



PUTUSAN
Nomor 2287 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

NAKULA RADJI, bertempat tinggal di Jalan Usaha Nomor 21
RT 01 RW 05, Cawang, Jakarta Timur;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

TRESNA HIDAYAT, bertempat tinggal di Jalan Villa Pejaten
Mas B 6/10, RT 005 RW 007, Pasar Minggu, Jakarta Selatan,
dalam hal ini memberi kuasa kepada: R.P. Rustam Effendi,
S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan
Mayjen Ishak Djuarsa Nomor 46-A, Gunung Batu, Kota Bogor
Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2015;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada kesepakatan yaitu "Akta Perdamaian" tertanggal 16 Juli 2012 dengan Surat Persetujuan Perdamaian tertanggal 9 Juli 2012, dalam penyelesaian Perkara Nomor 466/Pdt.G/2011/PN Jkt.Tim., tentang Pembagian Ganti Rugi atas Tanah seluas 5.300 m (lima ribu tiga ratus meter persegi), sesuai data Investaris Peta 11 & 12 Nomor Urut 1, yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur, yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 362/Pdt.G/2009/PN Jkt.Tim., tanggal 4 Desember 2009;
2. Bahwa dalam Perkara Nomor 466/Pdt.G/2011/PN Jkt.Tim., dengan masing-masing pihak sebagai berikut:
 - Nakula Radji, sebagai Penggugat;
 - H. Encang, BA., sebagai Tergugat-I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tresna Hidayat, sebagai Tergugat-II;
 - Dina Andriza, sebagai Tergugat-III;
 - Hery Supriyatna, sebagai Tergugat-IV;
 - Pemerintah Republik Indonesia Cq. Walikota Jakarta Timur, sebagai Tergugat-V;
 - Notaris dan PPAT Soepawei, SH., CN., sebagai Turut Tergugat-I;
 - Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur, sebagai Turut Tergugat-II;
3. Bahwa Panitia Pembebasan Tanah (P2T) selaku Wakil Pemerintah Republik Indonesia telah menitipkan uang ganti (*consignatie*) sebesar Rp4.854.504.000,00 (empat miliar delapan ratus lima puluh empat juta lima ratus empat ribu rupiah) atas tanah seluas 5.300 m (lima ribu tiga ratus meter persegi) sesuai data Inventarisasi Peta 11 & 12 nomor urut 1, yang terkena Proyek Banjir Kanal Timur, yang terletak di Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur Nomor 352/Pdt.G/2009/PN Jkt.Tim., tanggal 4 Desember 2009, dengan masing-masing pihak sebagai berikut:
- Tresna Hidayat Termohon-I;
 - Ny. Mutiara Napitupulu dan Nakula Radji Termohon-II;
4. Bahwa dalam Perkara Nomor 446/Pdt.G/2011/PN Jkt.Tim., Panitia Pembebasan Tanah (P2T) selaku wakil Pemerintah Republik Indonesia telah menitipkan (Konsinyasi) sejumlah uang atas pembayaran ganti rugi tanah pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebesar Rp4.854.504.000,00 (empat miliar delapan ratus lima puluh empat juta lima ratus empat ribu rupiah);
5. Bahwa sehubungan dengan perkara Nomor 466/Pdt.G/2011/PN Jkt.Tim., Para Pihak bersepakat untuk menyelesaikannya secara Perdamaian dan untuk itu Para Pihak berjanji akan mentaati/mematuhi isi Perjanjian Perdamaian;
6. Bahwa adapun isi Perjanjian Perdamaian antara Penggugat dan Tergugat antara lain isinya adalah sebagai berikut:
- Pasal 2. Pembagian Ganti Rugi Tanah:
1. Pihak Kedua (Penggugat) mendapat bagian sebesar Rp3.050.000.000,00 (tiga miliar lima puluh juta rupiah);
 2. Pembayaran bagian Pihak Kedua dilakukan dengan 2 (dua) tahap tahap, yaitu:
 - 2.1. Tahap Pertama sebesar Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah);
 - 2.2. Tahap Kedua sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Pasal 3. Jaminan:
1. Bahwa untuk menjamin pembayaran Tahap Kedua sejumlah

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 2287 K/Pdt/2015

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)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sebagaimana diatur butir (2.2), Pihak Pertama (Tergugat) bersedia memberikan jaminan berupa cek yang dititip kepada Panitia Pembebasan tanah (P2T) Jakarta Timur;

