



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor: 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

**NY. KAIRUNI**, beralamat di Jalan Pinang Nikel I Kaveling V PR-10, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum (domisili) di kantor kuasanya dan diwakili kuasanya DEDY ARDIANSYAH, SH, MH dan MUHAMAD YASIN, S.H. Advokat dari A&P Advocate & Legal Consultant, beralamat di Wisma Nugra Santana, 14<sup>th</sup> F1, Suite 1410, Jl. Jend Sudirman Kav 7-8 Jakarta 10220, berdasar Surat Kuasa Khusus 14 Juni 2011, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

### L A W A N

**PT. METROPOLITAN KENCANA**, beralamat di Jalan Metro Duta Niaga Blok B. 5 Pondok Indah, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Telah membaca berkas perkara tersebut;  
Telah mendengar kedua belah pihak ;  
Telah memperhatikan surat-surat bukti;

### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 2 Nopember 2011 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 3 Nopember 2011 dibawah Register Perkara Perdata Gugatan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah kavling V PR-10, Type: Pondok New Meranti, luas

Hal 1 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

tanah/bangunan: + 180/171 M2, terletak di Jl. Pinang Nickel I, Pondok Indah Jakarta Selatan, yang diikat dengan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah tinggal tanggal 4 November 1993;

2. Bahwa, dalam perjanjian telah disepakati oleh dan antara Penggugat dan Tergugat mengenai waktu tahapan angsuran pembayaran tanah serta bangunan sebagaimana disebutkan dalam ketentuan pasal 3 ayat 1 Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan aquo kewajiban Penggugat membayar kepada Tergugat dengan tahapan sebagaimana ditentukan dalam pasal 4, yakni:

- a. Pajak Pertambahan Nilai 10 %  
Harus dibayar tanggal 22/12/1992 Rp. 23.410.000,-
- b. Harga Pengikatan Tanah dan Bangunan  
RP. 270.100.000,- harus schedule dibawah ini:
  - Angsuran 1 harus dibayar  
Tanggal 22/12/92 Rp. 13.505.000,-
  - Mulai tanggal 22/01/93 diangsur  
Sebesar @ Rp. 27.010.000,-  
Selama 7 (tujuh) kali angsuran.
  - Mulai tanggal 22/08/93 diangsur  
Sebesar @ Rp. 13.505.000,-  
Selama 5 (lima) kali angsuran.Pembayaran dilaksanakan setiap bulan tiap-tiap tanggal 22.

3. Bahwa atas Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan tersebut, Penggugat telah melaksanakan pembayaran sebagai berikut

- 3.1. Kwitansi No.102/XII/MKPI/92/MKT  
tertanggal 22-12-1992 sebesar Rp. 36.915.000,-
- 3.2. Kwitansi No.47/II/MKPI/93/MKT  
tertanggal 6-2-1993 sebesar Rp. 27.010.000,-
- 3.3. Kwitansi No.81/III/MKPI/93/MKT  
tertanggal 18 Maret 1993 sebesar Rp. 15.000.000,-
- 3.4. Kwitansi No.131A/IV/MKPI/93/MKT  
tertanggal 26 Juni 1993 sebesar Rp. 27.010.000,-
- 3.5. Kwitansi No.159A/V/MKPI/93/MKT

Hal 2 dari 45 hal Putusan Nomor: 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 30 Juni 1993 sebesar 3.6. Kwitansi No.02/VIII/MKPI/93/MKT	Rp. 27.010.000,-
tertanggal 2 Agustus 1993 sebesar 3.7. Kwitansi No.16/XI/MKPI/93/LL	Rp. 13.505.000,-
tertanggal 3 November 1993 sebesar	Rp. 1.282.000,-

Sehingga total yang sudah dibayarkan kepada PT. Metropolitan Kencana (Tergugat) adalah sebesar Rp. 147.822.000,-

4. Bahwa, oleh karena pada tahun 1994 Penggugat mengalami krisis keuangan sehingga pada saat itu Penggugat belum dapat melanjutkan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam surat perjanjian, maka Penggugat beberapa kali mengajukan permohonan penundaan pembayaran masing - masing sebagai berikut:

- Surat tertanggal 20 September 1994
- Surat tertanggal 6 Oktober 1994
- Surat tertanggal 7 Februari 1996.

Bahwa, seluruh permohonan penundaan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat.

5. Bahwa selanjutnya atas permintaan Tergugat, pada tanggal 15 Maret 1996 Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menanda tangani Surat Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah tinggal tanggal 4 November 1993;

6. Bahwa dalam Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah tinggal tanggal 4 November 1993 dipersyaratkan :

- Penggugat menyerahkan tanah kepada Tergugat
- Tergugat mengembalikan Kepada Penggugat atas uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat

7. Bahwa, pada tanggal 26 September 1996, Tergugat telah mengajukan gugatan ingkar janji/wanprestasi dan pembatalan terhadap Surat Perjanjian

Hal 3 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

Pengikatan No. SPP/05/XII/92 tertanggal 22 Desember 1992, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan proses pemeriksaan atas gugatan Tergugat tersebut berakhir hingga proses pemeriksaan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung dengan masing - masing putusan sebagai berikut;

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor perkara 333/Pdt/G/1996/PN.Jak.Sel, yang tertanggal 15 April 1997 amar putusannya sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sebagai hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wan prestasi terhadap Surat Perjanjian Pengikatan No. SPP/05/XII/92 tertanggal 22 Desember 1992;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pinang Nikel I kaveling V PR-10, Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah serta bangunan di Jalan Pinang Nikel I kaveling V PR-10, Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
- Menyatakan batal Surat Perjanjian Pengikatan tanah serta bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tertanggal 22 Desember 1992;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa pembayaran uang sewa menempati rumah/bangunan sengketa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta Rupiah) per bulan dihitung sejak tanggal diterimanya tegoran pertama oleh Tergugat yaitu tanggal 8 Agustus 1996 sampai dengan Tergugat mengosongkan rumah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sebanyak Rp. 125.500,- (seratus dua puluh lima ribu lima ratus rupiah)
- Menolak gugatan penggugat selebihnya;

