T-35 (copy dari copy);
- 3 Fotokopi Bukti Surat tanggal 11 April 2011, yang telah dibuat dan dikirimkan kepada Kuasa Termohon Kasasi kepada Kuasa Pemohon Kasasi, Bukti T-36 (copy dari copy);

- 5 Bahwa terhadap Bukti-Bukti yang disampaikan oleh Majelis Hakim Tinggi pada angka 3.6. tersebut di atas sebagai berikut:

- 1 Bahwa Majelis Hakim Tinggi terkesan cepat memberikan pertimbangan hukum dengan adanya bukti T-34 tersebut kemudian Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat telah memenuhi prestasinya, maka dengan ini kami ingin mempertanyakan sebagai berikut:
  - a Apakah dengan surat kuasa hukum Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding sebagaimana Bukti T-34 tersebut, yang kemudian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membatalkan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 ?;

b Apakah dengan Surat Bukti T-34 tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Perjanjian Tambahan ?, bilamana tidak ada maka Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tersebut yang masih berlaku diantara para pihak;

Bahwa patut diduga Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangan hukumnya telah memihak kepada Termohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat karena mengapa Majelis Hakim Tinggi dapat memberikan pertimbangan hukum dengan adanya bukti T-34 tersebut maka Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah memenuhi prestasinya, padahal prestasi Termohon Kasasi yang sebenarnya ada pada dalam Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) bukan pada surat Bukti T-34 tersebut;

1 Bahwa Bukti T-35 dan T-36 yang telah dibantah oleh Pemohon Kasasi karena dari bukti pengiriman surat Kuasa Hukum Pemohon Kasasi pada bukti sebagai berikut:

a Bahwa sesuai dengan Bukti P-24 A dan P-24 C dimana Pihak Jasa Pengiriman Surat yaitu TIKI yang telah mengirimkan surat Kuasa Hukum Pemohon Kasasi untuk dikirimkan ke Kantor Kuasa Hukum Termohon Kasasi ternyata surat tersebut yang dikembalikan dan pihak TIKI menyatakan Ruangan Tutup/ kosong (maksudnya ruangan Kantor Kuasa Hukum Termohon Kasasi selalu Ruangannya Tutup/kosong) bagaimana kemudian muncul adanya Bukti T-35 dan T-36 tersebut ?;

b Bahwa pengiriman surat yang dilakukan Kuasa Hukum Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sebagaimana Bukti T-35 dan T-36 ternyata dalam bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding ternyata tidak melampirkan bukti-bukti

Hal. 43 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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





pengiriman surat-suratnya kepada Pemohon Kasasi pada saat sidang Pembuktian di Pengadilan Negeri Jakarta Barat ?;

1 Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tinggi diduga telah memihak kepada Termohon Kasasi;

2 Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* salah menilai dan salah mempertimbangkan tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan yang lain sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

4 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 9 s/d 10, yaitu:

“Menimbang bahwa selanjutnya menurut pendapat Majelis Hakim Tinggi setelah mengidentifikasi hal-hal yang telah menjadi dalil tetap dan hal yang menjadi dalil yang menjadi pokok sengketa .....oleh Penggugat adalah:

Benarkah Penggugat/Terbanding telah mengeluarkan sendiri biaya-biaya yang dibutuhkan untuk membiayai pengurusan perkara yang dimaksud dalam Akta Perjanjian 22 18 Desember 2004.....sehingga dapat dinyatakan Tergugat/ Pembanding melakukan wanprestasi ?;

Pada Periode 2005 s/d 11 Maret 2008, Penggugat telah membayar atau mengeluarkan biaya vide bukti P-82.....P-85 sebesar Rp4.100.000.000,-;

Pada periode tanggal 11 Maret 2008 s/d tanggal 7 Januari 2013 vide Bukti P-6 .....P-47 sebesar Rp11.487.475.000,-;

Menimbang bahwa dengan demikian jumlah pembiayaan yang telah dilakukan sendiri oleh Penggugat/Terbanding sebesar Rp4.100.000.000,- + Rp11.487.475.000,- = Rp15.567.475.000,-

Menimbang, bahwa walaupun telah terbukti Penggugat/Terbanding yang telah mengeluarkan biaya sebesar jumlah tersebut diatas, namun belum dapat dikatakan bahwa Tergugat/Pembanding belum atau tidak melakukan kewajibannya sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 3, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7 ayat 3 dan Pasal 9 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2014;

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi ingin memberikan penjelasan sebagai berikut:

1 Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah mengakui dalam pertimbangan hukumnya yaitu pada Periode 2005 s/d 11 Maret 2008, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membayar atau mengeluarkan biaya vide bukti P-82 .....P-85 sebesar Rp4.100.000.000,-;

- 2 Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah mengakui dalam pertimbangan hukumnya yaitu Pada periode tanggal 11 Maret 2008 s/d tanggal 7 Januari 2013 vide Bukti P-6 .....P-47 sebesar Rp11.487.475.000,-;
- 3 Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah mengakui dalam pertimbangan hukumnya yaitu dengan demikian jumlah pembiayaan yang telah dilakukan sendiri oleh Penggugat/Terbanding sebesar Rp4.100.000.000,- + Rp11.487.475.000,- = Rp15.567.475.000,-;
- 4 Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Nomor: 22, tanggal 18 Desember 2004: (Bukti P-5/T-2);

1 Pasal 1 ayat 3 (tiga) dalam Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) bahwa:

“Segala biaya-biaya yang timbul selama Peninjauan Kembali dan Eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat keatas nama tersebut di atas menjadi tanggung jawab Pihak Kedua (Termohon Kasasi)”;

2 Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak bagian: Pihak Kedua (Termohon Kasasi) berkewajiban, yaitu:

“Membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”;

3 Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) mengenai Jaminan Para Pihak yaitu:

“Pihak kedua (Termohon Kasasi) menyediakan semua biaya yang diperlukan Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) untuk proses pengurusan Peninjauan Kembali dan Eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”;

4 Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 yang berbunyi:

“Biaya untuk kepentingan proses Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai

Hal. 45 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



dengan penerbitan sertifikat, maka para pihak harus segera mengeluarkan biaya tersebut dan tidak boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”;

- 5 Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang termuat dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 pada angka 4.4. tersebut di atas maka dengan adanya Pemohon Kasasi telah mengeluarkan biaya-biaya sendiri sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi pada angka 4.1. s/d 4.3. tersebut di atas, maka jelas-jelas terbukti Termohon Kasasi telah wanprestasi (padahal seharusnya Termohon Kasasi yang mempunyai kewajiban mengeluarkan biaya-biaya tersebut), dan kenapa Majelis Hakim Tinggi masih berdalil dalam pertimbangan hukumnya bahwa Termohon Kasasi belum tentu melakukan wanprestasi ?;
- 6 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang dimaksud dalam angka 4 tersebut di atas sangat keliru dan tidak berdasarkan atas isi perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) karena terlihat adanya keberpihakan antara Majelis Hakim Tinggi dengan Termohon Kasasi dimana pertimbangan hukumnya banyak berpihak kepada Termohon Kasasi;

Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* hanya menilai dan mempertimbangkan sebagian saja (sepotong-potong) pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama tanpa menilai dan mendalami serta mempertimbangkan alat bukti perkara pokok yaitu pokok isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang mengatur Termohon Kasasi berkewajiban serta terikat dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana dalam Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat” dan “biaya untuk kepentingan proses Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat, maka para pihak (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi) harus segera mengeluarkan biaya tersebut dan tidak boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”, sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 10 s/d 12, yaitu:

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil sangkalan Tergugat/Pembanding bahwa pihaknya telah melakukan semua kewajiban pembiayaan, dengan mengajukan fotocopy surat bukti yang telah disesuaikan dengan aslinya, berupa T-1 .....T-15 00, maka menurut Majelis Hakim Tinggi surat-surat bukti ini telah membuktikan bahwa Tergugat telah mengeluarkan atau mengirim biaya kepada Penggugat/Terbanding langsung atau melalui pihak ketiga seperti para kuasa Penggugat/Terbanding, sejak tanggal 1 November 2004 yang ditandai dengan Kesepakatan Bersama yang kemudian dituangkan selengkapnya dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 sampai dengan 11 Maret

2008, sehingga mencapai 15.250.000.000,- sebagaimana diperkuat dengan T-25 yang sama dengan P-28, sedangkan Penggugat/Terbanding telah mengeluarkan Rp1.750.000.000,- sebagaimana telah disimpulkan pula sebagai dalil tetap oleh Majelis Hakim tingkat Pertama dan diambil alih pula oleh Majelis Hakim Tinggi;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tinggi, untuk membuktikan bahwa biaya-biaya yang digunakan oleh Penggugat/Terbanding bersumber dari uang Penggugat/Terbanding atau bersumber dari uang lain yang bukan berasal dari Tergugat/Pembanding maka harus diperkuat lagi dengan uraian tentang pertanggungjawabannya menggunakan uang yang bersumber dari Tergugat/Pembanding sebesar jumlah yang dimaksud dalam dalil tetap tersebut di atas, untuk menjelaskan kegiatan-kegiatan apa aja yang telah dibiayai dengan menggunakan uang yang bersumber dari Tergugat/Pembanding dan kegiatan-kegiatan yang belum dibiayai oleh Tergugat/Pembanding, namun ternyata dari surat bukti Penggugat tidak dapat diuraikan tentang pembiayaan-pembiayaan yang bersumber dari uang sebesar Rp15.250.000.000,-. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa uang yang digunakan Penggugat/Terbanding tersebut merupakan bagian dari uang yang diterimanya dari Tergugat/Pembanding sebagaimana dibuktikan T-25 dan T28 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang fakta-fakta hukum bahwa antara tanggal 11 Maret 2008 sampai dengan tanggal 7 Januari 2013, Penggugat/Terbanding telah mengeluarkan biaya sebesar Rp11.487.475.000,- menurut Majelis Hakim masih bersumber dari selisih uang yang telah diakui/diterima Penggugat/Terbanding sebesar Rp15.250.000.000,- tersebut. Jumlah ini Majelis Hakim Tinggi perhitungkan dari bunyi P-28 yang sama dengan T-25 yaitu Surat Pernyataan

Hal. 47 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 Maret 2008 yang menerangkan bahwa uang yang sudah dikeluarkan sebesar Rp17.000.000.000,- dikurangi pengeluaran Penggugat/Terbanding sebesar Rp1.750.000.000,-

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi ingin memberikan penjelasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa Bukti Surat P-28/T-25 yaitu berupa Surat Pernyataan pada tanggal 11 Maret 2008 yang ditandatangani oleh Sudharma dan Hauwanto yang menyatakan: (bukti P-28);

“perhitungan antara Bapak Sudharma/Pemohon Kasasi dan Hauwanto Chandranata/Termohon Kasasi yang bekerja sama proyek Kantor Walikota Jakarta Barat, Kodim Jakarta Barat, dan Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 11 Maret 2008 tuntas (selesai). Bapak Sudharma dengan perincian hutang Rp17.000.000.000,- dibagi 2 (dua) Sdr. Sudharma menanggung hutang sebesar Rp8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah);

Sudharma (Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding) ada pengeluaran Rp1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Sisa Rp6.750.000.000,- (enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)”;

- 2 Bahwa dengan adanya pengakuan Termohon Kasasi yang menyatakan Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang pribadi tersebut maka Perbuatan Termohon Kasasi telah jelas melanggar Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”, sehingga dapat dinyatakan Termohon Kasasi telah wanprestasi;

- 3 Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah memberikan pertimbangan yaitu “untuk menjelaskan kegiatan-kegiatan apa aja yang telah dibiayai dengan menggunakan uang yang bersumber dari Tergugat/ Pembanding dan kegiatan-kegiatan yang belum dibiayai oleh Tergugat/Pembanding, namun ternyata dari surat bukti Penggugat tidak dapat diuraikan tentang pembiayaan-pembiayaan yang bersumber dari uang sebesar Rp15.250.000.000,-” bertolak belakang dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi “bahwa sebagaimana dalil sangkalan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Pembanding bahwa pihaknya telah melakukan semua kewajiban pembiayaan, dengan mengajukan fotocopy surat bukti yang telah disesuaikan dengan aslinya, berupa T-1 .....T-15, maka menurut Majelis Hakim Tinggi surat-surat bukti ini telah membuktikan bahwa Tergugat telah mengeluarkan atau mengirim biaya kepada Penggugat/Terbanding langsung atau melalui pihak ketiga seperti para kuasa Penggugat/Terbanding, sejak tanggal 1 November 2004 yang ditandai dengan Kesepakatan Bersama yang kemudian dituangkan selengkapnyanya dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 sampai dengan 11 Maret 2008, sehingga mencapai Rp15.250.000.000,- sebagaimana diperkuat dengan T-25 yang sama dengan P-28, sedangkan Penggugat/Terbanding telah mengeluarkan Rp1.750.000.000,-;

## Penjelasan:

Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah memutar balikkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti Hukum Pemohon Kasasi, yaitu:

- 1 Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi mendalilkan bukti-buktinya Termohon Kasasi dan kemudian meminta pertanggungjawabkan Pemohon Kasasi dan tanpa mengurai bukti-bukti yang dimaksud malah menuduh Penggugat/Terbanding telah mempergunakan uang tersebut, dengan menyatakan namun ternyata dari surat bukti Penggugat tidak dapat diuraikan tentang pembiayaan-pembiayaan yang bersumber dari uang sebesar Rp15.250.000.000,-;
- 2 Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah mengesampingkan bukti-bukti Pemohon Kasasi tetapi malah memperkuat bukti-bukti Termohon Kasasi sehingga dapat diduga adanya keinginan dengan maksud tertentu dari Majelis Hakim Tinggi tersebut, untuk itu kami menjelaskan sebagai berikut:

1 Bukti T-3 dan T-4A sebagai uang muka dengan nilai Rp100.000.000,- yang berkaitan dengan Bukti T-4A dan T-4 B;

2 Bukti T-4 B dan T-5 A sebagai Komitmen *fee* yang merupakan *goodwill* dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 yang keseluruhannya sebesar Rp6.000.000.000,-;

- Bukti T-4 B tanggal 3 November 2004 sebesar Rp2.500.000.000,-;

Hal. 49 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



- Bukti T-5 A tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (uang tersebut sesuai dengan bukti T 5A (Kwitansi) dan Bukti T-5 B (Kiriman Uang Bank Niaga kepada dr. Herman Wijaya) yang diperkuat dengan bukti P-49 dan P-49 A ternyata uang tersebut tidak diterima oleh Pemohon Kasasi dan telah diterima oleh dr. Herman Wijaya vide Bukti P-49 A;

1 Bukti T-5A/T-5 B sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), yang diperkuat dengan Bukti P-49 ternyata Pemohon Kasasi tidak menerima uang tersebut, yaitu Surat Notaris Makmur Tridharma, S.H. tanggal 3 Juli 2012 menjawab surat Penggugat dengan suratnya yang isi suratnya berbunyi:

“menjawab Surat Bapak (Pemohon Kasasi) tertanggal 26 Juli 2012 yang sudah saya terima tanggal 29 Juni 2012, bersama ini saya menjelaskan sebagai berikut:

- Pada waktu itu saya lupa tanggalnya, saya pernah disuruh oleh Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Herry Kairupan untuk mendatangi ke tempat Bapak Herman J. Widjaja dan meminta Bapak Herman J. Widjaja untuk dapat membatalkan Akta Perjanjian Nomor 23 tanggal 28 Juli 2004, yang dibuat oleh saya, Notaris serta Bapak (Pemohon Kasasi) bersedia untuk mengembalikan uang sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) kepada Bapak Herman J. Widjaja;
- Setelah saya kembali dari tempat Bapak Herman J. Widjaja kemudian saya bertemu dengan Bapak (Pemohon Kasasi), bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Herry Kairupan dan saya menyampaikan kemauan Bapak Herman J. Widjaja, bahwa Bapak Herman J. Widjaja tidak mau membatalkan akta tersebut dan tetap akan melawan Bapak (Pemohon Kasasi);
- Pada waktu itu saya lupa tanggalnya, saya diajak Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) untuk ketemu di Bank Niaga Kota yang pada waktu itu ada Bapak (Pemohon Kasasi), Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Herry kairupan, kemudian saya juga heran kenapa Bapak Hauwanto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Chandranata (Termohon Kasasi) mengatakan serta menyakinkan Bapak Sudharma (Pemohon Kasasi) bahwa ini urusan serta tanggung jawab Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) apabila Bapak (Pemohon Kasasi) mengembalikan uang tersebut diatas kepada Bapak Herman J. Widjaja yang sudah bersedia untuk membatalkan akta tersebut diatas, kemudian setelah ditransfer uang tersebut diatas Bapak Herman J. Widjaja ternyata tidak mau membatalkan akta tersebut di atas”;

Bahwa isi surat pernyataan Notaris Makmur Tridharma, S.H. Pada tanggal 3 Juli 2012 tersebut sangat bertentangan dengan isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 Pasal 7 ayat 1 huruf b yaitu “pada tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), telah dibayarkan secara tunai dan uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama/Pemohon Kasasi sebelum akta ini ditandatangani sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah”, dengan demikian Pemohon Kasasi sama sekali tidak menerima uang Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), maka Tergugat yang telah melakukan jebakan dan membujuk-bujuk Penggugat untuk berbuat tidak benar, Tergugat menyuruh Penggugat untuk menandatangani Kwitansinya, yang pada akhirnya Tergugat juga tidak taati ketentuan isi Pasal 7 ayat 3 dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2);

Hal tersebut diperkuat dengan Bukti P-49 A yaitu Surat Herman J. Widjaja tanggal 26 November 2004 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang menyatakan Herman J. Widjaja telah menerima uang sebesar Rp3.500. 000.000,-, dengan demikian membuktikan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak pernah menerima uang tersebut, maka dengan demikian Pemohon Kasasi tidak pernah menerima uang *goodwill* sebesar Rp6.000.000.000,- (Bukti T-5 A/T-5B tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,-) uang tersebut sesuai dengan bukti T 5A (Kwitansi) dan Bukti T-5 B (Kiriman Uang Bank Niaga kepada dr. Herman Wijaya) yang diperkuat dengan bukti P-49 dan P-49 A) ternyata uang tersebut tidak diterima oleh Pemohon Kasasi dan telah diterima oleh dr. Herman Wijaya vide Bukti P-49 A;

Sehingga Pemohon Kasasi hanya menerima sebesar Rp2.500.000.000,- untuk *goodwill* tersebut maka sesuai isi Pasal 7

Hal. 51 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) terbukti jelas Termohon Kasasi telah mempunyai itikad tidak baik sejak awal dibuatnya Akta Perjanjian Nomor 22 terhadap Pemohon Kasasi;

### Keterangan:

Bahwa uang Termohon Kasasi sebesar Rp6.000.000.000,- sebagaimana bukti-bukti T-4 B dan T-5 A/Bukti T-5 B (bukan yang harus dipertanggung jawabkan oleh Pemohon Kasasi karena sesuai dengan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut diatas) yang dikaitkan dengan Pertimbangan Majelis Hakim Tinggi mengenai uangnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sebesar Rp15.250.000.000,-, setelah dikurangi dengan bukti-buktinya sendiri vide T-4 B dan T-5 A/Bukti T-5 B (yaitu Rp6.000.000.000,-, dengan penjelasan Pemohon kasasi hanya menerima Rp2.500.000.000,- sedangkan Rp3.500.000.000,- dikirimkan langsung ke dr. Herman Wijaya sesuai dengan bukti T 5A (Kwitansi) dan Bukti T-5 B (Kiriman Uang Bank Niaga kepada dr. Herman Wijaya) yang diperkuat dengan bukti P-49 dan P-49 A) sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut di atas maka selisihnya yaitu sebesar Rp9.250.000.000,-;

Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah mengakui dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana yang diuraikan pada angka 4 tersebut di atas yaitu dengan demikian jumlah pembiayaan yang telah dilakukan sendiri oleh Pemohon Kasasi sebesar Rp4.100.000.000,- + Rp11.487.475.000,- = Rp15.567.475.000,-;

Maka dengan demikian Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang sejak 18 Desember 2004 s/d 7 Januari 2013 sebesar Rp15.567.475.000,- - Rp9.250.000.000,- (uangnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat) = Rp6.317.475.000,-;

Bahwa uang Rp6.317.475.000,- adalah uang pribadi milik Pemohon Kasasi, dan apakah Termohon Kasasi mengeluarkan uangnya untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 ?;



Sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi maka pengeluaran Pemohon Kasasi lebih banyak dari pada Termohon Kasasi yaitu sebesar Rp6.317.475.000,-;

Bahwa dengan adanya Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang pribadi tersebut maka Perbuatan Termohon Kasasi telah jelas melanggar Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”, sehingga dapat dinyatakan Termohon Kasasi telah wanprestasi;

Bahwa terbukti jelas Majelis Hakim Tinggi telah memutar balikkan fakta-fakta hukum dan mengesampingkan bukti-bukti hukum Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

- 1 Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* salah menilai dan salah mempertimbangkan tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan yang lain sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

- 6 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 12, yaitu:

Menimbang, selanjutnya dengan surat bukti P-30 (28 Juli 2008) berurutan sampai dengan P-32, P-41 s/d 46 dan P-20 secara berurutan sampai dengan P-31 (10 Februari 2011) dan surat-surat bukti lainnya yang bermaksud untuk membuktikan bahwa Penggugat/Terbanding sudah berulang kali menegur Tergugat/Pembanding maupun Turut Tergugat/Turut Terbanding untuk melakukan kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tersebut, namun Majelis Hakim Tinggi tidak menemukan dalam surat-surat bukti tersebut rincian kewajiban-kewajiban apa yang belum dibiayai, kecuali mengulang-ngulang beberapa pembayaran yang menurut Majelis Hakim Tinggi telah dipertimbangkan sebagai biaya-biaya yang benar telah dilakukan oleh Penggugat/Terbanding tetapi uang tersebut bersumber dari yang telah disepakati diterima Penggugat/Terbanding





dari Tergugat sebagaimana bukti P-28 yang sama dengan T-25 seperti pertimbangan di atas”;