2. Bahwa Para Pihak sepakat Akta Perdamaian ini telah dilaksanakan secara tuntas setelah ada pembayaran sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Pihak Kedua;
3. Apabila pembayaran Tahap Kedua selesai, maka pihak kedua tidak memprmasalahkan lagi sisa tanah dalam pembebasan tahap kedua oleh Panitia Pembebasan Tanah (P2T) Jakarta Timur;

Pasal 4. Penyerahan Surat-Surat/Dokumen Kepemilikan Atas Tanah:

- 4.3. Bahwa Para Pihak tidak diperkenankan mengambil Sertifikat-Sertifikat dan/atau dokumen lainnya sebagaimana tersebut pada butir (1) di atas tanpa persetujuan Para Pihak, apabila pembayaran tahap kedua belum lunas/selesai;

Pasal 6. Berlakunya Perjanjian.

- 6.1. Bahwa Perdamaian ini sah dan berkekuatan hukum apabila Pihak Kedua telah menerima bagiannya sesuai dengan Pasal 2 tersebut di atas disertai tanda terima penerima uang;
7. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah memenuhi semua kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian yang sudah disepakati semula, akan tetapi sebaliknya Tergugat telah ingkar janji tidak menyerahkan cek sebagai jaminan Pembayaran Tahap Kedua kepada Penggugat sebagaimana disepakati dalam Akta Perdamaian Pasal 3.1, sehingga terbukti secara meyakinkan Tergugat, telah melakukan Cidera Janji sesuai dengan apa yang dimaksud dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara;
8. Bahwa dengan tidak diserahkannya cek oleh Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana disepakati dalam Akta Perdamaian Pasal 3 ayat (1), maka Penggugat tidak berhak menuntut pembatalan Akta Perdamaian dimaksud dalam perkara *a quo*, karena Tergugat tidak melaksanakan butir-butir yang telah disepakati, maka dengan demikian Akta Perdamaian telah batal demi hukum;
9. Bahwa karena Tergugat tidak ada itikad baik untuk melaksanakan isi Akta Perdamaian sebagaimana yang telah disepakati, maka dengan demikian Penggugat berhak atas sisa tanah yang dimaksud dalam perkara *a quo* untuk seluruhnya, dan sisa tanah yang dibebaskan dlam tahap kedua oleh Panitia Pembebasan Tanah (P2T) Jakarta Timur;
10. Bahwa Penggugat telah berusaha terus menerus untuk menempuh jalan

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 2287 K/Pdt/2015

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

damai guna penyelesaian persoalan ini, tetapi Tergugat tidak menanggapi dengan itikad baik maka terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke sidang pengadilan;

11. Bahwa karena Penggugat sampai saat ini belum menerima bagiannya sesuai dengan Pasal 2 Akta Perdamaian, maka Akta Perdamaian yang dimaksud dalam perkara *a quo* tidak berlaku, hal mana sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 Akta Perdamaian;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah Cidera Janji (*Wanprestasi*);
3. Menyatakan Akta Perdamaian Nomor 466/Pdt.G/2011/PN Jkt.Tim., tanggal 16 Juli 2012 batal demi hukum;
4. Menyatakan sisa uang ganti rugi Tahap Kedua atas objek tanah dalam perkara ini tidak dibayarkan kepada pihak manapun sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;
6. Menghukum ergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain 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. Dalam Eksepsi:

- 1.1. Bahwa gugatan Penggugat daam Posita gugatannya mempermasalahkan Akta Perdamaian tertanggal 16 Juli 2012 yang telah disetujui oleh Para Pihak tertanggal 9 Juli 2012 sehingga telah diputuskan dan ditetapkan dalam Penyelesaian Perkaranya oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Nomor 466/Pdt.G/2011/PN Jkt.Tim., yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; Bahwa jika Penggugat mempermasalahkan kembali Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka Tergugat menegaskan bahwa gugatan Penggugat kurang Partai/kurang Pihak, karen Perkara Nomor