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta nomor perkara 136/PDT/1998/P.T.DKI, tanggal 28 Mei 1998 amar putusannya sebagai berikut:

## MENGADILI:

Hal 4 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat tersebut diatas;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 22 April 1997, Nomor. 333/PDT.G/1996/PN.JKT.SEL. yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
- Mengangkat sita jaminan atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Pinang Nikel Kaveling V.PR.10, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, yang telah disita jaminan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 10 April 1997, nomor 333/Pdt/G/1996/PN.Jkt.Sel. jo Berita Acara Sita Jaminan nomor 333/Pdt/G/1996/PN.Jkt.Sel. tertanggal 15 April 1997;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar: Rp. 45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah);

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Kasasi) nomor perkara 2387 K/Pdt/2000, tanggal 6 Juli 2004 amar putusannya sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. METROPOLITAN KENCANA tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebanyak Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia terhadap Peninjauan Kembali Nomor 129 PK/Pdt/2005 tertanggal 24 Juli 2006 amar putusannya sebagai berikut

## MENGADILI:

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari: PT. METROPOLITAN KENCANA;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)

Hal 5 dari 45 hal Putusan Nomor: 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dengan telah adanya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan gugatan Penggugat (PT. Metropolitan Kencana/sekarang Tergugat) **tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard/NO)**, hal ini menunjukkan tidak adanya pihak yang telah ingkar janji terhadap Surat Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah tinggal tanggal 4 November 1993.
9. Bahwa, pada 16 Pebruari 2004 Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat, perihal : penyelesaian pembayaran rumah, yang selanjutnya terhadap surat Penggugat tersebut Tergugat menolak nilai pembayaran yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam surat No. 235/Keu/MK/IV/2004 tanggal 6 April 2004.

Bahwa setelah adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia atas permohonan kasasi yang diajukan oleh Tergugat (dahulu Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi) nomor 2387 K/Pdt/2000 yang menunjukkan telah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 4 April 2005, tentang (rencana) Pelunasan rumah a/n. NY. KAIRUNI Jl. Pinang Nikel I Kaveling V PR-10 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan; namun surat permohonan dimaksud tidak mendapatkan respon yang positif dari Tergugat sehingga oleh karenanya pada 13 Maret 2008 Penggugat dengan itikad baik telah mengajukan Surat Permohonan Penitipan sisa Pembayaran atau Consinyasi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, atas objek sebagaimana yang dimaksud dalam perkara 333/Pdt/G/1996/PN.Jak.Sel atau dalam perkara kasasi nomor 2387 K/Pdt/2000, **consinyasi mana telah diterima berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 20 April 2009 sesuai dengan** Berita Acara Penyerahan Uang No. 01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 20 April 2009.

10. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang telah menguasai dan menempati tanah berikut bangunan sebagaimana dimaksud dan dikenal dengan Jl. Pinang Nikel I Kaveling V PR-10 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan sejak November 1993 telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya sampai dengan Tahun Pajak 2010 yang jatuh tempo pada tanggal 28 Agustus 2010.

Hal 6 dari 45 hal Putusan Nomor: 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

11. Bahwa sejak dibuat dan ditanda-tanganinya Surat Perjanjian Pembatalan pada tanggal 15 Maret 1996 ***Tergugat tidak pernah mengembalikan dana pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat*** sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah tinggal tanggal 4 November 1993 dan ***tanah berikut bangunan tetap berada dibawah penguasaan Penggugat*** maka persyaratan batal yang ditentukan dalam Surat Perjanjian Pembatalan tidak pernah dilaksanakan sehingga oleh karenanya perjanjian dimaksud ***tidak lagi berlaku serta tidak mengikat terhadap pihak - pihak yang mengadakan perikatan tersebut.***

Bahwa, oleh karena syarat batal yang telah ditentukan dalam Surat Perjanjian Pembatalan atas Surat Perjanjian Pengikatan Tanah Serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tertanggal 22 Desember 1992 beserta Surat Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1992 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993, sedangkan Penggugat telah melakukan itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat atas pembayaran sisa yang harus dibayarkan kepada Tergugat sehubungan dengan pembelian bidang tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jl. Pinang Nikel I Kaveling V PR-10 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan yang dititipkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan No. . ***01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 20 April 2009*** dan hingga tahun 2010 Penggugat telah membayarkan PBB terhutang maka ***perjanjian pembatalan atas Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah tinggal tanggal 4 November 1993 yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Penggugat dan Tergugat harus lah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.***

12. Bahwa, oleh karena jual - beli bidang tanah berikut bangunan sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah tinggal tanggal 4 November 1993 masih tetap berlaku dan mengikat dan dengan itikad baik Penggugat telah melaksanakan pembayaran atas sisa

Hal 7 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

pembayaran/terhutang melalui Penitipan Uang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana dimaksud dengan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 20 April 2009 jo. Berita Acara Penyerahan Uang No. 01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 20 April 2009, maka perjanjian tersebut harus dinyatakan tetap sah dan mengikat pihak - pihak yang mengadakan perjanjian.

13. Bahwa, oleh karena Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya atas pembelian bidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah tinggal tanggal 4 November 1993 maka jual beli bidang tanah dimaksud sah menurut hukum.