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi ingin memberikan penjelasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa Majelis Hakim Tinggi sengaja memutar balikkan fakta dan bukti Hukum Penggugat/Terbanding atau diduga telah memihak kepada Pembanding/Tergugat yang mengaitkan bukti P-28 yang sama dengan T-25 dengan bukti P-30 (28 Juli 2008) berurutan sampai dengan P-32, P-41 s/d 46 dan P-20 secara berurutan sampai dengan P-31 (10 Februari 2011) dan surat-surat bukti lainnya;

Dan menurut Majelis Hakim Tinggi semua biaya-biaya yang muncul dari bukti-bukti Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding merupakan uang yang diambil dari Pembanding/Tergugat sebagaimana sesuai dengan bukti P-28 yang sama dengan T-25, hal tersebut telah menunjukkan majelis hakim sengaja mengesampingkan bukti-bukti Pemohon Kasasi dan adanya kesengajaan untuk memihak kepada Termohon Kasasi;

- 2 Bahwa bukti Surat P-28/T-25 yaitu berupa Surat Pernyataan tanggal 11 Maret 2008 yang ditandatangani oleh Sudharma (Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding) dan Hauwanto (Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat) yang menyatakan:

“perhitungan antara Bapak Sudharma/Penggugat dan Hauwanto Chandranata/ Tergugat yang bekerja sama proyek Kantor Walikota Jakarta Barat, Kodim Jakarta Barat, dan Kantor Kejaksaan negeri Jakarta Barat pada tanggal 11 Maret 2008 tuntas (selesai). Bapak Sudharma dengan perincian hutang Rp17.000.000.000,- dibagi 2 (dua) Sdr. Sudharma menanggung hutang sebesar Rp8.500.000.000,- (delapan miliar lima ratus juta rupiah);

Sudharma (Pemohon Kasasi) ada pengeluaran Rp1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Sisa Rp6.750.000.000,- (enam miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)”;

Bahwa dengan adanya pengakuan Termohon Kassai yang menyatakan Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang pribadi tersebut maka Perbuatan Termohon Kasasi telah jelas melanggar Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”, sehingga dapat dinyatakan Termohon Kasasi telah wanprestasi;

- 3 Bahwa bukti P-31 merupakan Surat Teguran Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 13 November 2008, dengan perihal Pemberitahuan dan Penjelasan tentang dimana Bapak/Tergugat pada 3 (tiga) bulan yang lalu telah menyatakan setuju bila saya mendapatkan orang yang dapat memberikan uang Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), maka Akta Kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005 yang dibuat Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H. Notaris di Jakarta dan Perjanjian tanggal 30 November 2005 yang dilegalisasi oleh Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H. Notaris di Jakarta menjadi batal. Dan Dana tersebut akan dipergunakan untuk eksekusi tanah, permasalahan Sdr. Dr. Herman Judi Widjaja, Sdr. Ir. Hasan, Pembayaran Hutang Bersama dan lain-lain yang laporan penggunaannya akan disampaikan kepada Bapak dikemudian hari, karena Tergugat dikuasakan oleh Penggugat dalam Akta Kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005 (vide Bukti P-26) selama 3 (tiga) tahun tidak dapat melaksanakannya/realisasi isi Akta Surat Kuasa maka Penggugat minta batal Akta Kuasa Nomor 118 (Vide Bukti P-26) tersebut;

Tanda Terima TIKI, JNE untuk Tergugat di Bukti P-43 dan Turut Tergugat di Bukti P-44;

- 4 Bahwa Bukti P-32 merupakan Surat Teguran Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 20 April 2009 dengan perihal Pemberitahuan dan Penjelasan kejadian saya sampai saat ini dan serta surat Penggugat (Pemohon Kasasi) tanggal 28 Juli 2008 (vide Bukti P-30) dan tanggal 13 November 2008 (vide Bukti P-31) yang telah disampaikan tertulis kepada Bapak (Termohon Kasasi) untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan bersama dikemudian hari, dan surat Penggugat tersebut mengingatkan ulang kepada Tergugat mengenai masalah Surat Penggugat (Pemohon Kasasi) di Bukti P-30 dan P-31;

Tanda Terima TIKI JNE untuk Tergugat di Bukti P-45 dan Turut Tergugat di Bukti P-46;

- 5 Bahwa melalui Bukti P-31 dan Bukti P-32 tersebut ternyata Termohon Kasasi tidak menanggapi untuk melakukan Eksekusi Tanah Eks Kantor Walikota Jakarta Barat sesuai Prestasi Termohon Kasasi pada Pasal 1 Ayat 3, Pasal 5 ayat 2, Pasal 9 ayat 6 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 yang pada intinya menyatakan “Segala biaya-biaya yang timbul selama Peninjauan Kembali dan

Hal. 55 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



Eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat keatas nama tersebut di atas menjadi tanggung jawab Pihak Kedua (Termohon Kasasi)”;

- 6 Bahwa memperhatikan Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 yang berbunyi:

“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 boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”;

- 7 Bahwa berdasarkan doktrin hukum acara perdata dari M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” (penerbit PT. Sinar Grafika, tahun 2007) pada halaman 454 s/d 455 pada pokoknya menyatakan:

Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata:

- Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUH perdata;
- Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
- Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur:
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali; atau
- Tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

- 1 Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangan hukumnya telah mengesampingkan objek sengketa serta hak dan kewajiban para pihak, dan bukti-bukti Pemohon Kasasi sehingga dapat diduga Majelis Hakim Tinggi telah berpihak kepada Termohon Kasasi yang tidak menciptakan keadilan bagi Pemohon Kasasi, yaitu:

- 1 Bukti P-31 dan Bukti P-32 merupakan surat teguran dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi untuk melaksanakan Eksekusi Tanah Eks Walikota Jakarta Barat yang berdasarkan:

- 1 Bahwa kemudian surat Bukti P-31 dan P-32 tidak ditanggapi oleh Termohon Kasasi;
- 2 Bahwa kemudian Pemohon Kasasi yang mengurus proses Eksekusi Eks Kantor Walikota



Jakarta Barat dengan mengeluarkan biaya sendiri  
yaitu dengan bukti-bukti sebagai berikut:

- 1 Surat Persetujuan Bersama antara Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan Yayasan Sawerigading Jakarta tentang Penyelesaian Bangunan Eks Kantor Walikotamadya Jakarta Barat di jalan Letjen. S. Parman Nomor 2 dan 4 Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat tertanggal 2 Oktober 2009. (Bukti P-50);
- 2 Surat Perintah Setor dari Badan Pengelola Keuangan Daerah Pemerintah Daerah DKI Jakarta tanggal 12 Oktober 2009 Nomor 4665/078.2 yang ditujukan kepada Pendiri dan Ketua Pembina Yayasan Sawerigading Jakarta (Pemohon Kasasi), yang diurus sendiri oleh Pemohon Kasasi. (Bukti P-51);
- 3 Surat Badan Pengelola Keuangan Daerah Pemerintah Daerah DKI Jakarta tanggal 13 Oktober 2009 Nomor 4693/075.52 yang ditujukan kepada Walikota Adm Jakarta Barat perihal pengosongan Bangunan Eks Kantor Walikota Jakarta Barat, yang diurus sendiri oleh Pemohon Kasasi. (Bukti P-52);
- 4 Penilaian Properti Eks Kantor Walikota Jakarta Barat yang dilakukan oleh PT. Jasa Advisindo Lestari sesuai dengan Suratnya Nomor Laporan: 100/SBS-PN/JAL/10/09, Nomor Protek: 283/PN/ JAL/10/09 tanggal 12 Oktober 2009 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi, dengan kesimpulan Rp3.544.400.000,- (tiga miliar lima ratus empat puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) yang merupakan nilai pasar. (Bukti P-53);
- 5 Biaya Setoran yaitu Kwitansi/Faktur PT. Jasa Advisindo Lestari tanggal 13 Oktober 2009 yang ditagihkan ke Yayasan Sawerigading Jakarta (Pemohon Kasasi) sebesar Rp33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah). (Bukti P-53 A);
- 6 Bukti setoran penggantian Gedung Kantor Walikota Jakarta Barat sebesar Rp3.544.400.000,- (tiga miliar lima ratus empat puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) tanggal 16 Oktober 2009. (vide Bukti P-6);
- 7 Kwitansi Kantor Hukum RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H. & Partners tanggal 3 September 2009, untuk pembayaran Honorarium Pengacara/lawyer fee untuk melaksanakan eksekusi pengosongan berdasarkan perkara Nomor 194/Pdt.G/1996/ PN.Jkt.Bar Jo. Nomor 19 PK/Pdt/2006 sebesar

Hal. 57 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah). (vide bukti P-8), dengan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 7 Januari 2010 dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat (vide bukti P-38);
- 8 Bahwa Pemohon Kasasi telah menyetorkan uang sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 19 Oktober 2009 melalui BNI (Bank Negara Indonesia) ke rekening Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai Bukti Fomulir Setoran Rekening BNI untuk biaya panjar Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Kantor Walikota Jakarta Barat Nomor 43/2003 Eks. Jo. Nomor 194/Pdt.G/ 1996/PN.Jkt.Bar (vide Bukti P-29)
  - 9 Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 23/2010 tentang Penghapusan Tanah dan Bangunan Eks Kompleks Kantor Walikota Jakarta Barat di Jalan Letjen S. Parman Nomor 2 Kelurahan Tombang, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat (Bukti P-54);
  - 10 Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 7 Januari 2010 dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat (vide Bukti P-38);
  - 11 Kwitansi Kantor Hukum RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H. & Partners tanggal 20 Januari 2010, untuk pembayaran Honorarium keberhasilan Pengacara/ *success fee* untuk melaksanakan Eksekusi pengosongan berdasarkan perkara Nomor 194/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar Jo. Nomor 19 PK/Pdt/ 2006 sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). (vide bukti P-8 A);
  - 12 Surat Keputusan Kanwil BPN DKI Jakarta Nomor 214/HP/BPN.31-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas 11.765 m<sup>2</sup>. (Bukti P-55);
  - 13 Pengumuman Kantor Pertanahan Jakarta Barat Nomor 174/Peng-300-31.73/XI/2010 tanggal 25 November 2010 atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang. (Bukti P-56);
  - 14 Harian NONSTOP hari Selasa tanggal 30 November 2010 atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas 11.765 m<sup>2</sup> yang dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah. (Bukti P-57);
  - 1 Bahwa ada dugaan Majelis Hakim Tinggi sengaja mengesampingkan bukti Pemohon Kasasi untuk membela kepentingan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, karena berdasarkan penjelasan kami tersebut diatas maka bukti-bukti Pemohon

#### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi berkaitan erat dengan kewajiban Termohon Kasasi sebagaimana dalam Pasal 1 Ayat 3, Pasal 5 ayat 2, Pasal 9 ayat 6 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2);

- 2 Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* salah menilai dan salah mempertimbangkan tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti perkara pokok yaitu pokok isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang mengatur Termohon Kasasi berkewajiban serta terikat dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana dalam Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat” dan “biaya untuk kepentingan proses Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat, maka para pihak (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi) harus segera mengeluarkan biaya tersebut dan tidak boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”, sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

- 7 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 12 s/d 13, yaitu:

Menimbang, selanjutnya berdasarkan bukti T-15 pp, T-15 ss, T-15 tt, T-15 uu, T-15 vv, T-15 ww, T-15 xx, T-33b terbukti Tergugat/Pembanding masih melakukan sejumlah pembiayaan;

- Pada tanggal 21 Mei 2008, setor ke Penggugat Rp400.000.000,-;
- Pada tanggal 19 Agustus 2008, setor ke Penggugat Rp25.000.000,-;
- Pada tanggal 23 Agustus 2010, setor ke Penggugat untuk biaya Sertifikat Rp100.000.000,-;
- Pada tanggal 16 November 2010, setor kepada Wahjoe Agoes Setiadi sebesar Rp50.000.000,-;
- Pada tanggal 23 Desember 2010, setor kepada Penggugat Rp10.000.000,-;
- Pada tanggal 23 Desember 2010, setor kepada David Chaeruddin Rp125.000.000,-;
- Pada tanggal 8 Desember 2010, setor kepada Indra Kusuma Rp50.000.000,-;

Hal. 59 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 9 Mei 2011, setor kepada Wahjoe Agoes Setiadi sebesar Rp50.000.000,-;

Menimbang, menurut Majelis Hakim Tinggi bahwa bukti-bukti ini telah menunjukkan bahwa setelah Pernyataan 11 Maret 2008, Tergugat/Pembanding masih melakukan pembiayaan-pembiayaan sampai tanggal 9 Mei 2011, sekurang-kurangnya sampai dengan jumlah Rp810.000.000,-. Jumlah mana hanya didasarkan pada surat-surat bukti sesuai aslinya, sedangkan bukti selebihnya, karena diajukan tanpa ditunjukkan aslinya dan sebagian terdapat penebalan-penebalan huruf maka tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah. Dari fakta-fakta mana yang dapat melemahkan bukti-bukti Penggugat bahwa pihaknya telah melakukan beberapa teguran kepada Tergugat/Pembanding, karena Tergugat/Pembanding tidak melakukan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004;

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi ingin memberikan penjelasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 9 s/d 10, yaitu:

“Menimbang bahwa selanjutnya menurut pendapat Majelis Hakim Tinggi setelah mengidentifikasi hal-hal yang telah menjadi dalil tetap dan hal yang menjadi dalil yang menjadi pokok sengketa ..... oleh Penggugat adalah:

Benarkah Penggugat/Terbanding telah mengeluarkan sendiri biaya-biaya yang dibutuhkan untuk membiayai pengurusan perkara tang dimaksud dalam Akta Perjanjian 22 18 Desember 2004.....sehingga dapat dinyatakan Tergugat/ Pembanding melakukan wanprestasi ?;

Pada periode tanggal 11 Maret 2008 s/d tanggal 7 Januari 2013 vide Bukti P-6 .....P-47 sebesar Rp11.487.475.000,-;

- 2 Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah mengakui adanya Pengeluaran dana yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi sendiri dari periode tanggal 11 Maret 2008 s/d tanggal 7 Januari 2013 vide Bukti P-6 .....P-47 sebesar Rp11.487.475.000,-;
- 3 Bahwa pengeluaran uang Pemohon Kasasi tersebut sebagaimana dimaksud Majelis Hakim Tinggi yaitu sebagian besar untuk pengeluaran biaya-biaya eksekusi tanah Eks. Kantor Walikota Jakarta Barat yang sebagaimana kami uraikan pada angka 6.8.1.2. tersebut di atas;



- 4 Bahwa dengan adanya Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang pribadi tersebut maka Perbuatan Termohon Kasasi telah jelas melanggar Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”, sehingga dapat dinyatakan Termohon Kasasi telah wanprestasi;
- 5 Bahwa sesuai pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut diatas, Termohon Kasasi hanya mengeluarkan biaya sebesar Rp810.000.000,- setelah tanggal 11 Maret 2000 s/d 9 Mei 2011, dengan demikian terbukti Termohon Kasasi telah melakukan wanprestasi karena tidak mengeluarkan biaya-biaya untuk pelaksanaan eksekusi tanah eks Kantor Walikota Jakarta Barat yang telah diingatkan oleh Pemohon Kasasi melalui surat Bukti P-31 dan P-32, hal tersebut terbukti secara fakta dan bukti-bukti hukum Termohon Kasasi tidak melaksanakan kewajibannya dalam Pasal 1 Ayat 3, Pasal 5 ayat 2, Pasal 9 ayat 6 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2);
- 6 Bahwa untuk pertimbangan Majelis Hakim Tinggi mengenai bukti-bukti T-15 pp. T-15 ss, T-15 tt, T-15 uu, T-15 vv, T-15 ww, T-15 xx, T-33b, akan kami uraikan dengan penjelasannya dibawah ini:

Nomor		Pernyataan Pemohon Kasasi
1.	T-15 pp	Terdapat uang tersebut adalah Termohon Kasasi mengembalikan pinjaman uang Kasasi, Jadi Bukti tersebut tidak benar dan tidak terkait perkara <i>a quo</i>
	Mei 2008,	
	setor ke Penggugat Rp400.000.000,-	
2.	T-15 vv	Terdapat Bukti tersebut tanpa seizin/sepengetahuan Pemohon Kasasi, sehingga tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan sebagaimana sesuai dengan Pasal 15 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004.



	<p>Agustus</p> <p>2008,</p> <p>setor ke Penggugat Rp25.000.000,-</p>
3.	<p>Bukti tanggal tidak benar, karena uang tersebut sesuai dengan Bukti P-81 yaitu David Chaerudin tanggal 23 Agustus 2010 telah menerima uang dari Pemohon untuk uang keberhasilan perkara/<i>success fee</i> perkara Nomor 685 PK/Pdt/ 2008 Mei 2010.</p> <p>Kasasi tidak masuk akal dengan uang Rp100 Juta untuk mengurus sertifikat sebelum pengurusan Sertifikat Tanah Eks. Kantor Walikota Jakarta Barat, 2010,</p> <p>dengan persyaratan resmi pada Kantor Badan Pertanahan Nasional RI harus n setor ke Penggugat untuk biaya Sertifikat dokumen Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan <i>Advis Planning</i> (Rencana Tata Sudi Tata Kota Jakarta Barat, maka sebelumnya Pajak Bumi Bangunan tanah Eks. Kantor Walikota Jakarta Barat harus dilunasi, oleh karena itu Pem telah melunasi PBBnya dengan uang Pemohon Kasasi sendiri, yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tahun 2010:Rp360.069.570,-</li><li>• Tahun 2011:Rp345.472.155,-</li><li>• Tahun 2012:Rp287.082.495,-</li><li>• Tahun 2013:Rp364.935.375,-</li></ul> <p>Dengan total keseluruhan Rp1.357.559.595,-</p> <p>Dengan hal ini, bagaimana hanya dengan uang sebesar Rp100.000 mengurus sertifikat tanah Eks. Kantor Walikota Jakarta Barat ?</p> <p>Dan belum tambah biaya lagi untuk mengurus surat <i>Advis Planing</i> dari Sudi Jakarta Barat sebagaimana yang dipersyaratkan sebelum pengurusan Sertifi</p>
4.	<p>Bukti tanggal tidak benar karena sesuai dengan Bukti P-81 A yaitu Surat Per David Chaerudin tanggal 21 Mei 2012, karena uang tersebut untuk David Chaerudin.</p> <p>November</p> <p>2010,</p> <p>setor kepada</p> <p>Wahjoe Agoes Setiadi sebesar Rp50.000.000,-</p>
5.	<p>Bukti tanggal adalah resi ATM yang tidak jelas dan didalam resinya ditulis ta karena tidak sesuai aslinya yang tercetak dalam mesin ATM sehingga tidak da pertanggungjawaban.</p>



	<p>Desember</p> <p>2010,</p> <p>setor kepada Penggugat Rp10.000.000,-</p>
6.	<p>Putusan tanggal 21 Desember 2011, dan Bukti P-81 A yaitu Surat Pernyataan David Chaerudin tanggal 2012, uang tersebut untuk perkara Herman dan Bukti T-15 ww merupakan un Permohon Kasasi dengan David Chaerudin</p> <p>Desember</p> <p>2010,</p> <p>setor kepada David Chaeruddin Rp125.000.000,-</p>
7.	<p>Putusan tanggal 21 Desember 2011, harus ditolak karena Terbanding tidak kaitan/ hubungan hukum Indra Kusuma dan Bukti tersebut tanpa seizin/sepengetahuan Terbanding.</p> <p>Desember</p> <p>2010,</p> <p>setor kepada Indra Kusuma Rp50.000.000,-</p>
8.	<p>Putusan tanggal 21 Desember 2011, jelaskan pada angka 3.3. tersebut di atas.</p> <p>Bukti ini berkaitan dengan Bukti T-33 A yaitu Fotocopy Surat Perjan Penggugat dan Kuasanya untuk penanganan perkara Perlawanan Kejaks Makarta Barat tanggal 22 November 2010, Pemohon Kasasi pada saat t Surat Perjanjian tanggal 22 November 2010 sudah langsung membayar t 2011, Rp75 Juta kepada RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H., Kuasa Hukum dari Pem setor kepada Wahjoe Agoes Setiadi sebesar dengan uangnya Pemohon Kasasi sendiri.</p> <p>Rp50.000.000</p> <p>Permohon Kasasi ingin memenuhi kewajiban-kewajibanny dikaitkan dengan bukti T-33 A dan T-33 B yang uang hanya sebesar Rp50 dibayarkan kepada RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H. Kuasa Hukum dari Pem setelah 6 (enam) bulan</p> <p>Bahwa Surat Perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Kuasa Hukum Pem RM. Wahjoe Agoes Setiadi tertanggal 22 November 2010 untuk menyerah Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI di Kepaniteraan pengadilan ne Barat pada tanggal 17 Desember 2010 dan bagaimana Termohon I menyetorkan uang kepada Kuasa Hukum Pemohon Kasasi RM. Wahjoe A pada tanggal 9 Mei 2011 (6 bulan kemudian), apakah masuk diakal din</p>





Kuasa Hukum Pemohon Kasasi telah melaksanakan pekerjaannya untuk n Turunan Memori Peninjauan Kembali ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri J pada tanggal 17 November 2010, kemudian 6 bulan baru dibayarkan oleh Kasasi ?, dan apakah Kuasa Hukum Pemohon Kasasi mau melakukan pek diberikan Pemohon Kasasi sebelum dibayarkan oleh Termohon Kasasi setelah Dan apakah Termohon Kasasi yang hanya uang Rp50 Juta untuk membayar k hukum Pemohon Kasasi mau menagih perkara yang dimaksud ?, hal t dianggap benar maka Termohon Kasasi terbukti melanggar isi Akta Perjanjia tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) karena selalu menghambat kewajibannya (dibayarkan 6 bulan kemudian) sebagaimana dalam Pasal 6 Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2), maka terbukti jelas Termohon K melakukan Wanprestasi.