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 2287 K/Pdt/2015

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

466/Pdt.G/2011/PN Jkt.Tim., sebagai Para Pihaknya adalah H. Encang, BA., Dina Andriza, Hery Surpiatna, Ibu Mutiata Napitupulu, Pemerintah Republik Indonesia cq. Walikota Jakarta Timur, Notaris Soepawi, S.H., dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur yang mana oleh Penggugat tidak diikutsertakan sebagai Para pihak di dalam perkara ini, maka dengan demikian bahwa gugatan yang kurang partai atau kurang pihak, tidak bisa dibenarkan secara Hukum. Maka menurut Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 27 Oktober 1970, Nomor 167/Pdt/1970/PT Bdg., yang menyebutkan "Tuntutan gugatan yang belum lengkap yang diajukan Pnggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima". Proyek Inventarisasi Yurisprudensi Jawa Barat 1969-1972;

1.2. *Exceptio Legitima Persona Standi In Judicio.*

Jika Penggugat merasa memiliki hak dan ingin mempertahankannya, maka dalam hal ini sangatlah keliru, mengingat Penggugat disini tidak mempunyai kualitas maupun kuantitas sebagai Penggugat yang mempertahankan hak kepemilikannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (Sertifikat Hak Milik Nomor 197 dan 198/Medan Satria) tertulis atas nama Mukri dan Sidik dan setelah pihak kami mengeceknya ke Kantor Pertanahan yang menerbitkan Sertifikat dimaksud maka jawabannya bahwa Sertifikat tersebut tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang sekarang wilayah tersebut telah dimekarkan menjadi Wilayah Jakarta Timur, sehingga kalau memang itu Sertifikat asli dan benar selaku Penggugat seharusnya Para Ahli Waris Mukri dan Sidik, karena dalam Sertifikat tersebut tertulis atas nama Mukir dan Sidik sehingga jika didasarkan kepada bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 198 dan 198/Medan Satria, bahwasannya Penggugat yang dalam hal ini Tuan Nakula Radji tidak memiliki kualitas dan kuantitas selaku Penggugat, perlu Tergugat jelaskan rangkaian peristiwanya disini bahwa mengingat awalnya timbul permasalahan Sertifikat Hak Milik Nomor 197 dan 198/Medan Satria disebabkan dikuasakan oleh Tuan Mukri dan Tuan Sidik (alm) semasa hidupnya yang tujuan dikuasakan untuk dijual kepada orang tua Penggugat (Bp. Radji) namun jual beli tersebut batal tidak jadi akan tetapi Sertifikat Hak Milik 197 dan 198 tidak dikembalikan oleh orang tua Penggugat (Bp. Radji) kepada Bapak Mukir dan Sidik kemudian Sertifikat Hak Milik tersebut dimohon kembali oleh Pemiliknya Mukri dan Sidik ke Kantor Pertanahan Jakarta Timur da dijual kepada Tergugat (dalam hl ini dibeli oleh Tuan Tuan Tresna

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 2287 K/Pdt/2015

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)



Hidayat, Heri Supriyatna dan Ibu Dina Adriza). Sebagaimana terdaftar di Kantor Pertanahan Jakarta Timur yang sekarang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 56, 57, 58 dan 59/Ujung Menteng, sehingga alangkah anehnya ketika Bapak Radji meninggal dunia, Penggugat (Tuan Nakula Radji) mengaku sebagai ahli waris Bapak Radji memiliki SHM Nomor 197 dan 198/Medan Satria yang dianggap telah hilang itu akhirnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi Sertifikat yang dipegang oleh Penggugat tersebut telah dicap bahwasannya tertulis dalam Sertifikat tersebut tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Sehingga dalam pemikiran Tergugat bahwa sertifikat tersebut adalah sertifikat yang tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan tidak beralasan secara hukum untuk mengajukan gugatan. Akan tetapi Tergugat merasa tergugah terhadap Penggugat mempunyai pemikiran ingin membagikan rezekinya bila lokasi tanah itu terjual karena dulu saat membelinya murah dan sekarang lokasi tanahnya telah sangat mahal sekali dan oleh karena Penggugat katanya merasa memilikinya maka diadakan suatu Perdamaian sebagaimana diakui dalam posita gugatan Penggugat, serta Penggugat sudah mengambil uang dari Tergugat senilai Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah) dan Tergugat berjanji apabila sisa tanah dibayar kembali oleh P2T sebagai Panitia Pembebasan Tanah BKT (Banjir Kamal Timur) maka Penggugat akan dikasih lagi 1 miliar rupiah. Maka atas jawaban dan tanggapan dari Tergugat tersebut di atas jelas sekali bahwa yang sebenarnya Penggugat tidak mempunyai kualitas maupun kuantitas sebagai Penggugat. Sedangkan dalam perdamaian yang disepakati Para Pihak yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur adalah hanyalah kebijaksanaan Tergugat terhadap Penggugat untuk membagikan rezekinya karena Tergugat sebagai pemilik yang syah terhadap hak atas tanah tersebut sesuai Undang Undang Pertanahan;

1.3. *Exepto Obsccure Libelle*.