14. Bahwa, oleh karena Pengggat telah membayar atas pembelian sebidang tanah berikut bangunan tersebut secara tunai dan konkrit, maka sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992 seharusnya Penggugat dan Tergugat membuat dan menanda - tangani Akta Jual Beli atas bidang tanah dimaksud dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun Tergugat tidak pernah ada keinginan untuk melaksanakan hal tersebut sehingga oleh karenanya Tergugat haruslah dinyatakan telah lalai/ingkar janji/wanprestasi.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menerima gugatan Penggugat dan selanjutnya memeriksa dan memutuskan hal – hal sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Memutuskan sah dan berlaku mengikat Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah tinggal tanggal 4 November 1993;
3. Memutuskan dan membatalkan Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992:

Hal 8 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

4. Memutuskan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
5. Memutuskan pembayaran sisa/hutang Penggugat kepada Tergugat atas jual beli bidang tanah berikut bangunan kavling V PR-10, Type: Pondok New Meranti, luas tanah/bangunan: + 180/171 M2, terletak di Jl. Pinang Nikel I, Pondok Indah Jakarta Selatan yang dititipkan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sah menurut hukum sebagai pelaksanaan kewajiban Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah tinggal tanggal 4 November 1993; sah
6. Memutuskan Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi
7. Memutuskan hak atas bidang tanah berikut bangunan kavling V PR-10, Type: Pondok New Meranti, luas tanah/bangunan: ± 180/171 M2, terletak di Jl. Pinang Nikel I, Pondok Indah Jakarta Selatan telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat.terhitung sejak 20 April 2009;
8. Memutuskan sah peralihan hak atas bidang tanah dan rumah kavling V PR-10, Type: Pondok New Meranti, luas tanah/bangunan: + 180/171 M2, terletak di Jl. Pinang Nikel I, Pondok Indah Jakarta Selatan dari Tergugat kepada Penggugat ;
9. Memutuskan dan menyatakan Penggugat sebagai pemilik tanah rumah kavling V PR-10, Type: Pondok New Meranti, luas tanah/bangunan: + 180 /171 M2, terletak di Jl. Pinang Nikel I, Pondok Indah Jakarta Selatan ;
10. Memutuskan dan Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet atau banding.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain :

SUBSIDIAR : Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk penggugat datang menghadap kuasanya DEDY ARDIANSYAH, SH, MH dan MUHAMAD YASIN, S.H. Advokat dari A&P Advocate & Legal Consultant, beralamat di Wisma Nugra Santana, 14<sup>th</sup> F1, Suite 1410, Jl. Jend Sudirman Kav 7-8 Jakarta 10220, berdasar Surat Kuasa Khusus 14 Juni 2011, untuk Tergugat datang menghadap kuasanya HERY SULISTYONO, S.H. Advokat & Konsultan Hukum, beralamat di Jl. Bukit Hijau N0.40 Pondok Indah, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 12 Desember 2011 ;

Hal 9 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

Menimbang, bahwa untuk mengupayakan penyelesaian perkara ini secara damai melalui proses mediasi sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Proses Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah menunjuk H.SYAMSUL EDI, SH, MH.. Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan berita acara mediasi, mediator telah mengadakan pertemuan dengan acara membahas berbagai kemungkinan (solusi) dalam mengupayakan penyelesaian perkara ini secara damai namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan penggugat dan kuasa penggugat menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat telah menyampaikan jawaban, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## **DALAM KONPENSİ:**

### **DALAM EKSEPSİ:**

Bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, dengan Tegas Menolak seluruh Gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya;

### **EKSEPSİ "EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS"**

1. Bahwa dalam hubungan timbal balik masing-masing pihak dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik dalam perjanjian seperti itu "In Casu" justru Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang tidak memenuhi prestasi untuk membayar angsuran seperti yang diperjanjikan, maka sudahlah tepat Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mengajukan "Exceptio Non Adimpleti Contractus" dan tidak berlebihan dan sudah sesuai Hukum Acara sekiranya Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, agar Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi digururkan atau dikesampingkan.

### **EKSEPSİ "EXCEPTION DOMINII"**

2. Bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mengajukan eksepsi "Exceptio Dominii" atas Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat

Hal 10 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi dengan dasar dan alasan karena Tanah dan Bangunan di Jalan Pinang Nikel I Kaveling V-PR-10, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan Luas Tanah/Bangunan: 180/171 M<sup>1</sup>, **adalah bukan milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi melainkan secara hukum berdasarkan Sertifikat HGB.7790/Pondok Pinang adalah Sah Milik Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi**, dengan demikian tidak berlebihan dan sesuai kaidah hukum, Majelis Hakim Yang Mulia menggugurkan dan atau mengesampingkan Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Kepastian Hukum.

## **EKSEPSI "DISKUALIFIKASI IN PERSONA"**

3. Bahwa sebagaimana terurai dalam Eksepsi Eksepsi "**Exeptio No Adimpleti Contractus**" dan Eksepsi "**Exeptio Dominii**" tersebut dalam butir 1 dan butir 2 diatas, maka **Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, adalah merupakan Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan Gugatan yang mengandung cacat formil "Error In Persona"** dalam bentuk **Diskualifikasi In Persona yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas **Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah secara nyata memenuhi Eksepsi "EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS" "EXCEPTION DOMINII" "DISKUALIFIKASI IN PERSONA"**.

Maka tidak berlebihan kiranya Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengabulkan Eksepsi dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi di Tolak atau setidaknya Tidak Dapat Di Terima (Niet Onvankelijik Verkland).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa semua yang terurai dalam bagian eksepsi, **Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dengan Segala Hormat Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat**, mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.