Bahwa sesuai dengan Bukti P-81 A yaitu Surat Pernyataan David Chaerudin Mei 2012, uang tersebut merupakan uang milik David Chaerudin yang hany rekening Kuasa Hukum Pemohon Kasasi yaitu RM. Wahjoe Agoes Setiadi.

- 1 Bahwa seandainya benar Termohon Kasasi setelah tanggal 11 Maret 2008 s/d 9 Mei 2011 telah mengeluarkan uang sebesar Rp810.000.000,- tidak cukup membiayai eksekusi tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat sebagaimana biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi dengan uangnya sendiri yaitu:
  - 1 Bukti setoran penggantian Gedung Kantor Walikota Jakarta Barat sebesar Rp3.544.400.000,- (tiga milyar lima ratus empat puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) tanggal 16 Oktober 2009. (vide Bukti P-6);
  - 2 Kwitansi Kantor Hukum RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H. & Partners tanggal 3 September 2009, untuk pembayaran Honorarium Pengacara/ *lawyer fee* untuk melaksanakan Eksekusi pengosongan berdasarkan perkara Nomor 194/Pdt.G/1996/ PN.Jkt.Bar Jo. Nomor 19 PK/Pdt/2006 sebesar Rp2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah). (vide bukti P-8)
  - 3 Bahwa Pemohon Kasasi telah menyetorkan uang sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 19 Oktober 2009 melalui BNI (Bank Negara Indonesia) ke rekening Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai Bukti Fomulir Setoran Rekening BNI untuk biaya panjar Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Kantor



Walikota Jakarta Barat Nomor 43/2003 Eks. Jo. Nomor 194/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar (vide Bukti P-29);

- 4 Kwitansi Kantor Hukum RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H. & Partners tanggal 20 Januari 2010, untuk pembayaran Honorarium keberhasilan Pengacara/*success fee* untuk melaksanakan Eksekusi pengosongan berdasarkan perkara Nomor 194/Pdt.G/ 1996/PN.Jkt.Bar Jo. Nomor 19 PK/Pdt/2006 sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). (vide bukti P-8 A);
- 5 Biaya Setoran yaitu Kwitansi/Faktur PT. Jasa Advisindo Lestari tanggal 13 Oktober 2009 yang ditagihkan ke Yayasan Sawerigading Jakarta (Pemohon Kasasi) sebesar Rp33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah). (Bukti P-53 A);

Bahwa total keseluruhan biaya eksekusi tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat yang telah dikeluarkan uangnya oleh Pemohon Kasasi sendiri yaitu sebesar Rp7.102.400.000,-, dan jika seolah-olah dianggap benar atas pertimbangan Majelis Hakim Tinggi maka Termohon Kasasi sejak tanggal 21 Mei 2008 hingga 9 Mei 2011 berupa bukti T-15pp, T-15ss, T-15tt, T-15uu, T-15vv, T-15 ww dan T-33b dengan total sebesar Rp810.000.000, maka setelah dikurangi Rp810.000.000,- (uangnya Termohon Kasasi, menurut pertimbangan Majelis Hakim Tinggi) maka selisihnya sebesar Rp6.298.400.000,- yang merupakan uang milik Pemohon Kasasi;

Dengan memperhatikan isi ketentuan-ketentuan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”, sehingga Termohon Kasasi telah nyata-nyata terbukti wanprestasi;

- 2 Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* salah dan keliru menilai serta mempertimbangkan yang tanpa memperhatikan menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevannya dengan Dasar Pokok Ketentuan-Ketentuan dalam Akta

Hal. 65 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2) bagi Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

8 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 13 s/d 14, yaitu:

Menimbang, selanjutnya dengan Bukti P-16 (tanggal 8 Juli 2011) Penggugat/Terbanding ingin membuktikan bahwa Tergugat/Pembanding baru mau mengurus Sertifikat dan melakukan kewajibannya apabila objek tanah dalam kasus ini dibeli oleh Tergugat/Pembanding dengan harga Rp7.500.000,- per meter, menurut Majelis Hakim Tinggi, bukti P-16 ini hanya berupa usulan yang perlu mendapatkan kesepakatan/Terbanding, dan ternyata bukti P-16 tersebut menjadi lemah bila dihubungkan dengan bukti T-33B dan T-34 yang membuktikan sampai tahun 2011 Tergugat/ Pembanding masih terus melakukan kewajibannya;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta diatas maka Majelis Hakim Tinggi tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mempertimbangkan bahwa walaupun dalam hal Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tidak ditentukan jangka waktunya yang tepat, maka dengan berlalunya pengurusan sertifikat oleh Tergugat dan Turut Tergugat selama 4 tahun belum berhasil, dapat menjadi alasan bagi Hakim untuk merubah jangka waktu perjanjian tersebut dan kemudian mempertimbangkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim Tinggi, terlepas dari ketentuan Pasal 6 ayat 2 dan Pasal 10 ayat 3 dan 4 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 dimaksud, telah ternyata Tergugat/Pembanding melakukan kewajiban-kewajiban lain secara berturut-turut hingga Mei 2011 (vide bukti T-33 B dan T-34) sedangkan keberhasilan Tergugat/Pembanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding dalam pengurusan Sertifikat erat hubungannya dengan kewenangan formal yang ada pada BPN. Satu dan lain hal ternyata Tergugat dan Turut Tergugat terbukti telah berhasil mengurus pencoretan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang dan Hak Pakai Nomor 436/Tomang tanggal 20 September sehingga dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Keputusan Kakanwil BPN provinsi DKI Jakarta Nomor SK 214/HP/BPN-31/-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan diatas maka menurut Majelis Hakim Tinggi bahwa Penggugat/terbanding telah gagal membuktikan dalilnya bahwa Tergugat/Pembanding telah melakukan wanprestasi, oleh karena itu tuntutan gugatan yang mohon agar Tergugat dinyatakan wanprestasi dan menyatakan Akta Perjanjian

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 serta perjanjian lainnya yang menjadi tuntutan batal demi hukum harus ditolak. Dan karenanya tuntutan selebihnya juga ditolak seluruhnya;

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti* sangat keliru dan salah dalam pertimbangannya, Pemohon Kasasi ingin memberikan penjelasan yang benar sebagai berikut:

1 Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangan hukumnya tidak teliti dan waktunya juga tidak teliti mengenai isi bukti yang sebenarnya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Bukti P-16 merupakan Surat Pernyataan yang dibuat Termohon Kasasi pada tanggal 8 Juli 2011 mau membeli salah satu tanah objek perjanjian yaitu tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat dengan harga Rp7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) permeter yang disaksikan oleh Andrian, David Chaerudin, RM. Wahjoe Agoes Setiadi;
- 2 Bahwa Bukti T-33 B merupakan Bukti Setoran Bank BCA tanggal 9 Mei 2011 yaitu Pembayaran Termohon Kasasi kepada David Chaerudin melalui rekening RM. Wahjoe Agoes Setiadi yang sesuai dengan Bukti Surat Pernyataan David Chaerudin (Bukti P-81 A);
- 3 Bahwa Bukti T-34 merupakan Surat Nomor 12.II/WAS/V/2011 yang dibuat pada tanggal 16 Mei 2011 perihal Pemberitahuan dari Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi yang pada pokoknya Pemohon Kasasi melalui kuasa hukumnya menyetujui untuk menjual tanah (objek perjanjian) dengan harga sebesar Rp. 8.000.000,- permeter;
- 4 Bahwa dengan adanya 3 Bukti yaitu P-16, T-33 B dan T-34 tersebut di atas, bukti mana yang lebih duluan, maka jelas sesuai fakta hukum yaitu:

- 1 Bukti T-33 B pada tanggal 9 Mei 2011;
- 2 Bukti T-34 pada tanggal 16 Mei 2011;
- 3 Bukti P-16 pada tanggal 8 Juli 2011;

Dengan hal tersebut ini cukup jelas Majelis Hakim Tinggi telah salah dalam pertimbangannya yaitu Bukti P-16 merupakan bukti yang hanya berupa usulan yang perlu mendapatkan kesepakatan dari Termohon Kasasi;

5 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut diatas sangat bertentangan dengan fakta hukum yang benar yaitu:

Hal. 67 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



1 Bahwa sebelum ada Bukti P-16 (dibuat tanggal 8 Juli 2011) telah adanya Bukti T-34 (dibuat tanggal 16 Mei 2011), maka kuasa hukum Pemohon Kasasi telah terlebih dahulu melakukan pemberitahuan kepada Termohon Kasasi yaitu Pemohon Kasasi menyetujui untuk menjual tanah (salah satu objek perjanjian: tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat).

2 Bahwa setelah Termohon Kasasi menerima surat kuasa hukum Pemohon Kasasi (Bukti T-34, dibuat tanggal 16 Mei 2011) yang oleh karena Termohon kasasi tidak menyetujuinya maka kemudian Termohon Kasasi baru mengusulkan Surat Pernyataan Bukti P-16 (yang dibuat pada tanggal 8 Juli 2011) dengan menyatakan Termohon Kasasi mau membeli tanah (salah satu objek perjanjian: tanah eks Kantor Walikota Jakarta Barat) dengan harga sebesar Rp7.500.00,- permeter, yang selanjutnya baru Termohon Kasasi mau mengeluarkan biaya untuk mengurus Sertifikat tanah tersebut dan tentang pembayarannya adalah Termohon Kasasi akan membayar Pemohon Kasasi setelah pengurusan Sertifikat tersebut selesai, yang kemudian dijual kepada Pembeli, uang bagian Pemohon Kasasi baru dibayar;

Bahwa dengan ada Bukti P-16 yang dibuat Termohon Kasasi dikaitkan dengan Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P5-/T-2) yang dihubungkan dengan ketentuan kewajiban Termohon Kasasi terbukti nyata-nyata Termohon Kasasi telah melakukan wanprestasi;

3 Bahwa tentang Bukti T-33 B sudah cukup jelas tidak ada kaitannya dengan Bukti T-33 dan P-16 dan oleh Majelis Hakim Tinggi yang sengaja





ingin memutarbalikkan fakta hukum yang sebenarnya;

4

Bahwa Bukti T-33 B merupakan Bukti yang berkaitan dengan Bukti T-33 A yaitu Fotocopy Surat Perjanjian antara Penggugat dan Kuasanya untuk penanganan perkara Perlawanan Kejaksaan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 22 November 2010, bagaimana Tergugat/Pembanding ingin memenuhi kewajiban-kewajibannya bilamana Bukti T-33 A dan T-33 B yang uang hanya sebesar Rp50.000.000,- baru dibayarkan kepada Kuasa Hukum Pemohon Kasasi setelah 6 (enam) bulan yaitu pada tanggal 9 Mei 2011, yang sudah kami jelaskan pada angka 3.3. tersebut di atas;

5

Bahwa Bukti T-33 B tersebut telah dijelaskan Pemohon Kasasi pada angka 7.6. pada nomor 8 tersebut di atas;

2 Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tinggi hanya memihak kepada Termohon Kasasi yang tidak mempertimbangkan dengan keadilan bagi Pemohon Kasasi yang berdasarkan pada tanggal 22 Oktober 2009 Nomor 150/PAN/X/2009 yaitu Surat Perintah Tugas dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melaksanakan eksekusi terhadap eks Kantor Walikota Jakarta Barat dengan biaya Pemohon Kasasi sendiri yang telah diakui oleh Majelis Hakim Tinggi (di dalam putusan perkara *a quo* pada halaman 10) yaitu sebesar Rp15.567.475.000,- (lima belas miliar lima ratus enam puluh tujuh juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

1

Bahwa walaupun Pemohon Kasasi telah mengeluarkan sebesar Rp15.567.475.000,- dengan uangnya sendiri, yang dikaitkan dengan ketentuan isi dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2), maka Kewajiban Termohon Kasasi yang sesuai dengan Akta Perjanjian tersebut yang berlaku juga sebagai undang-undang bagi Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian terbukti Termohon kasasi telah nyata-nyata wanprestasi;

Hal. 69 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



- 2 Namun Pemohon Kasasi dengan itikad baik melalui kuasa hukumnya menawarkan tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat yang telah dieksekusi sendiri dengan menggunakan uang sendiri oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Januari 2010 sesuai dengan berita acara pelaksanaan eksekusi pengosongan pada tanggal 7 Januari 2010 dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat (Bukti P-38) dengan membagi 50 % uang keberhasilan atas tanah tersebut dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi sesuai dengan ketentuan isi dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang cara pembayarannya Pembeli langsung melakukan pembayaran masing-masing kepada Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebesar 50 % hari hasil penjualannya;
- 3 Bahwa tetapi kebaikan Pemohon Kasasi tersebut dibalas dengan adanya dugaan Termohon Kasasi ingin menguasai objek tanah (objek perjanjian) milik Pemohon Kasasi yang sesuai dengan Surat Pernyataan Termohon Kasasi (Bukti P-16) yang tanpa bayar untuk haknya Pemohon Kasasi yang mau menguasai seluruhnya dengan alasan Termohon Kasasi yang setelah pengurusan Sertifikat tanah tersebut yang kemudian adanya penjualan tanah dimaksud baru kemudian Pemohon Kasasi dibayar oleh Termohon Kasasi;
- 4 Bahwa cara Termohon Kasasi terbukti telah melanggar ketentuan isi dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) pada Pasal 1 ayat 3 jo. Pasal 5 ayat 2 butir 2 jo. Pasal 9 ayat 6 butir 2 Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi);
- 3 Bahwa Majelis Hakim Tinggi sangat keliru yang tanpa alas bukti Termohon Kasasi yang terus memberikan pertimbangan atas keberhasilan Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dalam pengurusan Sertifikat tanah yang erat hubungannya dengan kewenangan formal yang ada di Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI, yang dalam pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan “Satu dan lain hal ternyata Tergugat dan Turut Tergugat terbukti telah berhasil mengurus pencoretan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang dan Hak Pakai Nomor 436/Tomang tanggal 20 September sehingga dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Keputusan Kakanwil BPN provinsi DKI Jakarta Nomor SK 214/HP/BPN-31/-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang”, dengan adanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut sangat bertentangan dengan isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) pada Pasal 11 karena di dalam Pasal 11 Akta Perjanjian Nomor 22 tidak ada satu katapun yang mengatakan mengenai pengurusan Sertifikat Tanah harus menyerahkan kepada Turut Pemohon Kasasi (Notaris Buntario Tigris, S.H.) tetapi hanya mengatakan, Para Pihak (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi) akan menyerahkan kepada Turut Pemohon Kasasi (Notaris Buntario Tigris, S.H.) atau notaris lainnya yang disepakati oleh kedua belah pihak (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi);

- 1 Bahwa dari awal sejak adanya Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2), Turut Pemohon Kasasi (Notaris Buntario Tigris, S.H.) sudah selalu bertindak memihak kepada Termohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi tidak mungkin menyerahkan pengurusan Sertifikat Tanah kepada Turut Pemohon Kasasi (Notaris Buntario Tigris, S.H.) maka yang benar adalah mengenai pengurusan pencoretan/ pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dengan biayanya sendiri yang sesuai dengan Bukti P-55 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sesuai aslinya ada di Pemohon Kasasi sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 320/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 8 April 2013 pada halaman 51 butir 105 dijelaskan Fotokopi sesuai aslinya bukti tersebut yang merupakan bukti yang sama yang diajukan oleh Termohon Kasasi sebagai Bukti T-24 yang pada halaman 91 butir 204 yang menjelaskan fotokopi sesuai fotokopi;
- 2 Bahwa sedangkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 436/Tomang tanggal 20 September 1980 adalah Sertifikat atas nama Kejaksaan Negeri Jakarta Barat yang hingga saat ini belum dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga bagaimana Majelis Hakim Tinggi yang dalam pertimbangannya menyatakan “bahwa Tergugat (Termohon Kasasi) dan Turut Tergugat (Turut Termohon Kasasi) terbukti telah berhasil mengurus pencoretan/pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang dan Hak Pakai Nomor 436/Tomang tanggal 20 September 1980 ?”;

Hal. 71 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Bahwa dengan adanya pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut di atas yang baru bisa setelah Majelis Hakim Tinggi telah memihak kepada Termohon Kasasi;
- 4 Bahwa kenapa Majelis Hakim Tinggi sengaja menimbang Bukti T-24 merupakan bukti yang hanya fotokopi yang diajukan oleh Termohon Kasasi yang sesuai dengan Pasal 1888 KUHPerdara yang menyatakan bukti fotokopi tersebut tidak dapat dinilai sebagai pembuktian dalam persidangan peradilan dan harus dikesampingkan;
- 5 Bahwa pengurusan pencoretan/pembatalan sesuai Surat Keputusan Kakanwil BPN provinsi DKI Jakarta Nomor SK 214/HP/BPN-31/-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang adalah diurus Pemohon Kasasi sendiri;
- 6 Bahwa Majelis Hakim Tinggi tidak teliti dalam perkara *a quo* karena sampai saat ini Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat belum dilaksanakan eksekusi/pengosongan tanahnya, bagaimana dapat dilakukan pengurusan pencoretan/pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 436/Tomang tanggal 20 September 1980 oleh Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi karena Sertifikat Hak Pakai Nomor 436/Tomang adalah atas nama Kejaksaan Negeri Jakarta Barat ?, dan terbukti Majelis Hakim Tinggi telah berpihak kepada Termohon Kasasi serta ikut memutarbalikkan fakta hukum (berbohong) maka Majelis Hakim telah melanggar peraturan perundang-undang yang berlaku;
- 7 Bahwa Bukti yang hanya fotokopi dari fotokopi yang diajukan Termohon Kasasi sebagai bukti T-24 yang selanjutnya Majelis Hakim Tinggi telah melakukan rekayasa untuk mengikuti kemauan Termohon Kasasi yang terbukti jelas dalam pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam putusan perkara *a quo* dalam halaman 14 alinea ke-1 yang sama isi bunyinya dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada halaman 91 yaitu Daftar Bukti yang diajukan Termohon Kasasi pada butir 204 yang menyatakan:  
“Fotocopy sesuai fotocopy bukti pengurusan pencoretan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 436/Tomang tanggal 20 September 1980, atas tanah seluas 16.000 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan S. Parman Nomor 2, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang terdaftar atas nama Pemerintah

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Khusus Ibukota Jakarta sehingga Sertifikat Hak Pakai tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah berdasarkan Keputusan Kakanwil BPN provinsi DKI Jakarta Nomor SK 214/HP/BPN-31/-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang”;

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut diatas yang tanpa meneliti fakta hukum yang sebenarnya dan hanya mengikuti bunyi Bukti T-24 yang diajukan Termohon Kasasi serta sangat aneh karena Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat belum pernah di eksekusi, kenapa Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangannya menyatakan telah terjadi pencoretan Sertifikat Hak Pakai Nomor 436/Tomang tanggal 20 September 1980 karena Sertifikat Hak Pakai Nomor 436/Tomang atas nama Kejaksaan Negeri Jakarta Barat ?;

- 4 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 14 alinea ke 4 yang menyatakan “.....Satu dan lain hal ternyata Tergugat dan Turut Tergugat terbukti telah berhasil mengurus pencoretan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang dan Hak Pakai Nomor 436/Tomang tanggal 20 September 1980 sehingga dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Keputusan Kakanwil BPN provinsi DKI Jakarta Nomor SK 214/HP/BPN-31/-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang; ”Bahwa atas pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut jelas-jelas terbukti telah memihak kepada Termohon Kasasi sangat bertentangan dengan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang sebenarnya tersebut dibawah ini:

- 1 Bukti Termohon Kasasi dalam Bukti T-24 yaitu Fotocopy sesuai Fotocopy bukti pengurusan pencoretan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang dan Hak Pakai Nomor 436/Tomang tanggal 20 September 1980 atas tanah seluas 16.000 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan S. Parman Nomor 2 Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Jakarta Barat, yang terdaftar atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sehingga Sertifikat Hak Pakai tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah berdasarkan SK Kakanwil BPN provinsi DKI Jakarta Nomor SK 214/HP/BPN-31/-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang. Bahwa Bukti T-24 tersebut sangat bertentangan dengan Bukti P-55, P-56, P-57 dan Bukti P-5/T-2;

Hal. 73 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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





- 2 Bahwa hal itu bertentangan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi pada halaman 7 telah memberikan pertimbangan hukumnya yaitu:

“Menimbang, bahwa dalam menilai kekuatan surat-surat bukti, baik yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding maupun Tergugat/Pembanding, Majelis Hakim Tinggi menggunakan prinsip Hukum Acara Perdata sesuai dengan Pasal 1888 KUHPd, dan Pasal 301 R.Bg, sebagaimana telah diterapkan dalam yurisprudensi, antara lain Putusan MA Reg. Nomor 701 K/ Sip/1974 tanggal 14 April 1976, yang menegaskan nilai kekuatan pembuktian suatu bukti tertulis terletak pada akta aslinya.....”;

Bahwa dengan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangannya yang saling bertentangan dengan pertimbangannya sendiri yaitu mengenai Bukti T-24 yang merupakan Bukti Fotocopy sesuai Fotocopy tetapi Majelis Hakim Tinggi masih mempertimbangkan Bukti T-24 tersebut untuk menguntungkan Termohon Kasasi;

- 3 Bahwa Bukti T-24 sangat bertentangan dengan isi bukti yang sebenarnya yaitu Bukti P-5/T-2 dan Bukti P-55 s/d P-57, karena pertimbangan Majelis Hakim Tinggi ternyata asal mengikuti penjelasan daftar Bukti Termohon Kasasi dan tidak meneliti fakta hukum yang sebenarnya yang didalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) pada Pasal 11 yang berbunyi:

“Apabila permasalahan Hukum atas tanah tersebut telah dapat diselesaikan maka Para Pihak (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi) akan menyerahkan Notaris Buntario Tigris, S.H. (Turut Termohon Kasasi) atau notaris lainnya yang disepakati oleh kedua belah pihak (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi)”;