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak jelas dan kabur (*obscure libelle*) karena Tergugat tidak pernah melakukan wanprestasi, sedangkan kewajiban Tergugat untuk pembayaran 1 miliar rupiah lagi terhadap Penggugat sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur adalah kewajiban Kantor P2T untuk menyerahkan uangnya ke Penggugat apabila terjadi Pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahap Kedua dengan adanya jaminan cek giro dari Tergugat terhadap P2T, namun cek giro tersebut belum bisa diterima oleh P2T karena pembayaran Kedua belum terlaksana, justru Penggugat yang katanya bla uang sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) diterima oleh Penggugat, maka bangunan yang ada dilokasi akan dirobohkan, ternyata bangunan dan lokasi tanah masih dikuasai oleh Penggugat sampai sekarang jadi jelas yang wanprestasi sebenarnya bukan Tergugat melainkan Penggugat sendiri, bahkan lebih kabur lagi Penggugat memoho supaya perdamaian dibatalkan, mana mungkin suatu perkara sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan begitu saja dibatalkan tanpa alasan yang kuat sesuai hukum. Maka jelas gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang terurai di dalam jawaban konvensi, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara merupakan bagian yang tidak terpisahkan ke dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat dalam Konvensi, sekarang Penggugat dalam Rekonvensi sejak dulu memiliki tanah darat/sawah yang diperoleh dari hasil beli dari Sidik dan Mukri yang sekarang tercatat di kantor Pertanahan Jakarta Timur dalam warkah Sertifikat Hak Milik Nomor 56,57,58,59/Ujung Menteng Sertifikat Hak Milik Nomor 56 dan 59 atas nama Penggugat dalam Rekonvensi, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 57 dan 58 atas nama Dina Andriza dan Herry Supriyatna;
3. Bahwa lokasi tanah tersebut terletak di wilayah Kelurahan Ujung Menteng Cakung Jakarta Timur, namun karena ada permasalahan tentang pengakuan hak atas tanah dari Tergugat dalam Rekonvensi, sehingga timbul kebijaksanaan dari Penggugat dalam Rekonvensi dan terjadilah suatu Perdamaian di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam penetapannya Nomor 466/Pdt.G/2011/ PN Jkt.Tim., tertanggal 16 Juli 2012 sehingga perkara tersebut telah selesai dan mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikannya yaitu akan membongkar bangunan rumah yang ada di lokasi *a quo*, jika telah menerima tahap pertama senilai Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertulis dalam surat pernyataannya tertanggal 6 Juli 2012 yang ditanda tangani oleh Tergugat dalam Rekonvensi yang berbunyi pada point 5: "Bahwa kami akan mengosongkan dan bertanggung jawab atas bangunan-bangunan yang ada di lokasi yang terletak

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 2287 K/Pdt/2015

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

di Jalan Gudang PLN RT.005/04, Kelurahan Ujung Menteng, Cakung, Jakarta Timur. Dan menyerahkan surat-surat asli dan surat lainnya yang berhubungan dengan objek perkara kepada Tuan Tresna Hidayat, Cs. sampai terselesainya uang ganti rugi tahap kedua atas tanah kering”;

5. Oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi telah ingkar janji, maka Penggugat dalam Rekonvensi telah dirugikan dan menuntut balik kepada Tergugat dalam Rekonvensi agar mengembalikan uang senilai Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah) yang telah diterimanya, dan dititipkan kembali mengembalikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

6. Bahwa pemberian uang senilai Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah) adalah hanyalah kebijaksanaan saja dari Penggugat dalam Rekonvensi terhadap Tergugat dalam Rekonvensi. Yang sebetulnya antara Penggugat dalam Rekonvensi tidak ada hubungan hukum sama sekali dalam lokasi tanah *a quo*;