- 
- 1 Bahwa **Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi** sekali lagi Menolak Secara Tegas Seluruh Dalil Penggugat yang disampaikan dalam posita

Hal 11 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

### 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

butir 1 s/d butir 14, maupun petitum butir 1 s/d 10, karena tidak mempunyai dasar hukum kecuali yang secara jelas-jelas dan secara tegas diakui oleh **Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi**

3. Bahwa **Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi** mohon akta atas pengakuan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang disampaikan dalam posita butir 1 s/d 4 yang pada intinya :

Bahwa atas Pembelian sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah Kaveling V-PR-10 Jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah, Jakarta Selatan luas Tanah / Bangunan ± 180 / 171 M<sup>2</sup> baru diangsur 7x dari tanggal 22-12-1992 sampai dengan tanggal 3 Nopember 1993 dengan total pembayaran sebesar **Rp.147.822.000,- (seratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah).**

Bahwa dari dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada butir 2 dan 3 dalam Gugatan, telah membuktikan angsuran yang harus dibayar tanggal 22 setiap bulannya dari awal Penggugat sudah dilakukan tidak sesuai dengan termin waktu dan besar angsurannya sesuai yang telah diperjanjikan hal ini tentunya sudah merugikan Pihak Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi.

Bahwa pada butir 4 dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan: **“Bahwa oleh karena pada Tahun 1994 Penggugat mengalami krisis keuangan sehingga pada saat itu Penggugat belum dapat melanjutkan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian ..... dst”.**

Dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi ini tidak seluruhnya benar karena pembayaran terakhir dilakukan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 3 Nopember 1993 dan setelah itu tidak pernah ada pembayaran sama sekali, hal ini sudah pasti amat sangat merugikan Tergugat Rekonpensi /Penggugat Rekonpensi yang dalam melakukan Pengembangan Kawasan Pemukiman Pondok Indah menggunakan Dana Pinjaman Bank.

Bahwa kerugian yang diderita oleh Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sampai dengan Jawaban/Gugatan Rekonpensi ini diajukan telah mencapai **Rp.31.170.841.867 (tiga puluh satu milyar seratus tujuh puluh juta delapan ratus empat puluh satu ribu delapan ratus enam puluh tujuh**

Hal 12 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*rupiah*) yang harus menjadi tanggung jawab dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi.

Bahwa dari uraian tersebut diatas dan mohon akta telah diakui sendiri oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sendiri pada butir 1 s/d 4 pada Gugatan justru Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang tidak memenuhi prestasi, sehingga telah membuktikan secara gamblang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mengenai “**Exceptio Domini**” dan “**Diskualifikasi in Persona**” kesemuanya telah terbukti secara sah menurut hukum.

4. **Bahwa di Tolak secara Tegas oleh Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi Dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi** yang disampaikan pada butir 5 dan 6 Gugatannya dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi harus menyerahkan Tanah dan Bangunan kepada Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, karena dasar hukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah dibatalkan berdasarkan Surat Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No.SPT/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992 pada tanggal 15 Maret 1996.

Dan fakta hukum telah membuktikan dengan sendirinya, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi hingga saat ini masih mendiami Tanah dan Bangunan di Kaveling V-PR-10 Jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah, Jakarta Selatan, tanpa alas hak dan dasar hukum oleh karenanya keberadaan Tergugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah menerapkan Perbuatan Melawan Hukum juga dan telah merugikan Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi hingga saat ini sebesar **Rp.31.170.841.867,- (tiga puluh satu milyar seratus tujuh puluh juta delapan ratus empat puluh satu ribu delapan ratus enam puluh tujuh rupiah)**.

Bahwa dalam pembatalan SPPJB yang ditandatangani oleh kedua belah pihak sudah sangat jelas tersebut dalam Pasal 1 disebutkan:

Hal 13 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

***"Terhitung sejak tanggal di tandatanganinya Surat Perjanjian ini, maka kedua belah pihak dengan ini bersama-sama membatalkan SPPJB tersebut diatas".***

Dengan demikian fakta hukum membuktikan SPPJB Batal sejak tanggal di tandatanganinya pembatalan SPPJB dan sekaligus membuktikan keberadaan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah tanpa hak dan alas hukum yang sah.

Bahwa dalam Pembatalan SPPJB yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak sudah sangat jelas diatur dan sekiranya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, mencermati secara seksama dengan baik, seharusnya masalah ini tidak berlarut-larut seperti sekarang.

Dengan gagalnya mediasi tidak berlebihan kiranya jika Tergugat Kompensi/Pergugat Rekonpensi Mohon secara Khusus Kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk mencermati fakta-fakta hukum yang ada yang telah amat sangat merugikan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi baik moril maupun materiil.

a. Bahwa dalam pasal 4 ayat 2 SPPJB No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992 pada alinea 2 menyebutkan: ***"Dan jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran harga pengikatan tanah dan bangunan berikut denda administrasi selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka perjanjian ini dengan sendirinya dan demi hukum seketika menjadi atal tanpa diperlukan campur tangan Hakim Pengadilan Negeri, dalam hal mana kedua belah pihak dengan ini melepaskan ketentuan pasal 1265, 1266 dan 1267 KUH Perdata".***

Dengan demikian adalah merupakan fakta hukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang melakukan pembayaran terakhir tanggal 22 Nopember 1993 setelah itu diakuinya sendiri telah lalai, maka dengan demikian secara hukum berlaku ketentuan pasal 4 ayat 2 alinea kedua tersebut diatas.

b. Bahwa dalam pasal 15 ayat 1 (SPPJB) menyatakan jika perjanjian ini menjadi batal berdasarkan ketentuan dalam pasal 4 ayat 2 atau karena Pihak Kedua tidak memenuhi ketentuan dalam perjanjian

Hal 14 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini, dengan tidak mengurangi kewajiban untuk membayar biaya-biaya dan denda-denda administrasi yang telah terhutang serta biaya penagihan Pihak Kedua dikenakan pada penggantian "**Biaya Administrasi Pembatalan**" sebesar 20% (*dua puluh*) persen dari seluruh harga pengikatan tanah dan bangunan dalam pasal 3.