Bahwa dengan adanya tulisan kata “atau notaris lainnya yang disepakati oleh kedua belah pihak” maka pengurusan pencoretan Sertifikat tidak harus diberikan kepada Turut Termohon Kasasi (Notaris Buntario Tigris, S.H.), dan sampai saat ini Pemohon Kasasi belum memberikan persetujuan kepada Termohon Kasasi untuk menyerahkan pengurusannya kepada Turut Termohon Kasasi (Notaris Buntario Tigris, S.H.) atau notaris lainnya dan karena keberpihakannya Majelis



Hakim Tinggi kepada Termohon Kasasi maka dalam pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut seolah-olah Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi telah terbukti berhasil mengurus pencoretan Sertifikat ?, dengan demikian Majelis Hakim Tinggi terbukti telah merekayasa bukti dan fakta hukum yang sebenarnya serta Majelis Hakim Tinggi tanpa memeriksa Bukti-Bukti hukum yang jelas yaitu Bukti P-55, P-56, dan P-57, yaitu:

- 1 Bukti P-55: Fotocopy sesuai asli Surat Keputusan Kakanwil BPN provinsi DKI Jakarta Nomor SK 214/HP/ BPN-31/-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas 11.765 m<sup>2</sup>;
- 2 Bukti P-56: Fotocopy sesuai fotocopy Pengumuman Kantor Pertanahan Jakarta Barat Nomor 174/ Peng-300-31.73/XI/2010 tanggal 25 November 2010 atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/ Tomang;
- 3 Bukti P-57: Fotocopy sesuai asli Harian NONSTOP hari Selasa tanggal 30 November 2010 atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas 11.765 m<sup>22</sup> yang dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah;

Bahwa dengan adanya Bukti P-55, P-56, dan P-57 terbukti Pemohon Kasasi yang mengurusnya sendiri atas pencoretan sertifikat karena Bukti P-55 yaitu Bukti Aslinya ada di Pemohon Kasasi dan dengan adanya Bukti P-55 Asli maka baru dapat mengurus sertifikat di Kantor Badan Pertanahan nasional (BPN) RI terbukti sertifikat tersebut telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan nasional (BPN) RI karena diurus oleh Pemohon Kasasi;

- 4 Bahwa dengan bukti T-24 yang merupakan Bukti Fotocopy sesuai Fotocopy menunjukkan Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi tidak pernah mengurus pencoretan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/ Tomang karena yang mengurus pencoretan Sertifikat Hak Pakai Nomor

Hal. 75 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



411/Tomang adalah Pemohon Kasasi sendiri dengan biaya sendiri sesuai dengan Bukti P-55 yaitu Fotocopy sesuai aslinya Surat Keputusan Kanwil BPN DKI Jakarta Nomor SK 214/HP/BPN-31/-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang.atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas 11.765 m<sup>2</sup>, termasuk juga yang diurus oleh Pemohon Kasasi sendiri dengan biayanya sendiri yaitu:

- 1 Bukti P-56: Pengumuman Kantor Pertanahan Jakarta Barat Nomor 174/Peng-300-31.73/XI/2010 tanggal 25 November 2010 atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/ Tomang. (Bukti P-56);
- 2 Bukti P-57: Harian NONSTOP hari Selasa tanggal 30 November 2010 atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas 11.765 m<sup>2</sup> yang dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah. (Bukti P-57);
- 5 Bahwa bagaimana Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi tidak pernah mengurus pencoretan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang sesuai bukti Fotocopy dari fotocopy pada Bukti T-24, karena Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi tidak pernah melakukan eksekusi terhadap tanah eks Kantor Walikota Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang, dengan demikian terbukti jelas yang melakukan eksekusi atas tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat adalah Pemohon Kasasi sebagaimana uraian kami pada angka 6.8.1.2. tersebut di atas;
- 5 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terbukti secara fakta dan bukti-bukti hukum dimana Termohon kasasi telah melakukan wanprestasi dan mengapa Majelis Hakim Tinggi terkesan memutar balikkan fakta dan bukti-bukti hukum sehingga dalam pertimbangan hukumnya yang keseluruhannya telah memberikan pertimbangan hukum yang sangat memihak kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat. Dan hal tersebut yang sangat merugikan Penggugat/ Terbanding dalam mencari keadilan hukum;



- 6 Bahwa memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) Nomor 1832 K/Sip/1984 tanggal 23 Desember 1985 yang kaidah hukumnya menyatakan “Putusan *Judex Facti* dinyatakan “*onvoeldonde gemotiveerd*”, karena tidak saksama mempertimbangkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan” (M. Yahya harahap, S.H., “Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata”, Sinar Grafika, cetakan Januari 2008 halaman 345);
- 7 Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* salah menilai dan salah mempertimbangkan tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan yang lain sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;
- 9 Bahwa sesuai dengan Bukti P-74/T- 8A/T-8C, yang merupakan bukti Bilyet Giro Bank Niaga Jakarta Nomor GMA 561513 tanggal 10 Agustus 2006, yang dikeluarkan oleh Tergugat (Termohon Kasasi) kepada Penggugat (Pemohon Kasasi) sebesar Rp650.000.000,- ternyata Saldo rekeningnya (Termohon Kasasi) tidak cukup;

Bahwa hal tersebut bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 10 perkara *a quo* yang menyatakan “Menimbang, .....T-8A....., maka menurut Majelis Hakim Tinggi surat-surat bukti ini telah membuktikan bahwa Tergugat (Termohon Kasasi) telah mengeluarkan atau mengirimkan biaya kepada Penggugat/Terbanding (Pemohon Kasasi) .....”;

Bahwa dengan adanya Bukti P-74/T- 8A/T-8C tersebut ternyata Termohon Kasasi ternyata sejak tanggal 10 Agustus 2006 telah tidak mempunyai uang lagi untuk membiayai atau melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat” dan “biaya untuk kepentingan proses Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat, maka para pihak (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi) harus segera mengeluarkan biaya tersebut dan tidak boleh



menghambat pengeluaran biaya tersebut”, sehingga dapat dinyatakan Termohon Kasasi telah wanprestasi;

Bahwa memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) Nomor 1832 K/Sip/1984 tanggal 23 Desember 1985 yang kaidah hukumnya menyatakan “Putusan *Judex Facti* dinyatakan “*onvoeldonde gemotiveerd*”, karena tidak saksama mempertimbangkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan” (M. Yahya Harahap, S.H. “Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata”, Sinar Grafika, cetakan Januari 2008 halaman 345);

Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* salah menilai dan salah mempertimbangkan tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan yang lain sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

Dalam Rekonvensi:

10 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 15 s/d 18, yaitu:

Menimbang, bahwa karena gugatan disangkal maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi wajib membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tinggi terlebih dahulu menetapkan bahwa wajib dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi adalah;

- 1 Apakah pihak Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan bahwa pihaknya telah melakukan kewajibannya sebagaimana ditentukan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 ?;
- 2 Apakah Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi ?;

Menimbang, bahwa kewajiban pembuktian ke 1, menurut Majelis Hakim Tinggi, dengan mengutip kembali surat-surat bukti dari Tergugat Konvensi sekarang Penggugat Rekonvensi terutama bukti T-25 yang sama dengan P-28 sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi dan selanjutnya diambil alih sebagai pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini maka terbukti bahwa sampai 11 Maret 2008 Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan dana sebesar Rp17.000.000.000,- dikurangi pengeluaran Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp1.750.000.000,- = Rp15.250.000.000,-;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding telah pula mengeluarkan sejumlah uang yang disetor kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding seperti telah diuraikan juga dalam uraian pertimbangan dalam gugatan konvensi, yaitu:

- Pada tanggal 21 Mei 2008, setor ke Penggugat Rp400.000.000,-;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 19 Agustus 2008, setor ke Penggugat Rp25.000.000,-;
- Pada tanggal 23 Agustus 2010, setor ke Penggugat untuk biaya Sertifikat Rp100.000.000,-;
- Pada tanggal 16 November 2010, setor kepada Wahjoe Agoes Setiadi sebesar Rp50.000.000,-;
- Pada tanggal 23 Desember 2010, setor kepada Penggugat Rp10.000.000,-
- Pada tanggal 23 Desember 2010, setor kepada David Chaeruddin Rp125.000.000,-;
- Pada tanggal 8 Desember 2010, setor kepada Indra Kusuma Rp50.000.000,-;
- Pada tanggal 9 Mei 2011, setor kepada Wahjoe Agoes Setiadi sebesar Rp50.000.000,-;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Menurut Majelis Hakim Tinggi telah terbukti sampai dengan Mei 2011, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding masih tetap melakukan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tersebut khusus Pasal 9 mengenai jaminan Para Pihak terutama mengenai jaminan pihak kedua kepada pihak pertama, sehingga semua biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp15.250.000.000,- + Rp810.000.000,- = Rp16.060.000.000,-

Menimbang, bahwa tentang kewajiban pembuktian ke 2, Majelis Hakim Tinggi akan menguraikan sebagai berikut:

Dari bukti T-28, T-38, T-39, T-40, T-43 saling berkaitan dan saling memperkuat sebagai bukti petunjuk bahwa beberapa bukti yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding antara lain bukti P-8, P-8a dan P-38 adalah tidak benar, karena telah dibuat oleh Tergugat Rekonvensi dengan mencantumkan tanggal mundur dan pula sama sekali tidak terkait dengan biaya eksekusi;

Menimbang, bahwa selain itu dari keterangan saksi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maupun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu Herry HB Kairupan, S.H. Erlambang Trisakti, S.H. Roni Pasanea, Hendrika O Mangundap maupun saksi Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yaitu Makmur Tridharma, S.H. David Chaerudin yang saling berkaitan mengungkap fakta bahwa sebelum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terikat oleh Akta Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengikat perjanjian dengan Dr. Herman Yudi Wijaya maupun dengan Hasan, tapi kemudian diputuskan oleh Tergugat

Hal. 79 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan kemudian mereka berpekara di Pengadilan. Hal tersebut dikuatkan dengan Bukti Putusan Pengadilan menyangkut adanya perkara antara mereka yang juga telah diajukan bukti dalam perkara *a quo* oleh kedua belah pihak;

Dari bukti-bukti mana dapat disimpulkan bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah dengan itikad buruk mencari-cari alasan untuk membuktikan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak membiayai perkara *a quo* karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah mengeluarkan biaya-biaya tersebut;

Dari Bukti T-26 dihubungkan dengan dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, bahwa pihaknya telah mengurus sendiri sertifikat karena Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi serta Turut Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan urusan Sertifikat tersebut, maka diungkapkan fakta bahwa Tergugat Rekonvensi telah melanggar kesepakatan untuk menyerahkan pengurusan Sertifikat kepada Turut Tergugat, sebagaimana Pasal 8 dan Pasal 11 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004;

Bahkan sebaliknya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding telah diam-diam mengurus sendiri Sertifikat, tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bersama Turut Tergugat, telah berusaha mengurus Sertifikat tanah tersebut, terbukti dengan terbitnya SK Kakanwil Nomor SK 214/HP/BPN-31/-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang (T-26);

Dari bukti-bukti serta pertimbangan diatas dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam Gugatan Konvensi dan karenanya diambil alih menjadi pertimbangan dalam konvensi ini, maka telah terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi/Terbanding menunjukkan itikad buruk sebagai alasan untuk menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/ Pembanding yang telah melakukan wanprestasi, padahal sesungguhnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding yang telah melakukan wanprestasi karena melakukan beberapa perbuatan tanpa sepengetahuan atau tanpa disepakati oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi/Pembanding;

Misalnya:

- Tergugat Rekonvensi telah mengeluarkan sendiri uang sebesar Rp1.750.000.000,- sebagaimana tertuang dan diperhitungkan dalam bukti P-28 atau T-25;
- Tergugat Rekonvensi telah mengambil/meminta dokumen-dokumen berkaitan tanah objek perjanjian dari Turut Tergugat dengan alasan dijadikan bukti dalam perkara di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan, padahal ia telah menggunakan untuk mengurus Sertifikat sendiri tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding;

Semua perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding diatas bertentangan dengan Pasal 8 dan Pasal 10 ayat 3 dan 4 serta Pasal 11 Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tentang penerbitan Sertifikat yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk diserahkan pengurusannya kepada Turut Tergugat;"

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi ingin memberikan penjelasan sebagai berikut:

## 1 Kewajiban Pembuktian Ke 1;

1 Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangannya, menurut Majelis Hakim Tinggi, dengan mengutip kembali surat-surat bukti dari Termohon Kasasi/Tergugat Konvensi sekarang Termohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi terutama Bukti T-25 yang sama dengan P-28 sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi dan selanjutnya diambil alih sebagai pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini maka terbukti bahwa sampai 11 Maret 2008 Termohon Kasasi telah mengeluarkan dana sebesar Rp17.000.000.000,- dikurangi pengeluaran Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp1.750.000.000,- = Rp15.250.000.000,-, yang ditambah Rp810.000.000,- menjadi keseluruhan uangnya Termohon Kasasi sebesar Rp16.060.000.000,- dengan ini kami ingin memberikan penjelasan sebagai berikut:

1 Bukti T-4 B dan T-5 A sebagai Komitmen *Fee* dari Termohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi kepada Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi yang merupakan *goodwill* dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 yang keseluruhannya sebesar Rp6.000.000.000,-;

•Bukti T-4A tanggal 3 November 2004 sebesar Rp2.500.000.000,-

- Bukti T-5 A/T-5B tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (uang tersebut sesuai dengan bukti T-5A (Kwitansi) dan Bukti T-5 B (Kiriman Uang Bank Niaga kepada dr. Herman Wijaya) yang diperkuat dengan Bukti P-49 dan Hal. 81 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

### Disclaimer

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



P-49 A ternyata uang tersebut tidak diterima oleh Pemohon Kasasi dan telah diterima oleh dr. Herman Wijaya vide Bukti P-49 A;

1 Bukti T-5 A/T-5 B sebesar Rp3.500.000.000,- yang diperkuat dengan Bukti P-49 dengan demikian Pemohon Kasasi tidak menerima uang tersebut, yaitu Surat Notaris Makmur Tridharma, S.H. tanggal 3 Juli 2012 menjawab surat Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan suratnya yang isi suratnya berbunyi:

“menjawab Surat Bapak (Pemohon Kasasi) tertanggal 26 Juli 2012 yang sudah saya terima tanggal 29 Juni 2012, bersama ini saya menjelaskan sebagai berikut:

- Pada waktu itu saya lupa tanggalnya, saya pernah disuruh oleh Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Herry Kairupan untuk mendatangi ke tempat Bapak Herman J. Widjaja dan meminta Bapak Herman J. Widjaja untuk dapat membatalkan Akta Perjanjian Nomor 23 tanggal 28 Juli 2004, yang dibuat oleh saya, Notaris serta Bapak (Pemohon Kasasi) bersedia untuk mengembalikan uang sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) kepada Bapak Herman J. Widjaja;
- Setelah saya kembali dari tempat Bapak Herman J. Widjaja kemudian saya bertemu dengan Bapak (Pemohon Kasasi), bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Kairupan dan saya menyampaikan kemauan Bapak Herman J. Widjaja, bahwa Bapak Herman J. Widjaja tidak mau membatalkan akta tersebut dan tetap akan melawan Bapak (Pemohon Kasasi);
- Pada waktu itu saya lupa tanggalnya, saya diajak Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) untuk ketemu di Bank Niaga Kota yang pada waktu itu ada Bapak (Pemohon Kasasi), Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Herry Kairupan, kemudian saya juga heran kenapa Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) mengatakan serta menyakinkan Bapak Sudharma (Pemohon Kasasi) bahwa ini urusan serta tanggung jawab Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) apabila Bapak (Pemohon Kasasi) mengembalikan uang tersebut di atas kepada Bapak Herman J. Widjaja yang sudah bersedia untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan akta tersebut di atas, kemudian setelah ditransfer uang tersebut di atas Bapak Herman J. Widjaja ternyata tidak mau membatalkan akta tersebut di atas.”;

Bahwa isi surat pernyataan Notaris Makmur Tridharma, S.H..

Pada tanggal 3 Juli 2012 tersebut sangat bertentangan dengan isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 Pasal 7 ayat 1 huruf b yaitu “pada tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), telah dibayarkan secara tunai dan uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama/Pemohon Kasasi sebelum akta ini ditandatangani sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah”, dengan demikian Pemohon Kasasi sama sekali tidak menerima uang Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), maka Tergugat yang telah melakukan jebakan dan membujuk-bujuk Penggugat untuk berbuat tidak benar, Tergugat menyuruh Penggugat untuk menandatangani Kwitansinya, yang pada akhirnya Tergugat juga tidak taati ketentuan isi Pasal 7 ayat 3 dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2);

Hal tersebut diperkuat dengan Bukti P-49 A yaitu Surat Herman J. Widjaja tanggal 26 November 2004 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan Herman J. Widjaja telah menerima uang sebesar Rp3.500.000.000,-, dengan demikian membuktikan Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah menerima uang tersebut, maka dengan demikian Pemohon Kasasi tidak pernah menerima uang *goodwill* sebesar Rp6.000.000.000,- (Bukti T-5 A/T-5B tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (uang tersebut sesuai dengan Bukti T 5A (Kwitansi) dan Bukti T-5 B (Kiriman Uang Bank Niaga kepada dr. Herman Wijaya) yang diperkuat dengan bukti P-49 dan P-49 A) ternyata uang tersebut tidak diterima oleh Pemohon Kasasi dan telah diterima oleh dr. Herman Wijaya vide Bukti P-49 A;

Sehingga Pemohon Kasasi hanya menerima sebesar Rp2.500.000.000,- untuk *goodwill* tersebut maka sesuai isi Pasal 7

Hal. 83 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) terbukti jelas Termohon Kasasi telah mempunyai itikad tidak baik sejak awal dibuatnya Akta Perjanjian Nomor 22 terhadap Pemohon Kasasi;

Keterangan:

Bahwa uang Termohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp6.000.000.000,- sebagaimana bukti-bukti T-4 B dan T-5 A/T-5 B (bukan yang harus dipertanggung jawabkan oleh Pemohon Kasasi karena sesuai dengan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut di atas) yang dikaitkan dengan Pertimbangan Majelis Hakim Tinggi menyatakan Termohon Kasasi telah mengeluarkan uangnya dengan total keseluruhannya sebesar Rp16.060.000.000,- sampai bulan Mei 2011. setelah dikurangi dengan bukti-buktinya sendiri vide T-4 B dan T-5 A/Bukti T-5 B (yaitu Rp6.000.000.000,-, dengan penjelasan Pemohon Kasasi hanya menerima Rp2.500.000.000,- sedangkan Rp3.500.000.000,- dikirimkan oleh Termohon Kasasi langsung ke dr. Herman Wijaya sesuai dengan Bukti T 5A (Kwitansi) dan Bukti T-5 B (Kiriman Uang Bank Niaga kepada dr. Herman Wijaya) yang diperkuat dengan Bukti P-49 dan P-49 A) sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut di atas maka selisihnya yaitu sebesar Rp10.060.000.000,-

Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah mengakui dalam pertimbangan hukumnya pada putusan *a quo* di halaman 9 s/d 10 sebagaimana yang diuraikan pada angka 4 tersebut diatas yaitu dengan demikian jumlah pembiayaan yang telah dilakukan sendiri oleh Pemohon Kasasi sebesar Rp4.100.000.000,- + Rp11.487.475.000,- = Rp15.567.475.000,-

Maka dengan demikian Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang sejak 18 Desember 2004 s/d Mei 2013 sebesar Rp15.567.475.000,- - Rp10.060.000.000,- (uangnya Termohon Kasasi) = Rp5.507.475.000,-

Bahwa uang Rp5.507.475.000,- adalah uang pribadi milik Pemohon Kasasi, dan apakah Termohon Kasasi mengeluarkan

#### Disclaimer

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



uangnya untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 ?

Bahwa dengan adanya Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang pribadi tersebut maka Perbuatan Termohon Kasasi telah jelas melanggar Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”, sehingga dapat dinyatakan Termohon Kasasi telah wanprestasi.