Maka untuk itu Tergugat dalam Rekonvensi bukanlah sebagai pemilik hak atas tanah terhadap lokasi tanah *a quo* dan Tergugat dalam Rekonvensi tidak memiliki kualitas maupun kuantitas terhadap lokasi tanah *a quo*;

7. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi dengan adanya perkara ini telah merugikan nama baik Penggugat dalam Rekonvensi serta perbuatannya telah mengambil alih penguasaan fisik yang dampaknya nama baik Penggugat dalam Rekonvensi telah dirugikan dan tercemar dimasyarakat;

Maka untuk itu dampak Perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi patut dituntut menurut hukum, dan sepantasnya Penggugat dalam Rekonvensi menuntut uang ganti rugi secara materiil dan moril kepada Tergugat dalam Rekonvensi, dan sangatlah beralasan bila Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi;

8. Bahwa kerugian-kerugian tersebut dirinci sebagai berikut:

8.1. Kerugian Materiil:

1. Dalam pengurusan selama berperkara senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
2. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah menerima uang senilai Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah) yang mana hal ini haruslah dikembalikan lagi kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi telah dan sedang menguasai fisik tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi dengan secara

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 2287 K/Pdt/2015

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

melawan hak maka dengan demikian pantas menurut hukum harus membayar kerugian kepada Penggugat dalam Rekonvensi senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan lokasi yang dikuasainya harus dikembalikan kepada Penggugat dalam Rekonvensi. Maka jumlah kerugian Materil seluruhnya sejumlah Rp4.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah);

8.2. Kerugian Moril:

Kerugian Moril akibat pencemaran nama baik di masyarakat jika dinilai dengan uang senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Bahwa kerugian Materil dan Moril tersebut di atas harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi dibayar seketika setelah adanya putusan dalam perkara ini tanpa syarat walaupun ada banding maupun kasasi ;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum syah semua hak milik atas tanah tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 56, 57, 58 dan 59/Ujung Menteng adalah milik Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan ingkar janji (*Wanprestasi*) terhadap persyaratan yang dibuatnya tertanggal 6 Juli 2013, yaitu tidak melaksanakan pengosongan bangunan dan meninggalkan lokasi *a quo* setelah menerima uang ganti rugi sebesar Rp2.050.000.000,00 (dua milyar lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk menyerahkan lokasi sisa tanah *a quo* yang sekarang dikuasainya oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi tanpa syarat;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang kerugian Materil dan Moril kepada Penggugat dalam Rekonvensi tanpa syarat berupa:
Kerugian Materil:

1. Pengurusan selama berperkara senilai Rp100.000.000,00;
2. Pengembalian uang Rp2.050.000.000,00 (dua miliar lima puluh juta rupiah) yang sudah diambil oleh Tergugat dalam Rekonvensi. Tanpa

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 2287 K/Pdt/2015

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

syarat dikarenakan Tergugat dalam Rekonvensi tidak melaksanakan prestasi yang dibuatnya dalam surat pernyataan tertanggal 6 Juli 2012;

3. Penguasaan phisik secara melawan hak senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Jadi jumlah kerugian Materil senilai Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian Moril:

Karena perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi akibat pencemaran nama baik di masyarakat dan wajib membayar kerugian tersebut dinilai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Bahwa kerugian-kerugian Materil dan Moril secara keseluruhannya senilai Rp4.150.000.000,00 (empat miliar seratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan sekaligus secara tunai oleh Tergugat dalam Rekonvensi tanpa syarat kepada Penggugat dalam Rekonvensi setelah adanya putusan dalam perkara ini;

4. Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding maupun kasasi;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 263/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim., tanggal 13 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Tentang Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp422.000,00 (empat ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar nihil;



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 764/PDT/2014/PT DKI., tanggal 6 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 31 Maret 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 764/PDT/2014/PT DKI, *juncto* Nomor 263/Pdt.G/2013/N Jkt.Tim, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 8 Mei 2015, Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 19 Mei 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Tentang Pertimbangan Hukum Dalam Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding, Telah Salah Menerapkan Dan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku;

1. Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti* ditingkat banding hanya sebatas mengambil alih pertimbangan hukum dalam putusan ditingkat pertama saja, yang dijadikan suatu alasan sebagai bahan pertimbangan hukum *Judex Facti* ditingkat banding tanpa didasari dengan adanya suatu alasan-alasan tersendiri yang mendasari pertimbangan hukum *Judex Facti* ditingkat banding tersebut. Oleh karenanya jelas sekali bahwa pertimbangan hukum yang demikian tidak cukup sempurna;