Bahwa dalam pasal 15 ayat 2 alinea kedua menyebutkan dan jika uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tidak cukup untuk menutupi biaya administrasi, denda-denda administrasi, penggantian biaya administrasi, denda-denda administrasi pembatalan serta biaya penagihan yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama maka Pihak Kedua wajib untuk membayar kekurangan tersebut kepada Pihak Pertama.

Dengan demikian uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah Rp. 147.822.000,- (*seratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah*) sedangkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah sebesar Rp.31.170.841.867 (tiga puluh milyar seratus tujuh puluh juta delapan ratus empat puluh satu ribu delapan ratus enam puluh tujuh rupiah) sehingga Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi justru masih harus membayar kekurangan sebesar Rp.31.023.019.869 (tiga puluh satu milyar dua puluh tiga juta sembilan belas ribu delapan ratus enam sembilan rupiah)

5. Bahwa menanggapi Dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang disampaikan pada butir 7 ; 8 dan 9 Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi menanggapi sebagai berikut:

Bahwa Perkara PN Jakarta Selatan No.333/Pdt/G/1996/PN.Jak.Sel ; Jo PT.DKI Jakarta No.136/Pdt/1998/PT.DKI ; Jo Kasasi Mahkamah Agung No.2387K/Pdt/2000 ; Jo. Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No.129 PK/Pdt/2005 intinya Gugatan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard / No**) dengan Pertimbangan Prematur.

Hal 15 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



Bahwa dari pertimbangan hukum tersebut konsekwensi yuridis bersama ini Tergugat Kompensi mohon penitipan uang sebesar Rp.147.822.000,- (*seratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah*).

Bahwa konsinyasi yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai dasar hukum baik berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap maupun berdasarkan SPP No.05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992 di Tolak secara Tegas oleh Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi.

6. Bahwa di Tolak Secara Tegas Dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada butir 10 karena PBB hanya Merupakan Bukti Pembayaran Pajak dan Bukan Merupakan Bukti Kepemilikan.

7. Bahwa di Tolak Secara Tegas Dalil Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada butir 11 sampai dengan butir 14 dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan sejumlah Rp. 147.822.000,- (*seratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah*) dan sekiranya dianggap sebagai sewa pun "**Quod Non**" uang tersebut sudah habis dan masih kurang.

Bahwa dengan pengembalian uang tersebut diatas maka Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mendiami rumah milik Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dari Tahun 1993 hingga saat ini sudah 19 (*sembilan belas*) tahun lebih tanpa membayar apapun juga adalah merupakan hunian yang tidak mempunyai dasar hukum apapun juga dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum untuk itu Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mereservier haknya untuk melakukan upaya hukum yang dianggap perlu termasuk Laporan Pidana.

Bahwa akibat dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah NO.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992 maka Tergugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mengalami kerugian sebesar Rp. 31.170.841.867 (*tiga puluh satu milyar seratus tujuh puluh juta delapan ratus*



empat puluh satu ribu delapan ratus enam puluh tujuh rupiah) yang menjadi tanggung jawab Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi.

Bahwa Gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai dasar hukum sama sekali.

8. Bahwa semua Petium Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi di Tolak secara Tegak karena tidak mempunyai dasar hukum bahkan Petium pada butir 10 mohon Putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu tidak didukung dasar hukum dan Posita serta bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (**Uitvaerbaar Bij Voorraad**) dan Provisionil.

#### DALAM REKONPENS

1. **Bahwa semua yang terurai dalam bagian Konpensi Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon dengan Segala Hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonpensi ini:**

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan di Jalan Pinang Nikel I Tanah / Bangunan 180/171 M<sup>2</sup> di kenal Kaveling V-PR-10 Pondok Indah Jakarta Selatan dengan alas hak dan dasar sebagai berikut:

Sertifikat HGB No.7790/Pondok Pinang seluas 180 M<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 3 Mei 2011 pemecahan dari HGB No.3911/Pondok Pinang atas nama PT.Metropolitan Kentjana, Tbk.

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.4287/IMB/1992 tertanggal 18-5-1992 atas nama PT.Metropolitan Kentjana, Tbk.

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan NOP.31.71.010.001.015 - 0233.0 Obyek Pajak Jalan Pinang Nikel I V-PR-10 Pondok Pinang Jakarta Selatan. Atas nama PT.Metropolitan Kentjana, Tbk.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa sejak Tahun 1993 sampai dengan saat ini Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi mendiami Tanah dan Bangunan Milik Hak Sah Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi tanpa dasar dan alas hak apapun juga, dan dikembalikannya uang sebagaimana tersebut dalam butir 5.2 pada Konpensi tersebut diatas, berarti Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi karena Menghuni Tanpa Hak dan Tanpa Membayar uang sepeserpun, tidak ada hubungan hukum seperti ini dibelahan bumi manapun juga.

4. Bahwa sebagaimana tersebut dalam Konpensi butir 3 tersebut diatas akibat tidak dipenuhinya Prestasi oleh Tergugat Rekonpensi sesuai SPPJB maka hingga gugatan ini diajukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah mengalami kerugian dengan rincian sebagai berikut:

- **Kewajiban dan Denda Keterlambatan.....= Rp.31.170.841.867,-**  
- **Kerugian Materiil biaya2 yang harus dikeluarkan ...= Rp. 250.000.000,-**  
- **Kerugian Imateriil tidak kurang dari.....= Rp.25.000.000.000,-**  
**Jumlah.....= Rp. 59.420.841.867,-**

**Jumlah ini akan terus bertambah dengan denda berupa bunga sebesar 2% perbulan terhitung Gugatan ini diajukan sampai dengan pembayaran oleh Tergugat Rekonpensi.**

5. Bahwa Penggugat Rekonpensi menaruh kekhawatiran yang amat sangat beralasan, bahwa Tergugat Rekonpensi akan ingkar menjalankan Putusan dalam perkara ini, oleh karenanya Mohon Berkenan Majelis Hakim Yang Mulia menyita uang Konsinyasi Tergugat Rekonpensi dan rekening-rekening Bank yang ada atas nama Tergugat Rekonpensi maupun semua barang harta baik bergerak maupun tidak bergerak mengingat kerugian besar yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi akibat Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat Rekonpensi.