Bahwa terbukti jelas Majelis Hakim Tinggi telah memutar balikkan fakta-fakta hukum dan mengesampingkan bukti-bukti hukum Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

1. Bahwa pertimbangan Majelis hakim yang menyatakan Penggugat Rekonvensi telah pula mengeluarkan yang telah digabungkan keseluruhan pada uraian angka 9.1.1. tersebut di atas yang akan dijelaskan kami sebagai berikut:

Nomor	Petunjuk Bukti Pemohon Kasasi
1.	Bukti yang dimaksud tersebut adalah Termohon Kasasi mengembalikan pinjaman kepada Pemohon Kasasi, Jadi Bukti tersebut tidak benar dan tidak terkait perkara <i>a quo</i> .  di  Mei  2008,  setor ke Penggugat Rp400.000.000,-
2.	Bukti tersebut tanpa seizin/sepengetahuan Pemohon Kasasi, sehingga bukti tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan sebagaimana sesuai dengan Pasal 15 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004.  di  Agustus  2008,



	setor ke Penggugat Rp25.000.000,-
3.	<p><del>Bukti tanggal</del> tidak benar, karena uang tersebut sesuai dengan Bukti P-81 David Chaerudin tanggal 23 Agustus 2010 telah menerima uang dari Pemohon untuk uang keberhasilan perkara/ <i>success fee</i> perkara Nomor 685 PK/Pdt/11 Mei 2010.</p> <p>Kasasi tidak masuk akal dengan uang Rp100 Juta untuk mengurus s sebelumnya pengurusan Sertifikat Tanah Eks. Kantor Walikota Jakarta Barat dengan persyaratan resmi pada Kantor Badan Pertanahan Nasional RI harus setor dokumen Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan <i>Advis Planning</i> (Rencana Suksesi) Kantor Walikota Jakarta Barat, maka sebelumnya Pajak Bumi Bangunan tanah Eks. Kantor Walikota Jakarta Barat harus dilunasi, oleh karena itu F Sertifikat Rp100.000.000, PBBnya dengan uang Pemohon Kasasi sendiri, yaitu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tahun 2010: Rp360.069.570,-</li><li>• Tahun 2011: Rp345.472.155,-</li><li>• Tahun 2012: Rp287.082.495,-</li><li>• Tahun 2013: Rp364.935.375,-</li></ul> <p>Dengan total keseluruhan Rp1.357.559.595,-</p> <p>Dengan hal ini, bagaimana hanya dengan uang sebesar Rp100.000.000 sertifikat tanah Eks. Kantor Walikota Jakarta Barat ?</p> <p>Dan belum tambah biaya lagi untuk mengurus surat <i>Advis Planing</i> dari Kantor Walikota Jakarta Barat sebagaimana yang dipersyaratkan sebelum pengurusan Serti</p>
4.	<p><del>Bukti tanggal</del> tidak benar karena sesuai dengan Bukti P-81 A yaitu Surat David Chaerudin tanggal 21 Mei 2012, karena uang tersebut untuk David Chaerudin</p> <p>November 2010,</p> <p>setor kepada Wahjoe Agoes Setiadi sebesar Rp50.000.000,-</p>
5.	<p><del>Bukti tanggal</del> adalah resi ATM yang tidak jelas dan didalam resinya dituliskan karena tidak sesuai aslinya yang tercetak dalam mesin ATM sehingga tidak dapat bertanggungjawabkan.</p> <p>Desember 2010,</p> <p>setor kepada Penggugat Rp10.000.000,-</p>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.	<p>Putusan tanggal 15 Desember 2010, setor kepada David Chaeruddin Rp125.000.000,-</p>
7.	<p>Putusan tanggal 15 Desember 2010, setor kepada Indra Kusuma Rp50.000.000,-</p>
8.	<p>Putusan tanggal 15 Desember 2010, setor kepada RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H., Kuasa Hukum dari Pemohon sebesar Rp50.000.000,-</p> <p>Bagaimana Termohon Kasasi ingin memenuhi kewajiban-kewajiban dikaitkan dengan Bukti T-33 A dan T-33 B yang uang hanya sebesar F dibayarkan kepada RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H. Kuasa Hukum dari P setelah 6 (enam) bulan yaitu pada tanggal 9 Mei 2011.</p> <p>Bahwa Surat Perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Kuasa Hukum P RM. Wahjoe Agoes Setiadi tertanggal 22 November 2010 untuk menye Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI di Kepaniteraan Pengadilan Barat pada tanggal 17 Desember 2010 dan bagaimana Termohon menyetorkan uang kepada Kuasa Hukum Pemohon Kasasi RM. Wahjoe pada tanggal 9 Mei 2011 (6 bulan kemudian), apakah masuk diakal Kuasa Hukum Pemohon Kasasi telah melaksanakan pekerjaannya untuk Turunan Memori Peninjauan Kembali ke Kepaniteraan Pengadilan Nege</p>

Hal. 87 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



	<p>pada tanggal 17 November 2010, kemudian 6 bulan baru dibayarkan Kasasi ?, dan apakah Kuasa Hukum Pemohon Kasasi mau melakukan diberikan Pemohon Kasasi sebelum dibayarkan oleh Termohon Kasasi kemudian yaitu pada tanggal 9 Mei 2011 ?.</p> <p>Dan apakah Termohon Kasasi yang hanya uang Rp50 Juta untuk me Kuasa Hukum Pemohon Kasasi mau menagih perkara yang dimaksud ?, l dianggap benar maka Termohon Kasasi terbukti melanggar isi Akta Perja tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) karena selalu menghaml kewajibannya (dibayarkan 6 bulan kemudian) sebagaimana dalam Pasal Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2), maka terbukti jelas Termoho melakukan Wanprestasi.</p> <p>Bahwa sesuai dengan Bukti P-81 A yaitu Surat Pernyataan David Chaer Mei 2012, uang tersebut merupakan uang milik David Chaerudin yang h rekening Kuasa Hukum Pemohon Kasasi yaitu RM. Wahjoe Agoes Setiad</p>
--	--

- 1 Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* hanya menilai dan mempertimbangkan sebagian saja pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan yang lain sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

2 Kewajiban Pembuktian Ke 2;

- 1 Bukti-Bukti Termohon Kasasi;

Nomor Bukti	Keterangan
T-28	Fotocopy sesuai asli bukti Surat Kakanwil Nomor SK 214/HP/ BPN-31/-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 yang diurus oleh Tergugat untuk pembatalan sertifikat;
T-38	Fotocopy Surat Pernyataan di atas meterai, tanggal 29 Januari 2012 yang dibuat Sdr. H. Banjamahor S.H. Advokat/Pengacara yang menyatakan bahwa bukti-bukti l P-8a dan P-38 adalah tidak benar dan rekayasa yang dibuat Pengg dengan Kuasa Hukumnya, (sesu asli)'





T-39	Fotocopy Surat Pernyataan di atas meterai tanggal 30 Januari 2013 yang dibuat oleh Sdr. Ronny Pasanea yang menyatakan bahwa yang bersangkutan yang memperkenalkan Kuasa Penggugat dengan Penggugat baru pada bulan Oktober 2010, oleh karena itu bukti P-8, P-8a, dan P-38 yang diajukan oleh Penggugat, telah dibuat tanggal mundur dan jelas bukti-bukti tersebut adalah tidak benar dan rekayasa yang dibuat oleh Penggugat dengan Kuasa Hukumnya, (sesuai asli);
T-40	Fotocopy Surat Pernyataan tanggal Januari 2013 yang dibuat di atas meterai oleh Tn. Andi Azhar, yang menyatakan bahwa uang sejumlah Rp2,1 Miliar yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tn. Andi Azhar adalah uang pengembalian utang pribadi Penggugat kepada Tn. Andi Azhar yang sama sekali tidak terkait dengan masalah pelaksanaan Eksekusi Putusan Kasasi Nomor 3431 K/Pdt/2002, (sesuai asli)
T-43	Fotocopy Surat Pernyataan di atas meterai dari Tn. Agustadi Sasono Purnomo tanggal 8 Februari 2011 yang menyatakan bahwa dari tahun 2005 hingga 2008, Tergugat telah mengurus Penghapusan Tanah dan Bangunan Makodim 0503/JB, Kodam Jaya dari daftar IKN TN AD cq. Ko, (sesuai asli)

2. Bukti-Bukti Pemohon Kasasi;

Nomor Bukti	Keterangan
P-8	Fotocopy sesuai asli Kwitansi Kantor Hukum RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H.. & Partners tanggal September 2009, untuk pembayaran honorarium Pengacara/lawyer untuk melaksanakan Eksekusi

Hal. 89 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



	Pengosongan berdasarkan perkara Nomor 194/ Pdt.G/1996/PN.Jkt Jo. Nomor 19 PK/Pdt/2006 sebesar Rp2.500.000.000,-, Penggugat harus mengeluarkan sendiri.
P-8A	Fotocopy sesuai asli Kwitansi Kantor Hukum RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H. & Partners tanggal Januari 2010, untuk pembayaran honorarium keberhasilan Pengasas <i>success fee</i> untuk melaksanakan eksekusi Pengosongan berdasarkan perkara Nomor 194/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar Jo. Nomor 19 PK/Pdt/2006 sebesar Rp2.500.000.000,-. Penggugat harus mengeluarkan sendiri;
P-38	Fotocopy sesuai aslinya berita acara pelaksanaan eksekusi pengosongan pada tanggal 7 Januari 2010 dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat

- 3 Bahwa sesuai dengan Bukti P-38 yang merupakan berita acara pelaksanaan eksekusi pengosongan pada tanggal 7 Januari 2010 dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang dikaitkan dengan Bukti T-38 dan T-39 dan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan tidak benar yang menyatakan arena telah dibuat oleh Tergugat Rekonvensi (Pemohon Kasasi) dengan mencantumkan tanggal mundur dan pula sama sekali tidak terkait biaya eksekusi;
- 4 Bahwa Majelis Hakim Tinggi jelas-jelas telah terbukti telah memihak kepada Termohon Kasasi karena berita acara pelaksanaan eksekusi pengosongan pada tanggal 7 Januari 2010 dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat bukan dibuat oleh Pemohon Kasasi dengan mencantumkan tanggal mundur tetapi surat resmi Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam pelaksanaan eksekusi;
- 5 Bahwa dengan demikian Bukti P-38 tersebut terkait dengan biaya eksekusi, mengapa Majelis Hakim Tinggi tidak meneliti secara cermat Bukti P-38 (Surat Resmi Pengadilan Negeri Jakarta Barat – Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi) dan langsung percaya kebenarannya atas Surat Pernyataan sebagaimana Bukti T-38 dan T-39 yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi ?;



Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangan hukum tentang bukti-bukti para pihak dalam Pokok Perkara atau Rekonvensi terlihat jelas yang selalu memihak bukti-bukti Termohon Kasasi dan selalu mengesampingkan bukti-bukti Pemohon Kasasi, sehingga Bukti P-38 yang merupakan berita acara pelaksanaan eksekusi pengosongan pada tanggal 7 Januari 2010 dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang dikaitkan dengan Bukti T-38 dan T-39 dan dalam pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan tidak benar, karena telah dibuat oleh Penggugat Rekonvensi dengan mencantumkan tanggal mundur dan pula sama sekali tidak terkait biaya eksekusi, padahal Bukti P-38 merupakan Surat Resmi Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang berkaitan dengan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi);

Bahwa memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) Nomor 1832 K/Sip/1984 tanggal 23 Desember 1985 yang kaidah hukumnya menyatakan “Putusan *Judex Facti* dinyatakan “*onvoeldonde gemotiveerd*”, karena tidak saksama mempertimbangkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan” (M. Yahya harahap, S.H. “Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara

6 Bahwa dengan demikian Bukti P-8 dan P-8A tersebut juga merupakan bukti yang terkait dengan biaya eksekusi karena ada berita acara pelaksanaan eksekusi pengosongan tanggal 7 Januari 2010 yang merupakan Surat Resmi dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka tentu tidak terlepas biaya-biaya yang diperlukan;

7 Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang terlalu cepat mengambil kesimpulan yang menyatakan adanya itikad buruk Pemohon Kasasi yang berkaitan dengan perjanjian sebelumnya dengan Dr. Herman Yudi Wijaya dan Hasan, dan untuk itu perlu kami jelaskan sebagai berikut:

1 Bahwa Termohon Kasasi sudah mengetahui hal tersebut yang termuat dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yaitu:

1 Bahwa dalam Pasal 7 ayat 2 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 telah dinyatakan “Bahwa Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi/ Pembanding) mengetahui adanya Perjanjian yang

Hal. 91 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



telah dibuat oleh Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) dengan Pihak Ketiga sebelum perjanjian ini dibuat, yang menurut Pihak Kedua adalah tanggung jawab Pihak Pertama dan Pihak Pertama telah membatalkan perjanjian dengan Pihak Ketiga dengan Akta Nomor 23 tanggal 28 Juli 2004;

- 2 Bahwa dalam Pasal 7 ayat 3 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 telah dinyatakan “Bahwa semua biaya yang timbul atas proses hukum pada ayat 2 tersebut di atas yang termuat dalam Akta Pernyataan Nomor 4 tanggal 10 Desember 2004 dibuat dihadapan Makmur Tridharma, S.H. Notaris di Jakarta, dianggap sebagai pengeluaran bersama, kecuali apabila Pihak Pertama diwajibkan membayar ganti rugi oleh Putusan Pengadilan maupun akibat perdamaian antara Pihak Pertama dengan Pihak Ketiga, menjadi tanggung jawab Pihak Pertama;

2 Bukti-Bukti Termohon Kasasi yang ikut membiayai perkara-perkara Dr. Herman Yudi Wijaya dan Hasan, yaitu:

- 1 Bukti T-6 A, tanggal 23 Desember 2004, Rp500.000.000,- uang operasional perkara Herman Wijaya dari Penggugat Rekonvensi;
- 2 Bukti T-6 G, tanggal 14 Desember 2004, Rp500.000.000,- biaya perkara Herman Wijaya;
- 3 Bukti T-10 D, tanggal 14 Desember 2004, Rp20.000.000,- untuk Perkara Herman;
- 4 Bukti T-15 MM, tanggal 14 Februari 2008, Rp12.280.000,- untuk perkara Hasan;
- 5 Bukti T-15 NN, tanggal 29 Februari 2008, Rp100.000.000,- untuk perkara Hasan;
- 6 Bukti T-15 OO, tanggal 10 Maret 2008, Rp10.445.000,-, untuk perkara Hasan;
- 7 Bukti T-15 QQ, tanggal 14 Mei 2008, Rp65.000.000,-, untuk perkara Hasan;
- 8 Bukti T-15 RR, tanggal 20 Juli 2008, Rp15.000.000,-, untuk perkara Hasan;



3 Bahwa adanya biaya lainnya dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi atas perkara Herman Yudi Wijaya dan Hasan yaitu:

- a Kwitansi LBH Wawasan Nusantara tanggal 15 Juli 2008, untuk pembayaran Honorarium Pengacara buat Konsep Jawaban, Duplik, Bukti dan Kesimpulan dalam Perkara Nomor 175/Pdt.G/2008/ PN.Jkt.Bar antara S.H.irley Listiowati melawan Sudharma dan dokter Herman Judi Widjaja sebesar Rp150.000.000,- (vide Bukti P-10), dengan putusan Nomor 175/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar tanggal 24 November 2008 (Bukti P-35);
  - b Kwitansi LBH Wawasan Nusantara tanggal 15 Desember 2008, untuk pembayaran Honorarium Pengacara dalam perkara Bantahan Nomor 276/ Pdt/Bth/2008/PN.Jkt.Ut antara S.H.irley Listiowati melawan dokter Herman Judi Widjaja dan Sudharma sebesar Rp100.000.000,- (Vide Bukti P-11), dengan putusan Nomor 276/PdtBth/2008/ PN.Jkt.Ut tanggal 9 Juni 2009 (Bukti P-36);
  - c Kwitansi LBH Wawasan Nusantara tanggal 28 Oktober 2009, untuk pembayaran *fee* Pengacara buat Konsep Memori Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 175/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar antara Shirley Listiowati melawan Sudharma dan dokter Herman Judi Widjaja sebesar Rp100.000.000,- (vide Bukti P-12);
  - d Kwitansi LBH Wawasan Nusantara tanggal 9 Maret 2011, untuk pembayaran *fee* Pengacara untuk mengajukan Kontra Memori Kasasi atas putusan perkara Nomor 205/Pdt/2009/PT.DKI Jo. Nomor 475/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar antara Sdr. Sudharma dengan Sdr. Ir. Hasan sebesar Rp200.000.000,-. (vide Bukti P-13);
  - e Kwitansi LBH Wawasan Nusantara tanggal 15 Juli 2012, untuk pembayaran sukses *fee* Pengacara dalam perkara Nomor 2299 K/Pdt/2011 Jo. Nomor 205/Pdt/2009/PT.DKI Jo. Nomor 475/Pdt.G/2007/ PN.Jkt.Bar tanggal 28 Mei 2008 antara Sdr. Sudharma dengan Sdr. Ir. Hasan sebesar Rp300.000.000,- (vide Bukti P-14);
- 1 Bahwa dengan demikian Termohon Kasasi tahu dan Turut membiayai perkara Herman Yudi Wijaya dan Hasan, maka Pemohon Kasasi yang di dalam pertimbangan Majelis Hakim Tinggi telah menilai adanya iktidak tidak baik maka Majelis Hakim Tinggi tidak tahu masalah dan

Hal. 93 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014





fakta hukum yang sebenarnya sehingga Majelis Hakim Tinggi salah menafsir terhadap semua perkara Herman Yudi Wijaya dan Hasan yang padahal telah melalui putusan peradilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan masalah perkara Hasan adalah memalsukan tanda tangan Pemohon Kasasi yang telah terbukti dan kemudian ditahan sesuai dengan Putusan Nomor 825 K/Pid/ 2012 sedangkan masalah perkara Herman Yudi yang telah membuka Cek Kosong sesuai dengan Putusan Nomor 2299 K/Pdt/2011 Jo. Nomor 475/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar. sehingga Majelis Hakim Tinggi tidak berwenang menilai putusan perkara Herman Yudi Wijaya dan Hasan yang pokok perkaranya berbeda satu sama lain yang dikaitkan sama dengan perkara *a quo* sehingga Majelis Hakim Tinggi telah melampaui wewenangnya;

- 3 Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* salah menilai dan salah mempertimbangkan yang tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan yang lain sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

11 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 17 s/d 18 yang menyatakan:

“Dari Bukti T-26 dihubungkan dengan dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, bahwa pihaknya telah mengurus sendiri Sertifikat karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi serta Turut Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan urusan Sertifikat tersebut, maka diungkapkan fakta bahwa Tergugat Rekonvensi telah melanggar kesepakatan untuk menyerahkan pengurusan sertifikat kepada Turut Tergugat, sebagaimana Pasal 8 dan Pasal 11 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004;

Bahkan sebaliknya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding telah diam-diam mengurus sendiri sertifikat, tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bersama Turut Tergugat, telah berusaha mengurus Sertifikat tanah tersebut, terbukti dengan terbitnya SK Kakanwil Nomor SK 214/HP/BPN-31/BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang (T-26)”;

Dari bukti-bukti serta pertimbangan diatas dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi didalam Gugatan Konvensi dan karenanya diambil alih menjadi pertimbangan dalam rekonvensi ini, maka telah terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding menunjukkan adanya itikad buruk



sebagai alasan untuk menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding yang telah melakukan wanprestasi, padahal sesungguhnya Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi/Terbanding yang telah melakukan wanprestasi, karena melakukan beberapa perbuatan tanpa sepengetahuan atau tanpa disepakati oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding;

Misalnya:

- Tergugat Rekonvensi telah mengeluarkan sendiri uang sebesar Rp1.750.000.000,- sebagaimana tertuang dan diperhitungkan dalam Bukti P-28 atau T-25;
- Tergugat Rekonvensi telah mengambil dan meminta dokumen-dokumen berkaitan objek perjanjian dari Turut Tergugat dengan alasan untuk dijadikan bukti dalam perkara di Pengadilan, padahal ia telah menggunakan untuk mengurus sertifikat sendiri tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding;

Semua Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding diuraikan diatas bertentangan dengan Pasal 8 dan Pasal 10 ayat 3 dan 4 serta Pasal 11 Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tentang Penerbitan Sertifikat yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk diserahkan pengurusannya kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan mengutip kembali unsur-unsur alternative wanprestasi sebagaimana diuraikan Majelis Hakim Pengadilan pertama, maka menurut majelis Hakim Tinggi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding dapat dikatakan melakukan perbuatan yang tidak boleh dilakukan sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Nomor 22.....”;

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi ingin memberikan penjelasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam Konvensi pada halaman 14 yang menyatakan “.....Satu dan lain hal ternyata Tergugat dan Turut Tergugat terbukti telah berhasil mengurus pencoretan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/ Tomang dan Hak Pakai Nomor 436/Tomang tanggal 20 September sehingga dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Keputusan Kakanwil BPN provinsi DKI Jakarta Nomor SK 214/HP/BPN-31/-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang;”;

Penjelasan:

Hal. 95 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



Dan mengapa sekarang Majelis Hakim Tinggi dalam Rekonvensi yang pada pertimbangannya telah memutarbalikkan fakta hukum yang menyatakan Tergugat Rekonvensi (Pemohon Kasasi) yang mengurus sendiri Sertifikat ?; Dengan hal ini Majelis Hakim Tinggi yang dalam pertimbangannya baik Konvensi maupun Rekonvensi saling bertentangan dengan sendirinya sehingga menjadi sangat aneh;

Bahwa memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) Nomor 1832 K/Sip/1984 tanggal 23 Desember 1985 yang kaidah hukumnya menyatakan “Putusan *Judex Facti* dinyatakan “*onvoelddonde gemotiveerd*”, karena tidak saksama mempertimbangkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan” (M. Yahya harahap, S.H. “Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata”, Sinar Grafika, cetakan Januari 2008 halaman 345);

Bahwa hal ini menunjukkan Majelis Hakim Tinggi terbukti tidak konsisten dalam menilai pembuktian karena jelas-jelas telah memihak kepada Penggugat Rekonvensi (Termohon Kasasi) karena selalu melemahkan bukti-bukti Tergugat Rekonvensi serta Majelis Hakim Tinggi dengan nyata-nyata terbukti telah melanggar peraturan perundangan-undangan dalam hukum pembuktian;

- 2 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut di atas yang menyatakan “Misalnya ..... Tergugat Rekonvensi telah mengeluarkan sendiri uang sebesar Rp1.750.000.000,- sebagaimana tertuang dan diperhitungkan dalam Bukti P-28 atau T-25;..... Semua Perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi/ Terbanding diuraikan diatas bertentangan dengan Pasal 8 dan Pasal 10 ayat 3 dan 4 serta Pasal 11 Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tentang Penerbitan Sertifikat yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk diserahkan pengurusannya kepada Turut Tergugat.”, maka dengan ini Pemohon Kasasi ingin menjelaskan sebagai berikut:

- 1 Bukti Surat P-28/T-25 yaitu berupa Surat Pernyataan tanggal 11 Maret 2008 yang ditandatangani oleh Sudharma (Pemohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding) dan Hauwanto (Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat) yang menyatakan:

“perhitungan antara Bapak Sudharma/Penggugat dan Hauwanto Chandranata/Tergugat yang bekerja sama proyek Kantor Walikota Jakarta Barat, Kodim Jakarta Barat, dan Kantor Kejaksaan Negeri



Jakarta Barat pada tanggal 11 Maret 2008 tuntas (selesai).  
Bapak Sudharma dengan perincian hutang Rp17.000.000.000,-  
(dibagi 2 (dua) Sdr. Sudharma menanggung hutang sebesar  
Rp8.500.000.000,- (delapan miliar lima ratus juta rupiah);  
Sudharma (Pemohon Kasasi) ada pengeluaran Rp1.750.000.000,-  
(satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);  
Sisa Rp6.750.000.000,- (enam miliar tujuh ratus lima puluh juta  
rupiah) .....”;