Dan hal tersebut di atas sangat bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 25 (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 yang berbunyi: "Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, harus memuat pula pasal-



pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait perkara *a quo* dan atau berdasarkan sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

2. Bahwa putusan *Judex Facti* di tingkat banding yang hanya mengambil alih dari pertimbangan hukum ditingkat pertama, tanpa memberikan pertimbangan hukum tersendiri, maka sikap *Judex Facti* tersebut terkesan lebih mengedepankan kepraktisan dan enggan menggali nilai-nilai hukum berdasarkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang diruraikan/disampaikan oleh Pemohon Kasasi pada pemeriksaan di pengadilan/tingkat pertama dalam upaya mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukumnya. Yang seyogyanya Hakim *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili wajib/harus mengacu sebagaimana telah diamanatkan dalam Pasal 28 (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 yang berbunyi “Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”;
 3. Bahwa dalam sistim hukum peradilan di Indonesia secara tegas mengatur hak secara hakiki dan kepastian hukum dalam menentukan peradilan yaitu pertimbangan hukum ditingkat pertama, *Judex Facti* ditingkat banding dan *Judex Jurisprudensi* ditingkat Mahkamah Agung, dimana peradilan yang berada setingkat di atasnya hanyalah sebagai pengontrol dan pengoreksi atas setiap putusan dalam peradilan yang dibawahnya, agar dapat melahirkan putusan yang adil serta dapat dipertanggung jawaban secara Jurids dan Akademi. Akan tetapi hal ini sama sekali tidak dilakukan oleh *Judex Facti* ditingkat banding dalam perkara *a quo*, sebab dalam putusan *Judex Facti* ditingkat banding hanya mengambil alih dalam pertimbangan hukum ditingkat pertama saja. Tanpa mengemukakan pendapat atau pertimbangan hukum meskipun pendapatnya sepaham dengan *Judex Facti* ditingkat pertama, maka hal demikian dapat menimbulkan penafsiran putusan Pengadilan kurang sempurna dalam memberikan pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotverf*), maka oleh karena itu putusan dalam *Judex Facti* yang terdapat cacat hukum, kurang sempurna telah salah menerapkan hukum dan atau melanggar hukum yang berlaku haruslah dibatalkan oleh peradilan tingkat Mahkamah Agung (*Judex Juris*);
- II. Tentang Alasan Gugatan/Pembanding Sekarang Pemohon Kasasi Yang Terurai Dalam Tingkat Pertama Sama Sekali Tidak Ada Pertimbangan Hukumnya; Bahwa alasan Pemohon Kasasi, dimana telah menguraikan dalam posita gugatannya sama sekali tidak dipertimbangkannya. Sedangkan intinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini adalah mengacu kepada batalnya perdamaian terhadap Akta Perdamaian Nomor 466/Pdt.G/2011/PN Jkt.Tim., tanggal 16 Juli 2012, dimana Pemohon Kasasi tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikannya terhadap isi dalam Akta Perdamaian tersebut yakni telah meminjamkan cek kosong tidak berisi uangnya di Bank tersebut dan cek tersebut sama sekali tidak diberikan sebagai jaminan melainkan dipegang terus oleh Termohon Kasasi. Sehingga apa arti jaminan ini apabila jaminannya tidak diserahkan kepada Pemohon kasasi, maka jelas akte perdamaian tersebut terdapat cacat hukum dan atau bertentangan dengan undang-undang. Oleh karena itu sebagaimana fakta dan bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi atas perbuatan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang telah tidak memenuhi prestasinya dan atau beritikad buruk dalam membuat substansi akta perdamaian tersebut, sehingga sudah sepatutnya akta perdamaian tersebut harus dinyatakan tidak sah dan dibatalkan demi hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara seksama memori kasasi tanggal 24 April 2015 dan jawaban memori tanggal 15 Mei 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa akta perdamaian adalah sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga bila ada pihak yang wanprestasi maka upaya hukumnya adalah mengajukan permohonan eksekusi bukan melakukan gugatan kepada pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi NAKULA RADJI, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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;

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 2287 K/Pdt/2015

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)



MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 14 Desember 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./
Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./
Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:
1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
Jumlah Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP. 1961 0313 1988 031 003