6. Bahwa Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perhari setiap ada kelalaian memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

**Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai tersebut diatas bersama ini dengan segala kerendahan hati dengan penuh Rasa Hormat Perkenankan**

Hal 18 dari 45 hal Putusan Nomor: 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan menyatakan Putusan Dalam Perkara ini sebagai berikut:

## DALAM KOMPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
- Menolak seluruh Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya-tidaknya dinyatakan Tidak dapat di Terima.

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya .

### DALAM REKONPENSI:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrecht Matigedaad) menghuni tanpa hak.
- Mengosongkan Tanah dan Bangunan di Jalan Pinang Nikel I, Kaveling V-PR-10 Pondok Indah, Jakarta Selatan Luas Tanah/Bangunan 180/171 M<sup>2</sup> seketika dalam keadaan bersih.
- Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 59.420.841.867,- dengan rincian sebagai berikut:

- Kewajiban dan Denda Keterlambatan.....= Rp. 31.170.841.867,-  
- Kerugian Materiil biaya2 yang harus di keluarkan ..= Rp. 250.000.000,-  
- Kerugian Imateriil tidak kurang dari.....= Rp. 25.000.000.000,-  
Jumlah ..... = Rp. 59.420.841.867,-

Hal 19 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

Jumlah ini akan terus bertambah dengan denda berupa bunga sebesar 2% perbulan terhitung Gugatan ini diajukan sampai dengan pembayaran oleh Tergugat Rekonpensi.

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) per hari setiap ada kelalaian memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

#### DALAM KOMPENSIDAN REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara.

atau :

**Jika Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);**

Menimbang, bahwa terhadap jawaban TERGUGAT tersebut, PENGUGAT telah mengajukan repliknya tanggal 29 Maret 2012, dan terhadap replik PENGUGAT tersebut, TERGUGAT telah mengajukan dupliknya tanggal 12 April 2012 yang selengkapnya sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, PENGUGAT mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti P-11.a, bukti P-11 b, bukti P-17, bukti P-18, bukti P-19, dan bukti P-20, dan diberi meterai secukupnya serta telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai berikut:

1. Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-1 ;
2. Surat Pengakuan Hutang bertanggal 4 Nopember 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P - 2 ;
3. Berita Acara Serah terima Rumah tanggal 4 Nopember 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P - 3 ;
4. Kwitansi Pembayaran, No : 102/XI/MKPI/92/MKT tanggal 22 Desember 1992, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-4 ;
5. Kwitansi Pembayaran, No : 47/II/MKPI/93/MKT tanggal 6 Pebruari 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-5 ;

Hal 20 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sd

#### 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

6. Kwitansi Pembayaran, No : 81/III/MKPI/93/MKT tanggal 18 Maret 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-6 ;
7. Kwitansi Pembayaran, No : 131/VI/MKPI/93/MKT tanggal 26 Juni 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-7 ;
8. Kwitansi Pembayaran, No : 159/VII/MKPI/93/MKT tanggal 30 Juni 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-8 ;
9. Kwitansi Pembayaran, No : 02/VIII/MKPI/93/MKT tanggal 2 Agustus 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-9 ;
10. Kwitansi Pembayaran, No. 16/X/MKPI/93/LL tanggal 3 Nopember 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-10 ;
11. Surat Teuku M. Hanafiah, tanggal 20 September 1994, tidak ada aslinya dan diberi tanda Bukti P - 11 .a.;
12. Surat NY. Kairuni dan Teuku M. Hanafiah, tanggal 7 Pebruari 1996, tidak ada aslinya dan diberi tanda Bukti P - 11 .b. ;
13. Surat Perjanjian Pembatalan bertanggal 15 Maret 1996, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-12 ;
14. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor : 333/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 Aprilo 1997, tidak ada aslinya dan diberi tanda Bukti P - 13 ;
15. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Nomor : 136/PDT/1998/PT.DKI tanggal 26 Mei 1998, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-14 ;
16. Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 2387 K/Pdt/2000 tanggal 27 Agustus 2004, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-1'5 ;
17. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI, Nomor 129 PK/Pdt/2005 tanggal 24 Juli 2006, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-16 ;
18. Surat Ibu Kairuni, tanggal 16 Pebruari 2004, tidak ada aslinya dan diberi tanda Bukti P-17 ;
19. Surat Ny. Kairuni, tanggal 4 April 2005 tidak ada aslinya dan diberi tanda Bukti P-18 ;
20. Surat Tanda terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010, tidak ada aslinya dan diberi tanda Bukti P-19 ;
21. Surat Ny. Kairuni, bertanggal Nopember 2007, tidak ada aslinya dan diberi tanda Bukti P - 20 ;
22. Berita Acara Penyerahan Uang, Nomor ; 01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel. bertanggal 24 April 2009, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti P-21 ;

Hal 21 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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)



Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil jawabannya, TERGUGAT mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai kecuali bukti T-2, bukti T-16, bukti T-17, bukti T-18 dan bukti T-19 dan diberi meterai secukupnya serta dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai berikut:

1. Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 1 ;
2. Perjanjian Tambahan, bertanggal 22 Desember 1992, tidak ada aslinya dan diberi tanda T - 2 ;
3. Surat Pengakuan Hutang bertanggal 4 Nopember 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 3 ;
4. Berita Acara Serah terima Rumah tanggal 4 Nopember 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 4 ;
5. Kwitansi Pembayaran, No : 102/XI/MKPI/92/MKT tanggal 22 Desember 1992, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 5 ;
6. Kwitansi Pembayaran, No : 47/II/MKPI/93/MKT tanggal 6 Pebruari 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 6 ;
7. Kwitansi Pembayaran, No : 81/III/MKPI/93/MKT tanggal 18 Maret 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 7 ;
8. Kwitansi Pembayaran, No : 131A/IV/MKPI/93/MKT tanggal 26 Juni 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 8 ;
9. Kwitansi Pembayaran, No : 159/V/MKPI/93/MKT tanggal 30 Juni 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 9 ;
10. Kwitansi Pembayaran, No : 02A/VI/MKPI/93/MKT tanggal 2 Agustus 1993, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 10 ;
11. Surat PT. Metropolitan Kencana, tanggal 16 Oktober 1995, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 11 ;
12. Surat Ny. Kairuni dan teuku M. Hanafiah, tanggal 7 Pebruari 1996, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 12 ;
13. Surat Perjanjian Pembatalan bertanggal 15 Maret 1996, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 13 ;
14. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 7790/Kel. Pondok Pinang, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 14 ;
15. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 15 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor : 333/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 Aprilo 1997, tidak ada aslinya dan diberi tanda Bukti T - 16 ;
17. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Nomor : 136/PDT/1998/PT.DKI tanggal 26 Mei 1998, tidak ada aslinya dan diberi tanda Bukti T -17 ;
18. Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor : 2387 K/Pdt/2000 tanggal 27 Agustus 2004, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 18 ;
19. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI, Nomor 129 PK/Pdt/2005 tanggal 24 Juli 2006, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T - 19 ;
20. Berita Acara Penawaran Uang, Nomor ; 01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel. bertanggal 4 Pebruari 2009, sesuai dengan aslinya dan diberi tanda Bukti T-20 ;
21. Perhitungan Kaveling 5 PR - 10 a/n Kairuni, tanggal Pengikatan 22 Desember 1992 SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, sesuai print out dan diberi tanda Bukti T - 21 ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi-saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat menampaikan kesimpulannya masing-masing bertanggal 21 Juni 2012 dan menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan akhirnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini segala sesuatu yang terjadi dimuka persidangan dan tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah dipertimbangkan ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

### **A. DALAM KOMPENSI**

#### **• DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Hal 23 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G2011/PN.Jkt.Sel

#### **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)



1. Eksepsi "EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS"
2. Eksepsi "'EXCEPTION DOMINI"
3. Eksepsi "DISKUALIFIKASI IN PERSONA"

Menimbang, bahwa setelah mendengar Replik Penggugat tertanggal 29 Maret 2012 dan Duplik Tergugat tertanggal 12 April 2012, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi "'EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS"

Menimbang, bahwa inti dari eksepsi ini adalah bahwa dalam hubungan timbal balik masing-masing pihak dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, dalam perjanjian seperti itu "in casu justru Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi yang tidak memenuhi prestasi untuk membayar angsuran seperti yang diperjanjikan ;

Menimbang, bahwa setelah mendengar Replik Penggugat dan Duplik Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tersebut sudah memasuki materi pokok perkara, karenanya terhadap eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat sepanjang hal ini patut untuk ditolak ;

2. Eksepsi "'EXCEPTION DOMINI"

Menimbang, bahwa inti dari eksepsi ini adalah bahwa tanah dan bangunan di jalan Pinang Nikel I Kavling V.PR-10, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan luas tanah/bangunan 180/171 M2 adalah bukan milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi melainkan secara hukum berdasarkan Sertifikat HGB 7790/Pondok Pinang adalah milik Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi;

Menimbang, bahwa setelah mendengar Replik Penggugat dan Duplik Tergugat, majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara karenanya terhadap eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat sepanjang hal ini patut untuk ditolak ;



3. Eksepsi "DISKUALIFIKASI IN PERSONA"

Menimbang, bahwa inti dari eksepsi ini adalah bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah merupakan gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu ;

Menimbang, bahwa setelah mendengar Replik Penggugat dan Duplik Tergugat, Majelis Hakim menilai bahwa dalam suatu surat gugatan disyaratkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat. Dalam perkara a quo yang menjadi permasalahan pokok adalah Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 Nopember 1993, selanjutnya pada tahun 1994, Penggugat mengalami krisis keuangan sehingga Penggugat belum dapat melanjutkan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam perjanjian tersebut dan Penggugat telah beberapa kali mengajukan permohonan penundaan pembayaran namun Tergugat tidak dapat memenuhinya sehingga pada tanggal 15 Maret 1996 Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No.SPP/Q5/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 Nopember 1993 ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjalin hubungan hukum antara keduanya sehingga jika Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat adalah wajar dan tidak bertentangan dengan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi Tergugat sepanjang hal ini patut untuk ditolak ;

• **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat dan Tergugat telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah kavling V PR-10 Type Pondok New Meranti, luas tanah/bangunan ± 180/171 M2 terletak di Jalan Pinang Nikel I Pondok Indah, Jakarta Selatan sebagaimana dalam Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta bangunan di

Hal 25 dari 45 hal Putusan Nomor: 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#