- 2 Bahwa dengan adanya Bukti T-28/T-25 yang ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi yang berarti telah mendapatkan persetujuan Termohon Kasasi dan dalam Bukti Bukti T-28/T-25 tersebut Termohon Kasasi telah mengakui adanya uang Pemohon Kasasi sebesar Rp1.750.000.000,- untuk mengurus kewajiban-kewajiban Termohon Kasasi maka dengan demikian terbukti Termohon Kasasi telah melakukan wanprestasi, yang seharusnya menurut pertimbangan Majelis Hakim Tinggi bahwa Pemohon Kasasi tidak boleh mengeluarkan uangnya sendiri;
- 3 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tentang Pemohon Kasasi mengeluarkan uang sebesar Rp1.750.000.000,- yang dinyatakan dalam Surat Pernyataan Bersama antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi pada tanggal 11 Maret 2008 (Bukti P-28/T-25) yang juga telah dipertimbangkan dan diakui Majelis Hakim Tinggi pada halaman 10 s/d 12 Dalam Konvensi dan yang aneh dalam pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 18 Dalam Rekonvensi menyatakan Tergugat Rekonvensi (Pemohon Kasasi) telah mengeluarkan uang sendiri sebesar Rp1.750.000.000,- tanpa seizin Penggugat Rekonvensi (Termohon Kasasi) dengan hal tersebut terbukti Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangannya saling bertentangan dengan peristiwa yang sama;
- 4 Bahwa dengan demikian terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* salah menilai dan salah mempertimbangkan yang tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan yang lain sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;
- 3 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi “Misalnya .....Tergugat Rekonvensi telah mengambil dan meminta dokumen-dokumen berkaitan objek

Hal. 97 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



perjanjian dari Turut Tergugat dengan alasan untuk dijadikan bukti dalam perkara di Pengadilan, padahal ia telah menggunakan untuk mengurus sertifikat sendiri tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/ Pembanding;..... Semua Perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi/ Terbanding diuraikan diatas bertentangan dengan Pasal 8 dan Pasal 10 ayat 3 dan 4 serta Pasal 11 Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tentang Penerbitan Sertifikat yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk diserahkan pengurusannya kepada Turut Tergugat.”, maka dengan ini Pemohon Kasasi ingin menjelaskan sebagai berikut:

- 1 Bahwa sesuai dengan Tanda Terima Kantor Turut Termohon Kasasi (Notaris Buntario Tigris, S.H.) pada Bukti P-17 s/d P-19, dan pada Bukti P-17 yang pada penutup tanda terima surat-surat dari Pemohon Kasasi tertulis pernyataan yaitu “ sebagai titipan sehubungan dengan uang pembayaran awal dari Tn. Santoso Kadiman kepada Yayasan Saweri Gading/ Tn. Sudharma (Pemohon Kasasi) dan Tn. Hauwanto (Termohon Kasasi) tertanggal 4 Maret 2008”.
- 2 Bahwa memang pada awalnya adanya pembeli Tn. Santoso Kadiman yang ingin membeli objek perjanjian yang disampaikan oleh Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dan untuk lebih menyakinkan pembelinya maka atas permintaan Turut Termohon Kasasi maka Pemohon Kasasi menitipkan dokumen aslinya di Kantor Turut Termohon Kasasi yang kemudian ternyata pembelinya batal melakukan pembelian atas objek perjanjian. (Bukti P-62, P-63, P-64);
- 3 Bahwa sesuai dengan Pasal 8 mengenai Penyimpanan Dokumen yang pada ayat 3 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang berbunyi “Ketentuan ini akan gugur apabila Pihak Kedua (Termohon Kasasi) tidak memenuhi kewajibannya yang tercantum dalam Pasal 6 dan 7 Perjanjian ini”; dan Pasal-Pasal yang berkaitan sebagai berikut:
  - Pasal 6 ayat (2) berbunyi: “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 boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”;
  - Pasal 7, Komitmen *Fee* berbunyi:





- 1 Pihak Kedua (Termohon Kasasi) memberikan kepada Pihak Pertama (Termohon Kasasi) *goodwill* sebesar Rp6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang telah dibayarkan masing-masing:
  - a Pada tanggal 4 November 2004 sebesar Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) secara tunai dan uang mana telah diterima oleh pihak pertama sebelum akta ini ditandatangani sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah;
  - b Pada tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), telah dibayarkan secara tunai dan uang mana telah diterima oleh pihak pertama sebelum akta ini ditanda tangani sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah;
- 2 Bahwa pihak kedua mengetahui ada Perjanjian yang telah dibuat oleh pihak pertama dengan Pihak Ketiga sebelum perjanjian ini dibuat yang menurut pihak kedua adalah tanggung jawab pihak pertama dan pihak pertama telah membatalkan perjanjian dengan Pihak Ketiga dengan akta Nomor 23 tanggal 28 Juli 2004;
- 3 Bahwa semua biaya yang timbul atas proses hukum pembatalan pada ayat 2 tersebut di atas yang termuat dalam Akta Pernyataan Nomor 4 tanggal 10 Desember 2004 dibuat dihadapan Makmur Tridharma, S.H. Notaris di Jakarta, dianggap sebagai pengeluaran bersama, kecuali apabila pihak pertama diwajibkan membayar ganti rugi oleh Putusan Pengadilan manapun akibat perdamaian antara pihak pertama dengan Pihak Ketiga menjadi tanggung jawab pihak pertama;
- 1 Bahwa Bukti T-5A/T-5 B sebesar Rp3.500.000.000,- yang diperkuat dengan Bukti P-49 ternyata Pemohon Kasasi tidak menerima uang tersebut, yaitu Surat Notaris Makmur Tridharma, S.H. tanggal 3 Juli 2012 menjawab surat Penggugat dengan suratnya yang isi suratnya berbunyi:

“menjawab Surat Bapak (Pemohon Kasasi) tertanggal 26 Juli 2012 yang sudah saya terima tanggal 29 Juni 2012, bersama ini saya menjelaskan sebagai berikut:

  - Pada waktu itu saya lupa tanggalnya, saya pernah disuruh oleh Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Herry Kairupan untuk mendatangi ke tempat Bapak Herman J. Widjaja dan meminta Bapak Herman J. Widjaja untuk

Hal. 99 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat membatalkan Akta Perjanjian Nomor 23 tanggal 28 Juli 2004, yang dibuat oleh saya, Notaris serta Bapak (Pemohon Kasasi) bersedia untuk mengembalikan uang sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah) kepada Bapak Herman J. Widjaja;

- Setelah saya kembali dari tempat Bapak Herman J. Widjaja kemudian saya bertemu dengan Bapak (Pemohon Kasasi), Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Kairupan dan saya menyampaikan kemauan Bapak Herman J. Widjaja, bahwa Bapak Herman J. Widjaja tidak mau membatalkan akta tersebut dan tetap akan melawan Bapak (Pemohon Kasasi);
- Pada waktu itu saya lupa tanggalnya, saya diajak Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) untuk ketemu di Bank Niaga Kota yang pada waktu itu ada Bapak (Pemohon Kasasi), Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Herry Kairupan, kemudian saya juga heran kenapa Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) mengatakan serta meyakinkan Bapak Sudharma (Pemohon Kasasi) bahwa ini urusan serta tanggung jawab Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) apabila Bapak (Pemohon Kasasi) mengembalikan uang tersebut di atas kepada Bapak Herman J. Widjaja yang sudah bersedia untuk membatalkan akta tersebut di atas, kemudian setelah ditransfer uang tersebut di atas Bapak Herman J. Widjaja ternyata tidak mau membatalkan akta tersebut di atas”;

Bahwa isi surat pernyataan Notaris Makmur Tridharma, S.H. pada tanggal 3 Juli 2012 tersebut sangat bertentangan dengan isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 Pasal 7 ayat 1 huruf b yaitu “pada tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), telah dibayarkan secara tunai dan uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama/Pemohon Kasasi sebelum akta ini ditandatangani sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah”, dengan demikian Pemohon Kasasi sama sekali tidak menerima uang Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), maka Tergugat yang telah melakukan jebakan dan membujuk-bujuk Penggugat untuk berbuat tidak benar, Tergugat menyuruh Penggugat untuk menandatangani Kwitansinya, yang pada akhirnya Tergugat juga tidak taati ketentuan isi Pasal 7 ayat 3 dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2);

### Disclaimer

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



Hal tersebut diperkuat dengan Bukti P-49 A yaitu Surat Herman J. Widjaja tanggal 26 November 2004 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang menyatakan Herman J Widjaja telah menerima uang sebesar Rp3.500.000.000,-, dengan demikian membuktikan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak pernah menerima uang tersebut, maka dengan demikian Pemohon Kasasi tidak pernah menerima uang *goodwill* sebesar Rp6.000.000.000,- (Bukti T-5 A/T-5B tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (uang tersebut sesuai dengan bukti T 5A (Kwitansi) dan Bukti T-5 B (Kiriman Uang Bank Niaga kepada dr. Herman Wijaya) yang diperkuat dengan Bukti P-49 dan P-49 A) ternyata uang tersebut tidak diterima oleh Pemohon Kasasi dan telah diterima oleh dr. Herman Wijaya vide Bukti P-49 A; Sehingga Pemohon Kasasi hanya menerima sebesar Rp2.500.000.000,- untuk *goodwill* tersebut maka sesuai isi Pasal 7 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) terbukti jelas Termohon Kasasi telah mempunyai itikad tidak baik sejak awal dibuatnya Akta Perjanjian Nomor 22 terhadap Pemohon Kasasi;

- 1 Bahwa adanya biaya yang dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi sendiri untuk perkara Herman Yudi Wijaya dan Hasan sesuai dengan Bukti P-10, P-11, P-12, P-13, dan P-14, maka Termohon Kasasi telah terbukti melanggar Pasal 7 ayat 3 Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2) serta Pemohon Kasasi tidak ada menerima uang *Goodwill* sebesar Rp3.500.000.000,-;

Bahwa Tergugat Rekonvensi (Pemohon Kasasi) mengambil/meminta dokumen tidak ada kaitan dengan Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2) sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 114 pada alinea ke-2 yang berbunyi “menimbang bahwa petitum ini harus ditolak karena bukti berupa tanda terima dokumen/akta yang dimaksud tidak ada kaitannya dengan perkara ini yang berhubungan dengan uang pembayaran awal dari tuan Santoso Kadiman kepada Penggugat (Pemohon Kasasi) karena adanya pembelian objek perjanjian yang disampaikan kepada Tergugat (Termohon Kasasi) dan Turut

Hal. 101 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



Tergugat (Turut Termohon Kasasi) kepada Penggugat dan untuk lebih meyakinkan pembelinya maka atas permintaan Turut Tergugat, Penggugat menitipkan dokumen asli di Kantor Turut Tergugat. Bahwa akan tetapi kemudian Tn. Santoso Kadiman batal melakukan pembelian atas objek perjanjian (lihat bukti P-62, P-63, P-64”);

Bahwa sesuai dengan Tanda Terima Kantor Turut Termohon Kasasi (Notaris Buntario Tigris, S.H.) pada Bukti P-17 s/d P-19, dan pada Bukti P-17 yang pada penutup tanda terima surat-surat dari Pemohon Kasasi tertulis pernyataan yaitu“ sebagai titipan sehubungan dengan uang pembayaran awal dari Tn. Santoso Kadiman kepada Yayasan Saweri Gading/ Tn. Sudharma (Pemohon Kasasi) dan Tn. Hauwanto (Termohon Kasasi) tertanggal 4 Maret 2008”;

Bahwa memperhatikan Pasal 8 mengenai Penyimpanan Dokumen yang pada ayat 3 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang berbunyi “Ketentuan ini akan gugur apabila Pihak Kedua (Termohon Kasasi) tidak memenuhi kewajibannya yang tercantum dalam Pasal 6 dan 7 Perjanjian ini”;

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas maka Pasal 8 Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2) dengan sendirinya gugur dan batal, maka pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang dimaksud juga ikut gugur;

- 4 Bahwa untuk hal tersebut di atas, Pemohon Kasasi dengan itikad baik guna menyelesaikan masalah dengan Termohon Kasasi telah berusaha 6 kali mengingatkan Termohon Kasasi baik secara lisan dan tulisan melalui: (dapat dilihat penjelasan selengkapnya di angka 3.5. Dalam Pokok Perkara tersebut di atas);

- 1 Surat Teguran Pertama pada tanggal 11 Februari 2011 (vide Bukti P-20);
- 2 Surat Teguran Kedua pada tanggal 18 Februari 2011 (vide Bukti P-21), dan;
- 3 Surat Teguran Ketiga pada tanggal 1 Maret 2011 (vide Bukti P-22);

agar melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004;

Bahwa sebelum somasi yang dilakukan Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi, yang sebelumnya juga Pemohon Kasasi telah mengirimkan



surat teguran kepada Termohon Kasasi dan tembusannya juga dikirimkan kepada Turut Termohon Kasasi yaitu sebagai berikut:

- 1 Surat Teguran/Somasi Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi tanggal 28 Juli 2008 yang ditujukan ke Termohon Kasasi/ Penggugat Rekonvensi (Bukti P-30) dengan perihal Pemberitahuan dan Penjelasan tentang masalah Sdr. Dr. Herman Judi Widjaja yang sebagaimana dalam Pasal 7 butir 2 dan butir 3 dalam Akta Nomor 23 tanggal 28 Juli 2004 dan Akta Pernyataan Nomor 4 tanggal 10 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Makmur Tridharma, S.H. Notaris di Jakarta serta masalah yang berkaitan dengan Sdr. Ir. Hasan yang sebagaimana dimaksud dalam Akta Nomor 23 tanggal 28 Juli 2004 Pasal 7 butir 4 yang berhubungan dengan Akta Perjanjian Nomor 18 tanggal 22 Oktober 2002 yang dibuat dihadapan Etty Nugrahawati, S.H. Notaris di Bekasi dan masalah selama kita kerjasama, bahwa setelah tanggal 11 Maret 2008 (vide Bukti P-28) tidak mau mengeluarkan biaya-biaya lagi maka Pemohon Kasasi mengingatkan kepada Termohon Kasasi melalui Surat Pemohon Kasasi tanggal 28 Juli 2008 tersebut di atas;
- 2 Surat Teguran/Somasi Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi tanggal 13 November 2008 yang ditujukan ke Termohon Kasasi/ Penggugat Rekonvensi (Bukti P-31) dengan perihal Pemberitahuan dan Penjelasan tentang dimana Bapak/Tergugat pada 3 (tiga) bulan yang lalu telah menyatakan setuju bila saya mendapatkan orang yang dapat memberikan uang Rp10.000.000.000, (sepuluh miliar rupiah), maka Akta Kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005 yang dibuat Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H. Notaris di Jakarta dan Perjanjian tanggal 30 November 2005 yang dilegalisasi oleh Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H.. Notaris di Jakarta menjadi batal dan Dana tersebut akan dipergunakan untuk Eksekusi tanah, permasalahan Sdr. Dr. Herman Judi Widjaja, Sdr. Ir. Hasan, Pembayaran Hutang Bersama dan lain-lain yang laporan penggunaannya akan disampaikan kepada Bapak (Termohon Kasasi) dikemudian hari, Surat Pemohon Kasasi ini untuk mengingatkan Termohon Kasasi bahwa setelah tanggal 11 Maret 2008 (vide Bukti P-28) tidak mau mengeluarkan biaya-biaya lagi, Pemohon Kasasi mencari solusi yang baik;
- 3 Surat Teguran/Somasi Pemohon Kasasi tanggal 20 April 2009 yang ditujukan ke Penggugat Rekonvensi (Bukti P-32) dengan perihal Pemberitahuan dan Penjelasan kejadian saya (Penggugat) sampai saat ini dan serta surat Penggugat tanggal 28 Juli 2008 (vide Bukti P-30) dan tanggal 13 November 2008 (vide Bukti P-31) yang telah disampaikan tertulis kepada Bapak (Termohon Kasasi) untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan bersama dikemudian hari.

Hal. 103 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Kasasi juga mengundang Termohon Kasasi dan atau kuasa hukum Termohon Kasasi untuk duduk bersama guna mencari penyelesaian terbaik secara musyawarah dan mufakat, sesuai dengan Pasal 13 ayat 1 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, tetapi tidak pernah mendapat tanggapan yang serius dan dianggap hanya angin lalu saja oleh Termohon Kasasi, bahkan alamat kuasa hukum Termohon Kasasi yang tertera adalah Kantor yang selalu tutup dan tidak ada aktifitasnya. (vide Bukti P-23, P-24);

- 1 Bahwa setelah Somasi Pemohon Kasasi ke Termohon Kasasi (tahun 2008 s/d 2009, vide Bukti P-30 s/d 32) tentang adanya eksekusi Tanah Eks. Kantor Walikota Jakarta Barat yang tidak mendapat tanggapan dari Termohon Kasasi karena dalam proses hukum eksekusi tersebut mempunyai tenggang waktu maka untuk menyelamatkan Harta Benda milik Pemohon Kasasi, maka kemudian Pemohon Kasasi yang mengurus proses Eksekusi Eks Kantor Walikota Jakarta Barat dengan mengeluarkan biaya sendiri yaitu dengan bukti-bukti sebagai berikut:
  - 1 Surat Persetujuan Bersama antara Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan Yayasan Sawerigading Jakarta tentang Penyelesaian Bangunan Eks Kantor Walikotamadya Jakarta Barat di Jalan Letjen. S. Parman Nomor 2 dan 4 Kelurahan Tomang Kecamatan Grogol Petamburan Kota Administrasi Jakarta Barat tertanggal 2 Oktober 2009. (Bukti P-50);
  - 2 Surat Perintah Setor dari Badan Pengelola Keuangan Daerah Pemerintah Daerah DKI Jakarta tanggal 12 Oktober 2009 Nomor 4665/078.2 yang ditujukan kepada Pendiri dan Ketua Pembina Yayasan Sawerigading Jakarta (Pemohon Kasasi), yang diurus sendiri oleh Pemohon Kasasi. (Bukti P-51);
  - 3 Surat Badan Pengelola Keuangan Daerah Pemerintah Daerah DKI Jakarta tanggal 13 Oktober 2009 Nomor 4693/075.52 yang ditujukan kepada Walikota Adm Jakarta Barat perihal pengosongan Bangunan Eks Kantor Walikota Jakarta Barat, yang diurus sendiri oleh Pemohon Kasasi. (Bukti P-52);
  - 4 Penilaian Properti Eks. Kantor Walikota Jakarta Barat yang dilakukan oleh PT. Jasa Advisindo Lestari sesuai dengan Suratnya Nomor Laporan: 100/SBS-PN/JAL/10/09, Nomor Protek: 283/PN/JAL/10/09 tanggal 12 Oktober 2009 yang ditujukan kepada Penggugat, dengan kesimpulan Rp3.544.400.000,- (tiga miliar lima ratus empat puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) yang merupakan nilai pasar. (Bukti P-53);

#### 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)



- 5 Biaya Setoran yaitu Kwitansi/Faktur PT. Jasa Advisindo Lestari tanggal 13 Oktober 2009 yang ditagihkan ke Yayasan Sawerigading Jakarta (Penggugat) sebesar Rp33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah). (Bukti P-53 A);
- 6 Bukti setoran penggantian Gedung Kantor Walikota Jakarta Barat sebesar Rp3.544.400.000,- (tiga miliar lima ratus empat puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) tanggal 16 Oktober 2009. (vide Bukti P-6);
- 7 Kwitansi Kantor Hukum RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H. & Partners tanggal 3 September 2009, untuk pembayaran Honorarium Pengacara/*lawyer fee* untuk melaksanakan Eksekusi pengosongan berdasarkan perkara Nomor 194/ Pdt.G/1996/ PN.Jkt.Bar Jo. Nomor 19 PK/Pdt/2006 sebesar Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah). (vide Bukti P-8), dengan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 7 Januari 2010 dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat (vide Bukti P-38);
- 8 Bahwa Penggugat telah menyetorkan uang sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 19 Oktober 2009 melalui BNI (Bank Negara Indonesia) ke rekening Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai Bukti Fomulir Setoran Rekening BNI untuk biaya panjar Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Kantor Walikota Jakarta Barat Nomor 43/2003 Eks. Jo. Nomor 194/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar (vide Bukti P-29);
- 9 Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 23/2010 tentang Penghapusan Tanah dan Bangunan Eks. Kompleks Kantor Walikota Jakarta Barat di Jalan Letjen S. Parman Nomor 2 Kelurahan Tombang Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat (Bukti P-54);
- 10 Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan pada tanggal 7 Januari 2010 dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat (vide Bukti P-38);
- 11 Kwitansi Kantor Hukum RM. Wahjoe A. Setiadi, S.H. & Partners tanggal 20 Januari 2010, untuk pembayaran Honorarium keberhasilan Pengacara/*success fee* untuk melaksanakan Eksekusi pengosongan berdasarkan perkara Nomor 194/Pdt.G/1996/ PN.Jkt.Bar Jo. Nomor 19 PK/Pdt/2006 sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). (vide Bukti P-8 A);
- 12 Surat Keputusan Kanwil BPN DKI Jakarta Nomor 214/ HP/BPN.31-BTL/2010 tanggal 3 September 2010 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/ Tomang atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas 11.765 m<sup>2</sup>. (Bukti P-55);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Pengumuman Kantor Pertanahan Jakarta Barat Nomor 174/Peng-300-31.73/XI/2010 tanggal 25 November 2010 atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang. (Bukti P-56);

14 Harian NONSTOP hari Selasa tanggal 30 November 2010 atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 411/Tomang atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta seluas 11.765 m<sup>2</sup> yang dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah. (Bukti P-57);

1 Bahwa berdasarkan fakta dan bukti-bukti hukum tersebut diatas telah terbukti Termohon Kasasi telah melanggar Pasal 6 ayat (2) maka sesuai dengan Pasal 8 ayat 3 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2), maka Pasal 8 tersebut menjadi gugur;

Bahwa Perbuatan Termohon Kasasi jelas melanggar Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai jaminan para pihak;

2 Bahwa Pasal 10 ayat 3 dan 4 Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2) sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tinggi, yaitu berbunyi sebagai berikut:

- Ayat 3 berbunyi: “melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan pihak lain”
- Ayat 4 berbunyi: “melakukan tindakan-tindakan yang dapat menghambat proses perkara tersebut didalam perjanjian ini”;

Bahwa dengan adanya surat Surat Somasi tersebut sebagaimana pada angka 10.3 tersebut di atas, terbukti Termohon Kasasi tidak melakukan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, maka seharusnya perbuatan Termohon Kasasi telah melakukan wanprestasi;

1 Bahwa Pasal 11 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) mengenai Penerbitan Sertifikat berbunyi:

“Apabila permasalahan hukum atas tanah tersebut telah dapat diselesaikan, maka para pihak akan menyerahkan kepada Notaris Buntario Tigris

#### Disclaimer

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



Darmawa Ng, S.H.,S.E.,M.H., atau notaris lain yang disepakati oleh kedua belah pihak”;

Bahwa dengan demikian dalam Pasal 11 tersebut, tidak ada ketentuan hukum pengurusan sertifikat tersebut kepada Turut Termohon Kasasi. Dan sampai saat ini Pemohon Kasasi belum pernah memberikan izin persetujuan kepada Turut Termohon Kasasi (Notaris Buntario Tigris, S.H.) untuk mengurus pencoretan Sertifikat atau penerbitan Sertifikat;

- 2 Bahwa dengan demikian Majelis Hakim telah keliru dan salah menilai fakta dan bukti-bukti sebagaimana dimaksud Pasal 8, 10 ayat 3 dan 4, 11 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) serta Majelis hakim Tinggi telah salah menyatakan Pemohon Kasasi secara diam-diam mengurus sertifikat tanpa memperhatikan fakta dan bukti-bukti hukum Pemohon Kasasi;
- 3 Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* salah menilai dan salah mempertimbangkan yang tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan yang lain sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

12 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 19 s/d 21 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa akibat dari pernyataan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi/Terbanding melakukan wanprestasi maka menurut Pasal 1267 KUH Perdata, maka Penggugat Rekonvensi dapat menuntut Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi/Terbanding untuk melakukan:

- 1 Pemenuhan isi Perjanjian dalam kasus ini Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 secara penuh;
- 2 Pemenuhan Perjanjian *a quo* disertai ganti rugi;
- 3 Pembayaran ganti rugi saja;
- 4 Pembatalan Perjanjian disertai ganti rugi;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan kewajibannya seperti yang ditentukan dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tersebut maka menurut Majelis Hakim Tinggi kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi harus dihukum untuk melakukan pemenuhan Perjanjian secara penuh, terutama bunyi Pasal 4 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 dan Perjanjian Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 18 Desember 2004 Nomor 600/RP-Leg/2004

Hal. 107 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



yang menjadi bagian tak terpisahkan dari Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tersebut;

Menimbang, bahwa pendapat ini didasarkan pada kekuatan bukti T-2 yang sama dengan P-5 serta Bukti T-30 yang sama dengan P-25 sehingga pihak kedua, dalam hal ini Penggugat Rekonvensi dapat bagian yang sama yakni 50 % dari tanah secara fisik atau hasil penjualan atau pembebasan tanah dan ganti rugi berupa uang .....

Menimbang, bahwa hak atas tanah-tanah diatas secara yuridis sesungguhnya, sudah beralih menjadi bagian dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi berdasarkan Pasal 1, 2, 3 dari perjanjian Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 18 Desember 2004 Nomor 600/RP-Leg/2004 sebagaimana dimaksud pada Bukti T-30 dan P-25, walaupun secara fisik belum diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi .....

Menimbang, bahwa oleh karena itu cukup alasan untuk mengabulkan petitum gugatan yang dimaksud, walaupun terhadap tanah ex Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat maupun ex Kodim Jakarta Barat belum di eksekusi dan atau belum terbit sertifikat atau sertifikat baru atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, karena menurut Majelis Hakim Banding, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding telah melakukan kewajibannya menyediakan biaya untuk keperluan/memenuhi isi perjanjian dimaksud sehingga pengeluaran riil Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi/Pembanding.....”;

Dengan demikian jumlah biaya-biaya yang harus diperhitungkan akan menjadi Hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding adalah sebesar Rp16.060.000.000,- yang harus dibayarkan lebih dahulu sebelum dibagi sama kepada masing-masing pihak 50 % dari sisa hasil penjualan tersebut”;

Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi ingin memberikan penjelasan sebagai berikut:

- 1 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yaitu: Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan kewajibannya seperti yang ditentukan dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tersebut;

Penjelasan:

- 1 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang dalam pertimbangannya tidak mendasari Akta Perjanjian Nomor 22, tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) karena sesuai Pasal 1338 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka dalam Akta Perjanjian Nomor 22 mengenai Kewajiban Termohon Kasasi:

1 Pasal 1 ayat 3 (tiga) dalam Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) bahwa:

Segala biaya-biaya yang timbul selama Peninjauan Kembali dan Eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat keatas nama tersebut diatas menjadi tanggung jawab Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi)”;

2 Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak bagian: Pihak Kedua (Termohon Kasasi) berkewajiban, yaitu:

“Membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”;

3 Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) mengenai Jaminan Para Pihak yaitu:

“Pihak kedua (Termohon Kasasi) menyediakan semua biaya yang diperlukan Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) untuk proses pengurusan Peninjauan Kembali dan Eksekusinya serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”;

4 Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 yang berbunyi:

“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 boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”;

2 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi dalam Bukti P-28/T-25 yang menyatakan Pemohon Kasasi ada mengeluarkan uang sebesar Rp1.700.000.000,- yang telah diakui oleh Termohon Kasasi dalam Surat Pernyataan 11 Maret 2008, maka hal ini telah terbukti Termohon Kasasi telah wanprestasi;

Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah mengakui dalam pertimbangan hukumnya pada putusan *a quo* di halaman 9 s/d 10 sebagaimana

Hal. 109 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



yang diuraikan pada angka 4 tersebut di atas yaitu dengan demikian jumlah pembiayaan yang telah dilakukan sendiri oleh Pemohon Kasasi sebesar Rp4.100.000.000,- + Rp11.487.475.000,- = Rp15.567.475.000,-, maka dengan demikian Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang sejak 18 Desember 2004 s/d Mei 2013 sebesar Rp15.567.475.000,- dan hal ini telah terbukti Termohon Kasasi telah wanprestasi;

- 3 Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangannya tersebut di atas yang menyatakan: "walaupun terhadap tanah ex Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat maupun ex Kodim Jakarta Barat belum di eksekusi dan atau belum terbit sertifikat atau sertifikat baru atas nama Tergugat Rekonvensi";

Bahwa dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut telah mengakui Termohon Kasasi tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) sebagaimana penjelasan kami di angka 12.1.1 tersebut di atas;

- 4 Bahwa dengan demikian terbukti jelas Majelis Hakim Tinggi telah keliru dan salah memberikan pertimbangan hukumnya, dan terbukti telah berpihak kepada Penggugat Rekonvensi;

- 2 Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangan hukumnya tersebut menyatakan "Menimbang, bahwa hak atas tanah-tanah diatas secara yuridis sesungguhnya, sudah beralih menjadi bagian dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Pasal 1, 2, 3 dari perjanjian Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 18 Desember 2004 Nomor 600/RP-Leg/2004 sebagaimana dimaksud pada bukti T-30 dan P-25, walaupun secara fisik belum diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi .....";

Penjelasan:

- 1 Bahwa terbukti Majelis Hakim Tinggi telah salah menerapkan hukum sebagaimana pertimbangan hukumnya tersebut, karena pada Pasal 6 perjanjian Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 18 Desember 2004 Nomor 600/RP-Leg/2004 sebagaimana dimaksud pada Bukti T-30 dan P-25, berbunyi:

"Perjanjian ini akan menjadi batal apabila Pihak Kedua (Termohon Kasasi) tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tertanggal 18 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Robert Purba, S.H., Notaris di Jakarta”;

Bahwa dengan adanya Pasal 6 tersebut maka Majelis Hakim Tinggi telah salah memberikan pertimbangan hukum karena Termohon Kasasi terbukti melakukan wanprestasi sebagaimana penjelasan kami tersebut di atas;

- 3 Bahwa Majelis Hakim Tinggi dalam pertimbangan hukumnya tersebut menyatakan “Dengan demikian jumlah biaya-biaya yang harus diperhitungkan akan menjadi Hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding adalah sebesar Rp16.060.000.000,- yang harus dibayarkan lebih dahulu sebelum dibagi sama kepada masing-masing pihak 50 % dari sisa hasil penjualan tersebut”;

Penjelasan:

- 1 Bukti T-4 B dan T-5 A sebagai Komitmen *Fee* dari Termohon Kasasi/ Penggugat Rekonvensi kepada Pemohon Kasasi/ Tergugat Rekonvensi yang merupakan *goodwill* dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 yang keseluruhannya sebesar Rp6.000.000.000,-
  - Bukti T-4A tanggal 3 November 2004 sebesar Rp2.500.000.000,-
  - Bukti T-5 A/T-5B tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (uang tersebut sesuai dengan Bukti T 5A (Kwitansi) dan Bukti T-5 B (Kiriman Uang Bank Niaga kepada dr. Herman Wijaya) yang diperkuat dengan Bukti P-49 dan P-49 A ternyata uang tersebut tidak diterima oleh Pemohon Kasasi dan telah diterima oleh dr. Herman Wijaya vide Bukti P-49 A;
- 1 Bukti T-5 A/T-5 B sebesar Rp3.500.000.000,- yang diperkuat dengan Bukti P-49 dengan demikian Pemohon Kasasi tidak menerima uang tersebut, yaitu Surat Notaris Makmur Tridharma, S.H. tanggal 3 Juli 2012 menjawab surat Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dengan suratnya yang isi suratnya berbunyi:

“menjawab Surat Bapak (Pemohon Kasasi) tertanggal 26 Juli 2012 yang sudah saya terima tanggal 29 Juni 2012, bersama ini saya menjelaskan sebagai berikut:

Hal. 111 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada waktu itu saya lupa tanggalnya, saya pernah disuruh oleh Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Herry Kairupan untuk mendatangi ke tempat Bapak Herman J. Widjaja dan meminta Bapak Herman J. Widjaja untuk dapat membatalkan Akta Perjanjian Nomor 23 tanggal 28 Juli 2004, yang dibuat oleh saya, Notaris serta Bapak (Pemohon Kasasi) bersedia untuk mengembalikan uang sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) kepada Bapak Herman J. Widjaja;
- Setelah saya kembali dari tempat Bapak Herman J. Widjaja kemudian saya bertemu dengan Bapak (Pemohon Kasasi), Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Kairupan dan saya menyampaikan kemauan Bapak Herman J. Widjaja, bahwa Bapak Herman J. Widjaja tidak mau membatalkan akta tersebut dan tetap akan melawan Bapak (Pemohon Kasasi);
- Pada waktu itu saya lupa tanggalnya, saya diajak Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) untuk ketemu di Bank Niaga Kota yang pada waktu itu ada Bapak (Pemohon Kasasi), Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) dan Bapak Herry Kairupan, kemudian saya juga heran kenapa Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) mengatakan serta meyakinkan Bapak Sudharma (Pemohon Kasasi) bahwa ini urusan serta tanggung jawab Bapak Hauwanto Chandranata (Termohon Kasasi) apabila Bapak (Pemohon Kasasi) mengembalikan uang tersebut diatas kepada Bapak Herman J. Widjaja yang sudah bersedia untuk membatalkan akta tersebut diatas, kemudian setelah ditransfer uang tersebut diatas Bapak Herman J. Widjaja ternyata tidak mau membatalkan akta tersebut di atas”;

Bahwa isi surat pernyataan Notaris Makmur Tridharma, S.H.. Pada tanggal 3 Juli 2012 tersebut sangat bertentangan dengan isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 Pasal 7 ayat 1 huruf b yaitu “pada tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), telah dibayarkan secara tunai dan uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama/Pemohon Kasasi sebelum akta ini ditandatangani sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah”, dengan demikian Pemohon Kasasi sama sekali tidak menerima uang Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), maka Tergugat yang telah melakukan jebakan dan membujuk-bujuk Penggugat untuk berbuat tidak benar, Tergugat menyuruh



Penggugat untuk menandatangani Kwitansinya, yang pada akhirnya Tergugat juga tidak taati ketentuan isi Pasal 7 ayat 3 dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2);

Hal tersebut diperkuat dengan Bukti P-49 A yaitu Surat Herman J. Widjaja tanggal 26 November 2004 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan Herman J. Widjaja telah menerima uang sebesar Rp3.500.000.000,- dengan demikian membuktikan Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah menerima uang tersebut, maka dengan demikian Pemohon Kasasi tidak pernah menerima uang *goodwill* sebesar Rp6.000.000.000,- (Bukti T-5 A/T-5B tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (uang tersebut sesuai dengan bukti T 5A (Kwitansi) dan Bukti T-5 B (Kiriman Uang Bank Niaga kepada dr. Herman Wijaya) yang diperkuat dengan bukti P-49 dan P-49 A) ternyata uang tersebut tidak diterima oleh Pemohon Kasasi dan telah diterima oleh dr. Herman Wijaya vide Bukti P-49 A;

Sehingga Pemohon Kasasi hanya menerima sebesar Rp2.500.000.000,- untuk *goodwill* tersebut maka sesuai isi Pasal 7 Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) terbukti jelas Termohon Kasasi telah mempunyai itikad tidak baik sejak awal dibuatnya Akta Perjanjian Nomor 22 terhadap Pemohon Kasasi;

Bahwa isi surat pernyataan Notaris Makmur Tridharma, S.H. Pada tanggal 3 Juli 2012 tersebut sangat bertentangan dengan isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 Pasal 7 ayat 1 huruf b yaitu “pada tanggal 5 November 2004 sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), telah dibayarkan secara tunai dan uang mana telah diterima oleh Pihak Pertama/Tergugat Rekonvensi sebelum akta ini ditandatangani sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah”, dengan demikian Penggugat sama sekali tidak menerima uang Rp3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah), maka Termohon Kasasi yang telah melakukan jebakan dan membujuk-bujuk Pemohon Kasasi untuk berbuat tidak benar, Termohon Kasasi menyuruh Pemohon Kasasi untuk menandatangani Kwitansinya,

Hal. 113 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada akhirnya Termohon Kasasi juga tidak taati ketentuan isi Pasal 7 ayat 3 dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004;

Hal tersebut diperkuat dengan Bukti P-49 A yaitu Surat Herman J. Widjaja tanggal 26 November 2004 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi yang menyatakan Herman J. Widjaja telah menerima uang sebesar Rp3.500.000.000,-, dengan demikian membuktikan Pemohon Kasasi tidak pernah menerima uang tersebut;

### Keterangan:

Bahwa uang Termohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp6.000.000.000,- sebagaimana bukti-bukti T-4 B dan T-5 A/T-5 B (bukan yang harus dipertanggung jawabkan oleh Pemohon Kasasi karena sesuai dengan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut di atas) yang dikaitkan dengan Pertimbangan Majelis Hakim Tinggi menyatakan Termohon Kasasi telah mengeluarkan uangnya dengan total keseluruhannya sebesar Rp16.060.000.000,- sampai bulan Mei 2011 setelah dikurangi dengan bukti-buktinya sendiri vide T-4 B dan T-5 A/Bukti T-5 B (yaitu Rp6.000.000.000,-, dengan penjelasan Pemohon kasasi hanya menerima Rp2.500.000.000,- sedangkan Rp3.500.000.000,- dikirimkan oleh Termohon Kasasi langsung ke dr. Herman Wijaya sesuai dengan bukti T 5A (Kwitansi) dan Bukti T-5 B (Kiriman Uang Bank Niaga kepada dr. Herman Wijaya) yang diperkuat dengan bukti P-49 dan P-49 A) sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut diatas maka selisihnya yaitu sebesar Rp10.060.000.000,-

Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah mengakui dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana yang diuraikan pada angka 4 Dalam Pokok Perkara tersebut di atas yaitu dengan demikian jumlah pembiayaan yang telah dilakukan sendiri oleh Penggugat/Terbanding (Tergugat Rekonvensi) sebesar  $\text{Rp4.100.000.000,-} + \text{Rp11.487.475.000,-} = \text{Rp15.567.475.000,-}$

Maka dengan demikian Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang sejak 18 Desember 2004 s/d Mei 2013 sebesar Rp15.567.475.000,-

### Disclaimer

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



- Rp10.060.000.000,-. (uangnya Termohon Kasasi) =  
Rp5.507.475.000,-

Bahwa uang Rp5.507.475.000,- adalah uang pribadi milik Pemohon Kasasi, dan apakah Termohon Kasasi mengeluarkan uangnya untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 ?

Sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi maka pengeluaran Pemohon Kasasi lebih banyak dari pada Termohon Kasasi yaitu sebesar Rp5.507.475.000,-

Bahwa dengan adanya Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang pribadi tersebut maka Perbuatan Termohon Kasasi telah jelas melanggar Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat”, sehingga dapat dinyatakan Termohon Kasasi telah wanprestasi;

Bahwa terbukti jelas Majelis Hakim Tinggi telah memutar balikkan fakta-fakta hukum dan mengesampingkan bukti-bukti hukum Pemohon Kasasi;

- 1 Bahwa terbukti nyata-nyata putusan *Judex Facti* salah menilai dan salah mempertimbangkan yang tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan yang lain sehingga putusan *Judex Facti* tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

Mengenai Putusan;

- 13 Bahwa terhadap putusan Majelis Hakim Tinggi yang memutuskan:

- a pada angka 4 yaitu “menyatakan kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005 adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum”;
  - b pada angka 5 yaitu “menyatakan bahwa Perjanjian Nomor 86/XI/2005/ Leg, tanggal 30 November 2005 adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum”;
- dengan ini Pemohon Kasasi ingin penjelasan sebagai berikut:

Hal. 115 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa Kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005 (Bukti P-26) yang intinya berisi pemberian Kuasa dari Penggugat (Pemohon Kasasi) kepada Tergugat (Termohon Kasasi) untuk mengurus dan menerima ganti rugi uang sewa tanah sehubungan dengan perkara yang dimenangkan oleh Penggugat (Pemohon Kasasi) yang dalam Kuasa ini Pemohon Kasasi bertindak atas nama Yayasan Sawerigading Jakarta, sedangkan Termohon Kasasi atas nama pribadi (Hauwanto Chandranata) dan tidak ada kaitannya dengan Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2);

Bahwa Surat Kuasa ini (Bukti P-26) berkaitan erat dengan Surat Perjanjian Nomor 86/XI/2005/Leg, tanggal 30 November 2005 (Bukti P-27) yang intinya Penggugat (Pemohon Kasasi) setuju dengan ini menunjuk Tergugat untuk mengurus dan menerima ganti rugi uang sewa tanah sebesar Rp40.000.000.000,-;

Bahwa Akta Kuasa Nomor 118 (Bukti P-26) dan Surat Perjanjian Nomor 86/XI/2005/Leg (Bukti P-27) telah dibatalkan oleh Pemohon Kasasi dengan Surat tanggal 12 November 2008 (Bukti P-31), karena terlampau lama ( $\pm$  4 tahun) Termohon Kasasi tidak dapat merealisasikannya sesuai dengan isi perjanjiannya;

- 2 Bahwa karena Surat Kuasa (Bukti P-26) dan Surat Perjanjian (Bukti P-27) tidak ada kaitan hukum dengan Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2) kemudian kapasitas Termohon Kasasi bertindak atas nama pribadi bukan wakil dari PT. Trimitra Jaya (sebagaimana dalam Akta Perjanjian Nomor 22), maka Kuasa Nomor 118 dan Perjanjian Nomor 86/XI/2005/Leg ini tidak termasuk dalam objek perjanjian dalam Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2), maka Pemohon Kasasi berhak untuk melakukan pembatalan kedua surat tersebut;
- 3 Bahwa hal tersebut diatas telah dipertimbangkan Majelis Hakim tingkat Pertama pada putusan *a quo* tingkat Pertama halaman 111 s/d 112;
- 4 Bahwa dengan adanya amar putusan tingkat Banding pada angka 4 dan 5 yang berbunyi:
  - a pada angka 4 yaitu “menyatakan kuasa Nomor 118 tanggal 30 November 2005 adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum”;
  - b pada angka 5 yaitu “menyatakan bahwa Perjanjian Nomor 86/ XI/2005/Leg, tanggal 30 November 2005 adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum”;

#### 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)



maka terbukti Majelis Hakim Tinggi telah melampaui wewenangnya untuk mengabulkan amar putusan tersebut yang tidak ada kaitan hukum dengan pokok perkara yang disengketakan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dengan Akta Kuasa Nomor 118 (Bukti P-26) dan Surat Perjanjian Nomor 86/XI/2005/Leg (Bukti P-27) telah dibatalkan oleh Pemohon Kasasi dengan Surat tanggal 12 November 2008 (Bukti P-31);

5 Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah memberikan putusan yang melebihi dari objek sengketa perkara *a quo* sehingga Majelis Hakim Tinggi sehingga tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, dan putusan *Judex Facti* sepatutnyalah dibatalkan;

14 Bahwa terhadap putusan Majelis Hakim Tinggi yang memutuskan pada angka 7 yaitu “Menghukum dan sekaligus memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (Pemohon Kasasi) untuk mengeluarkan terlebih dahulu ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Termohon Kasasi) dalam melaksanakan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Robert Purba, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta sejumlah Rp16.060.000.000,- (enam belas milyar enam puluh juta 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 (tujuh miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tiga puluh tujuh ribu lima puluh tujuh rupiah) sehingga seluruhnya sejumlah Rp24.059.037.057 (dua puluh empat miliar lima puluh sembilan juta tiga puluh tujuh ribu lima puluh tujuh rupiah)”;

Bahwa terhadap amar putusan tersebut diatas, Pemohon Kasasi ingin menjelaskan sebagai berikut:

- 1 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi:
- 1 pada halaman 13 yang menyatakan: “Menimbang, menurut Majelis Hakim Tinggi bahwa bukti-bukti ini telah menunjukkan bahwa setelah Pernyataan 11 Maret 2008, Tergugat/ Pembanding masih melakukan pembiayaan-pembiayaan sampai tanggal 9 Mei 2011, sekurang-kurangnya sampai dengan jumlah Rp810.000.000,-. Jumlah mana hanya didasarkan pada surat-surat bukti sesuai aslinya, sedangkan bukti selebihnya, karena diajukan tanpa ditunjukkan

Hal. 117 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



aslinya dan sebagian terdapat penebalan-penebalan huruf maka tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah.”;

- 2 pada halaman 21 yang menyatakan: “1. antara tanggal 1 November 2004 s/d 11 Maret 2008 .....sebesar Rp15.250.000.000,-, 2. antara 12 Maret 2008 s/d 9 Mei 2011, sebesar Rp810.000.000,- (vide pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada angka 14.1.1.) Jumlah ----- Rp16.060.000.000,-. Dengan demikian jumlah biaya-biaya yang harus diperhitungkan akan menjadi Hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding (Termohon Kasasi) adalah sebesar Rp16.060.000.000,- yang harus dibayarkan lebih dahulu sebelum dibagi sama kepada masing-masing pihak 50 % dari sisa hasil penjualan tersebut”;

- 2 Bahwa amar putusan Majelis Hakim Tinggi tersebut bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada angka 14.1.2. tersebut diatas yang menyatakan “...jumlah biaya-biaya yang harus diperhitungkan akan menjadi Hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding (Termohon Kasasi) adalah sebesar Rp16.060.000.000,-.....” dan pada angka 14.1.1. juga menyatakan “.....sedangkan bukti selebihnya, karena diajukan tanpa ditunjukkan aslinya dan sebagian terdapat penebalan-penebalan huruf maka tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah.”, dan yang menjadi pertanyaan Pemohon Kasasi bagaimana Majelis Hakim Tinggi dalam amar putusannya yang menyatakan: “.....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,-“ sedangkan buktinya tidak ada;

Bahwa memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (MARI) Nomor 1832 K/Sip/1984 tanggal 23 Desember 1985 yang kaidah hukumnya menyatakan “Putusan *Judex Facti* dinyatakan “*onvoel donde gemotiveerd*”, karena tidak saksama mempertimbangkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan” (M. Yahya Harahap, S.H. “Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata”, Sinar Grafika, cetakan Januari 2008 halaman 345);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim Tinggi *a quo* telah menjatuhkan putusan yang tidak ada bukti-buktinya, sehingga Majelis Hakim Tinggi telah melampaui apa yang telah menjadi kewajiban Majelis Hakim dan sehingga putusan *Judex Facti* sepatutnya dibatalkan;

15 Bahwa terhadap putusan Majelis Hakim Tinggi yang memutuskan pada angka 5 yaitu “Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi (Pemohon Kasasi) untuk menyerahkan 50 % dari sebidang tanah sejumlah 15.765 m<sup>2</sup> yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan S. Parman Nomor 2, 3, dan 4 Jakarta Barat seluas 7882.5 m<sup>2</sup> yang menjadi Hak Penggugat Rekonvensi (Termohon Kasasi) dan apabila pembagian jumlah uang hasil penjualan tanah sampai sejumlah 7882.5 x Rp8.000.000,- (harga pasaran tersebut) menjadi sejumlah Rp63.080.000.000,- secara tunai dan sekaligus setelah dikurangi Rp16.060.000 menjadi Rp47.000.000.000,-”;

Bahwa terhadap putusan tersebut diatas, Pemohon Kasasi ingin menjelaskan sebagai berikut:

- 1 Bahwa amar putusan tersebut bertentangan dengan amar Putusan:
- 1 Pada angka 2 yang berbunyi: “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”;

Penjelasan:

- c Dengan adanya amar Putusan tersebut yang menyatakan Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2) adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum maka Termohon Kasasi harus melaksanakan Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang berbunyi:

“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 boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”;

Hal. 119 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



- d Pada Pasal 4 Putusan dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) berbunyi “Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) dan Pihak Kedua (Termohon Kasasi) sepakat bahwa apabila putusan Peninjauan Kembali dan eksekusi serta upaya hukum lainnya yang dipandang perlu dinyatakan Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) sebagai pemilik yang sah atas Tanah tersebut untuk kemudian diterbitkan sertifikat, maka hasil perolehan objek tersebut setelah dikurangi biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak kedua (Termohon Kasasi), prosentase pembagiannya adalah Pihak Pertama dan Pihak kedua mempunyai hak yang sama besar atas Tanah tersebut masing-masing 50 % .....”;
- e Bahwa pada Pasal 6 perjanjian Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 18 Desember 2004 Nomor 600/RP-Leg/2004 sebagaimana dimaksud pada Bukti T-30 dan P-25, berbunyi:

“Perjanjian ini akan menjadi batal apabila Pihak Kedua (Termohon Kasasi) tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tertanggal 18 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Robert Purba, S.H. Notaris di Jakarta”;

- 2 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 21 putusan *a quo* alinea ke-1 menyatakan: “Menimbang, bahwa oleh karena itu cukup alasan untuk mengabulkan petitum gugatan yang dimaksud, walaupun terhadap tanah ex Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat maupun ex Kodim Jakarta Barat belum di eksekusi dan atau belum terbit sertifikat atau sertifikat baru atas nama Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, karena menurut Majelis Hakim Banding, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding telah melakukan kewajibannya menyediakan biaya untuk keperluan/ memenuhi isi perjanjian dimaksud sehingga pengeluaran riil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding.....”;

Bahwa dengan adanya pertimbangan Majelis Hakim Tinggi tersebut di atas telah mengakui Termohon Kasasi telah Wanprestasi karena Termohon Kasasi tidak melaksanakan Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) yang berbunyi:



“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 boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”;

- 3 Bahwa dengan adanya amar putusan tersebut diatas dan amar Putusan pada angka 2 yang berbunyi “menyatakan bahwa Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004, yang dibuat dihadapan Robert Purba, S.H. Notaris dan PPAT di Jakarta beserta urut-urutannya adalah sah dan berlaku mengikat secara hukum”;

Bahwa dengan demikian atas Putusan Majelis Hakim Tinggi tersebut dapat diasumsikan:

- 1 Majelis Hakim Tinggi menyuruh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi untuk melaksanakan isi Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2); dan
- 2 Majelis Hakim menyatakan Termohon Kasasi walaupun belum melaksanakan prestasinya (kewajiban) sebagaimana pada Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) tetapi Pemohon Kasasi diwajibkan membayar atau membagi tanah tersebut yang padahal sangat bertentangan dengan Pasal 4 Putusan dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) berbunyi “Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) dan Pihak Kedua (Termohon Kasasi) sepakat bahwa apabila putusan Peninjauan Kembali dan eksekusi serta upaya hukum lainnya yang dipandang perlu dinyatakan Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) sebagai pemilik yang sah atas Tanah tersebut untuk kemudian diterbitkan sertifikat.....”;
- 4 Bahwa Majelis Hakim Tinggi *a quo* telah menjatuhkan putusan yang melampaui apa yang telah menjadi kewajiban Majelis Hakim dan sehingga putusan *Judex Facti* sepatutnyalah dibatalkan;
- 16 Bahwa terhadap putusan-putusan Majelis Hakim Tinggi tersebut bertentangan dengan yang ;

Hal. 121 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



- 17 Bahwa Majelis Hakim Tinggi telah memberikan putusan-putusan yang melebihi wewenangnya sehingga tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, dan putusan *Judex Facti* sepatutnyalah dibatalkan.

**Jangka Waktu Perjanjian:**

- 18 Bahwa memperhatikan Pasal 13 Penyelesaian Perselisihan ayat 2 dalam Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2) yang menyatakan “apabila musyawarah mufakat tersebut tidak berhasil, maka kedua belah pihak sepakat untuk membawa permasalahan tersebut ke Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta”;
- 19 Bahwa Bukti P-20 s/d 24 H, P-30 s/d P-32 yang membuktikan Pemohon Kasasi sejak tahun 2008 s/d 2009 kemudian pada tanggal 11 Februari 2011 s/d 27 April 2011 telah melakukan teguran-teguran sebanyak 9 (Sembilan) kali kepada Termohon Kasasi untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2), yaitu: (dapat dilihat penjelasan selengkapnya di angka 3.5. Dalam Pokok Perkara tersebut di atas);

**1 Tahun 2011**

- 1 Surat Teguran Pertama dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi pada tanggal 11 Februari 2011 (bukti P-20 s/d P-20B);
- 2 Surat Teguran Kedua dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi pada tanggal 18 Februari 2011 (bukti P-21 s/d P-21 B);
- 3 Surat Teguran Ketiga dari Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi pada tanggal 1 Maret 2011 (Bukti P-22 s/d 22 B);  
agar Termohon Kasasi melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004;

**2 Tahun 2011 Pemohon Kasasi melalui Kuasa Hukum untuk memberikan Surat Teguran kepada Termohon Kasasi;**

- 1 Surat Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 7 April 2011 (bukti P-23);



2 Surat Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 12 April 2011 (Bukti P-24 s/d P-24 A, P-24 D s/d P-24 E);

3 Surat Kuasa Hukum Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 27 April 2011 (Bukti P-24 B s/d 24 C);

3 Tahun 2008 dan Tahun 2009;

1 Surat teguran Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 28 Juli 2008 yang ditujukan ke Tergugat (Bukti P-30);

2 Surat teguran Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 13 November 2008 yang ditujukan ke Tergugat (Bukti P-31);

3 Surat teguran Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi tanggal 20 April 2009 yang ditujukan ke Tergugat (Bukti P-32);

Bahwa surat teguran-teguran agar Termohon Kasasi untuk memenuhi isi dan kewajiban-kewajibannya sejak tahun 2008, 2009 dan tahun 2011;

20 Bahwa berdasarkan doktrin hukum acara perdata dari M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" (penerbit PT. Sinar Grafika, tahun 2007) pada halaman 454 s/d 455 pada pokoknya menyatakan:

Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata:

- Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUH Perdata;
- Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
- Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur:
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali; atau
- Tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

21 Bahwa Termohon Kasasi telah beberapa kali tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya (prestasinya) sejak tahun 2008 s/d 2011 sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2), maka sesuai dengan Pasal 13 Penyelesaian Perselisihan ayat 2

Hal. 123 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2) Pemohon Kasasi mengajukan gugatan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat terhadap Termohon Kasasi untuk pembatalan Akta Perjanjian Nomor 22 (Bukti P-5/T-2);

- 22 Bahwa bilamana Termohon Kasasi terbukti melakukan wanprestasi dalam pembuktian di persidangan peradilan maka jangka waktu akta perjanjian tersebut gugur dan batal demi hukum;

Penutup;

- 23 Bahwa sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (Bukti P-5/T-2) pada Pasal 1 ayat 3 (tiga) Jo. Pasal 5 ayat 2 (dua) butir 2 (dua) tentang Kewajiban Para Pihak Jo. Pasal 9 ayat 6 (enam) butir 2 (dua) Bagian Pihak Kedua (Termohon Kasasi) menjamin Pihak Pertama (Pemohon Kasasi) mengenai Jaminan Para Pihak Jo. Pasal 6 ayat 2 (dua) yang intinya Termohon Kasasi berkewajiban “membiayai seluruh proses hukum Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat” dan “biaya untuk kepentingan proses Peninjauan Kembali dan Eksekusi serta upaya hukum lain yang dipandang perlu sampai dengan penerbitan sertifikat, maka para pihak (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi) harus segera mengeluarkan biaya tersebut dan tidak boleh menghambat pengeluaran biaya tersebut”;

- 24 Bahwa berdasarkan doktrin hukum acara perdata dari M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” (penerbit PT. Sinar Grafika, tahun 2007) pada halaman 454 s/d 455 pada pokoknya menyatakan:

Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata:

- Harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak, sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUHPdata;
- Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;

Dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur:

- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali; atau
- Tidak memenuhi prestasi tepat waktu; atau
- Tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;



25 Bahwa memperhatikan unsur-unsur untuk yang dapat dikatakan Wanprestasi yaitu:

- a Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasinya artinya debitur sama sekali atau sebagian tidak memenuhi prestasinya;
- b Debitur berprestasi tetapi tidak sempurna;
- c Debitur berprestasi akan tetapi terlambat;
- d Debitur melakukan yang tidak boleh dilakukan;

Bahwa ternyata sejak Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 tersebut dibuat dan ditandatangani Para Pihak yang hingga saat ini (sudah berjalan  $\pm$  9 tahun) Tanah Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat, Tanah Kantor Kodim Jakarta Barat masih terlantar dan belum dieksekusi (sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 21 yang menyatakan “Menimbang, bahwa oleh karena itu cukup alasan untuk mengabulkan petitum gugatan yang dimaksud, walaupun terhadap tanah ex Kantor Kejaksaan Negeri Jakarta Barat maupun ex Kodim Jakarta Barat belum di eksekusi dan atau belum terbit sertifikat atau sertifikat baru atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, karena menurut Majelis Hakim Banding, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Pembanding telah melakukan kewajibannya menyediakan biaya untuk keperluan/ memenuhi isi perjanjian dimaksud sehingga pengeluaran riil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/ Pembanding.....”), serta setelah melalui 6 (enam) Surat Teguran Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi agar Termohon Kasasi melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (tahun 2011 : vide bukti P-20 s/d P-20B, bukti P-21 s/d P-21 B, dan bukti P-22 s/d 22 B; tahun 2011 melalui Kuasa Hukum Pemohon Kasasi: vide bukti P-23, bukti P-24 s/d P-24 A, P-24 D s/d P-24 E, dan bukti P-24 B s/d 24 C; tahun 2008 dan tahun 2009: vide bukti P-30 s/d P-32), yang kemudian tidak mendapatkan jawaban-jawaban dari Termohon Kasasi atas surat-surat teguran/somasi Pemohon Kasasi sejak tahun 2008, 2009, dan 2011, maka Pemohon Kasasi mengeluarkan biaya-biaya sendiri untuk melaksanakan Eksekusi tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat, dan kalau bukan Pemohon Kasasi yang membiayainya atas pelaksanaan eksekusi tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat tersebut pada tanggal 7 Januari 2010 (vide Bukti P-38) maka sampai saat ini tanah eks. Kantor Walikota Jakarta Barat belum terlaksana eksekusinya, maka Termohon Kasasi telah melakukan Wanprestasi; Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan Bukti P-16 (yang dibuat pada tanggal 8 Juli 2011) dengan menyatakan Termohon Kasasi mau membeli tanah (salah satu objek

Hal. 125 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian: tanah eks Kantor Walikota Jakarta Barat) dengan harga sebesar Rp7.500.00,- per meter, yang selanjutnya baru Termohon Kasasi mau mengeluarkan biaya untuk mengurus sertifikat tanah tersebut dan mengenai pembayarannya adalah Termohon Kasasi akan membayar Pemohon Kasasi setelah pengurusan sertifikat tersebut selesai, maka Termohon Kasasi telah melakukan wanprestasi;

21 Bahwa sesuai dengan Bukti P-74/T- 8A/T-8C, yang merupakan bukti Bilyet Giro Bank Niaga Jakarta Nomor GMA 561513 tanggal 10 Agustus 2006, yang dikeluarkan oleh Tergugat (Termohon Kasasi) kepada Penggugat (Pemohon Kasasi) sebesar Rp650.000.000,- ternyata Saldo rekeningnya (Termohon Kasasi) tidak cukup;

Bahwa hal tersebut bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi pada halaman 10 perkara *a quo* yang menyatakan “Menimbang, .....T-8A....., maka menurut Majelis Hakim Tinggi surat-surat bukti ini telah membuktikan bahwa Tergugat (Termohon Kasasi) telah mengeluarkan atau mengirimkan biaya kepada Penggugat/Terbanding (Pemohon Kasasi) .....”;

Bahwa dengan adanya Bukti P-74/T- 8A/T-8C tersebut ternyata Termohon Kasasi sejak tanggal 10 Agustus 2006 telah tidak mempunyai uang lagi untuk membiayai, sehingga dapat dinyatakan Termohon Kasasi telah wanprestasi;

22 Bahwa dengan Bukti Surat P-28/T-25 yaitu berupa Surat Pernyataan tanggal 11 Maret 2008 yang ditandatangani oleh Sudharma (Pemohon Kasasi) dan Hauwanto (Termohon Kasasi) yang menyatakan:

“perhitungan antara Bapak Sudharma/Pemohon Kasasi dan Hauwanto Chandranata/ Termohon Kasasi yang bekerja sama proyek Kantor Walikota Jakarta Barat, Kodim Jakarta Barat, dan Kantor Kejaksaan negeri Jakarta Barat pada tanggal 11 Maret 2008 tuntas (selesai). Bapak Sudharma dengan perincian hutang Rp17.000.000.000,- dibagi 2 (dua) Sdr. Sudharma menanggung hutang sebesar Rp8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah);

Sudharma (Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding) ada pengeluaran Rp1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Sisa Rp6.750.000.000,- (enam miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) .....”;

Bahwa dengan adanya pengakuan Termohon Kasasi yang menyatakan Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang pribadi tersebut sebesar Rp1.750.000.000,-, maka Termohon Kasasi telah melakukan Wanprestasi;

### 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)



23 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat Banding pada halaman 9 s/d 10, yaitu:

“Menimbang bahwa selanjutnya menurut pendapat Majelis Hakim Tinggi setelah mengidentifikasi hal-hal yang telah menjadi dalil tetap dan hal yang menjadi dalil yang menjadi pokok sengketa .....oleh Penggugat adalah:

Benarkah Penggugat/Terbanding telah mengeluarkan sendiri biaya-biaya yang dibutuhkan untuk membiayai pengurusan perkara yang dimaksud dalam Akta Perjanjian 22 18 Desember 2004.....sehingga dapat dinyatakan

Tergugat/ Pembanding melakukan wanprestasi ?;

Pada Periode 2005 s/d 11 Maret 2008, Penggugat telah membayar atau mengeluarkan biaya vide bukti P-82 .....P-85 sebesar Rp4.100.000.000,-;

Pada periode tanggal 11 Maret 2008 s/d tanggal 7 Januari 2013 vide Bukti P-6 .....P-47 sebesar Rp11.487.475.000,-;

Menimbang bahwa dengan demikian jumlah pembiayaan yang telah dilakukan sendiri oleh Penggugat/Terbanding (Pemohon Kasasi) sebesar Rp4.100.000.000,- + Rp11.487.475.000,- = Rp15.567.475.000,-;

Bahwa diakuinya Majelis Hakim Tinggi yang menyatakan Pemohon Kasasi telah mengeluarkan uang sebesar Rp15.567.475.000,- maka Termohon Kasasi telah melakukan Wanprestasi;

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

Bahwa alasan – alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan bukti berupa Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (P-5), Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk mengurus seluruh proses kepemilikan dengan objek perjanjian berupa tanah yang sedang disengketakan dengan pihak lainnya sejak proses Peninjauan Kembali, proses eksekusi sampai proses balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat untuk itu semua biaya yang diperlukan selama proses pengurusan tanah tersebut menjadi tanggung jawab pihak Tergugat. Apabila tanah tersebut telah dinyatakan sebagai milik Penggugat berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan Tergugat memenuhi prestasinya maka Penggugat dan Tergugat masing-masing berhak 50% atas tanah tersebut. Namun sejak ditandatangani akta perjanjian dimaksud sampai dengan diajukannya gugatan, ternyata Tergugat tidak memenuhi kewajiban atau prestasinya

Hal. 127 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disepakati. Penggugat telah beberapa kali memperingatkan kepada Tergugat untuk memenuhi kewajiban dengan mengirimkan somasi sesuai dengan bukti P-20, P-21, P-22, dan P-30;

Bahwa meskipun Tergugat telah diperingatkan beberapa kali secara tertulis untuk memenuhi prestasinya tersebut, namun Tergugat tetap saja tidak memenuhi kewajibannya, bahkan Penggugat sampai telah mengeluarkan biaya sendiri maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara cukup alasan untuk menyatakan Tergugat lalai atau melakukan wanprestasi, Oleh karena Tergugat dinyatakan lalai, maka konsekuensi hukum perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 (P-5) harus dibatalkan. Mengingat Akta Perjanjian Nomor 22 tanggal 18 Desember 2004 adalah akta pokok dan telah dibatalkan, maka akta perjanjian lain antara Penggugat dan Tergugat yang berkenaan dengan akta perjanjian pokok tersebut juga harus dibatalkan;

Bahwa meskipun Tergugat telah membantah dalil-dalil Penggugat dengan menyatakan Tergugat pernah menyerahkan uang sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Wahjoe Agus Setiadi pada tanggal 19 Mei 2011 (bukti T-37), akan tetapi Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa uang tersebut adalah untuk membiayai pengurusan tanah yang menjadi objek perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

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 Sudharma dan 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 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi 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 dan ditambah 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 **SUDHARMA** tersebut;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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;

Hal. 129 dari 142 hal. Put. Nomor 1200 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 19 November 2014 oleh H. Andi Samsu Alam, S.H.,MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H.,M.Hum., dan Syamsul Ma'arif, S.H.,L.L.M.,Ph.D., 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 Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./H. Hamdi, S.H.,M.Hum.,

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H.,L.L.M.,Ph.D.,

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Andi Samsu Alam, S.H.,MH.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.,

Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp 5.000,-
3. Administrasi kasasi ..... Rp489.000,-
- Jumlah..... Rp500.000,-

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.



**Disclaimer**

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