\*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 Nopember 1993. Dalam surat perjanjian pengikatan tanah serta bangunan tersebut telah disepakati harga pengikatan tanah serta bangunan berikut cara pembayarannya, atas dasar tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp.147.822.000,- (seratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah). Pada tahun 1994 Penggugat mengalami krisis keuangan, sehingga Penggugat belum dapat melanjutkan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan tersebut sehingga Penggugat mengajukan permohonan penundaan pembayaran namun Tergugat tidak dapat memenuhinya, selanjutnya atas permintaan Tergugat maka pada tanggal 15 Maret 1996, Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menanda tangani Surat Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 Nopember 1993. Bahwa sejak dibuat dan ditandatangani Surat Perjanjian Pembatalan tersebut, Tergugat tidak pernah mengembalikan dana pembayaran yang telah Penggugat bayarkan sehingga Surat Perjanjian Pembatalan tersebut harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sehingga pada tanggal 20 April 2009, Penggugat telah menitipkan uang sisa pembayaran ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana dalam Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, No.01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 20 April 2009 jo Berita Acara Penyerahan Uang No.01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 20 April 2009, oleh karena itu jual beli bidang tanah dimaksud sah menurut hukum sehingga Penggugat dan Tergugat seharusnya membuat dan menanda tangani akta jual beli atas bidang tanah dimaksud namun Tergugat tidak pernah melaksanakannya, oleh karena itu Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat dalam jawabannya bahwa atas pembelian sebidang tanah berikut bangunan rumah Kavling V.PR-10 jalan Pinang Nikel I Pondok Indah Jakarta Selatan luas tanah/bangunan ± 180/171 M2 baru diangsur 7 X dari tanggal 22 Desember 1992 sampai dengan tanggal 3 Nopember 1993 dengan total pembayaran sebesar Rp. 147.822.000,- (Seratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah), itupun pembayaran dilakukan tidak sesuai dengan termin waktu dan besar angsuran sebagaimana yang telah diperjanjikan

Hal 26 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

sehingga Tergugat mengalami kerugian sebesar Rp.31.170.841.867,- (tiga puluh satu milyar seratus tujuh puluh juta delapan ratus empat puluh satu ribu delapan ratus enam puluh tujuh rupiah). Pada tahun 1994 Penggugat mengalami krisis keuangan sehingga Penggugat belum dapat melanjutkan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian tersebut, maka pada tanggal 15 Maret 1996 Penggugat dan Tergugat telah menanda tangani Surat Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan tanah serta bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992 tertanggal 15 Maret 1996 sehingga dengan demikian maka sejak ditandatanganinya Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan, keberadaan Penggugat diatas obyek sengketa adalah tanpa hak dan alas hukum yang sah dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-21 sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-21 ;

Menimbang, bahwa atas dasar bukti-bukti tersebut, baik yang diajukan oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Tergugat, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi petitum pokok dalam gugatan Penggugat ini adalah petitum pada angka 6 yaitu memutuskan Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum pada angka 6 diatas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum pada angka 3 yaitu memutuskan dengan membatalkan Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan bukti T-1 yaitu Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No. SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, antara Drs. Wibyakto, Ka. Dept Marketing PT. Metropolitan Kencana selaku pihak pertama dan Kairuni selaku pihak kedua. Dalam Pasal 1 ayat 1 disebutkan bahwa Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan dirinya untuk nantinya yaitu segera setelah kewajiban-kewajiban yang disebutkan dalam Pasal 3 dan 6 dibawah ini dipenuhi atau

Hal 27 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan oleh kedua belah pihak menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua sebuah bangunan rumah tinggal type Pondok New Meranti, 180/171 M2 berikut bidang tanah dimana bangunan rumah tinggal tersebut didirikan, terletak dalam Proyek Perumahan Pondok Indah Kavling No. V/PR-10 terletak di Jalan Pinang Nickel Kecamatan Kebayoran Lama, wilayah Jakarta Selatan, selanjutnya dalam Pasal 4 ayat 1 disebutkan bahwa pembayaran seperti disebut dalam Pasal 3 ayat 1 wajib dibayar dengan cara sebagai berikut:

- a. Pajak Pertambahan Nilai 10% tanggal 22 Desember 1992 sebesar Rp.23.410.000,-;
- b. Harga pengikatan tanah dan bangunan sebesar Rp.270.100.000,- menurut schedule dibawah ini:
  - Angsuran I harus dibayar tanggal 22 Desember 1992 sebesar Rp. 13.505.000,-;
  - Mulai tanggal 22 Januari 1993 diangsur sebesar a. Rp.27.010.000,- selama 7 (tujuh) kali angsuran ;
  - Mulai tanggal 22 Agustus 1993 diangsur sebesar a.Rp.13.505.000,- selama 5 (lima) kali angsuran pembayaran dilaksanakan setiap bulan, tiap-tiap tanggal 22 ;

Menimbang, bahwa dalam bukti T-2 yaitu Perjanjian tambahan tanggal 22 Desember 1992 antara Drs. Wibyakto, Ka. Dept. Marketing PT. Metropolitan Kencana selaku pihak pertama dan Kairuni selaku Pihak Kedua. Dalam Pasal 2 disebutkan bahwa pembayaran biaya administrasi yang disebutkan dalam Pasal 1 diatas wajib dibayarkan dengan cara 2,5% per bulan dari sisa terhutang mulai dihitung 30 hari setelah bangunan selesai (diperhitungkan rumah selesai tanggal 16 Juli 1993 );

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 dan bukti T-5 yaitu kwitansi pembayaran No.102/XI/MKPI/92/MKT tanggal 22 Desember 1992 sebesar Rp.36.915.000,- (tiga puluh enam juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah), bukti P-5 dan bukti T-6 yaitu Kwitansi Pembayaran No.47/II/MKPI/93/MKT tanggal 6 Pebruari 1993 sebesar Rp.27.010.000,- (dua puluh tujuh juta sepuluh ribu rupiah), bukti P-6 dan bukti T-7 yaitu kwitansi Pembayaran N0.81/III/MKPI/93/MKT tanggal 18 Maret 1993 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), bukti P-7 dan bukti T-8 yaitu kwitansi pembayaran No.131A/II/MKPI/93/MKT tanggal 26 Juni 1993 sebesar Rp.27.010.000,- (dua puluh tujuh juta sepuluh ribu rupiah), bukti P-8 dan bukti T-9 yaitu kwitansi No. 159/V/II/MKPI/93/MKT tanggal 30 Juni 1993 sebesar Rp.27.010.000,- (dua puluh tujuh juta sepuluh ribu rupiah), bukti P-9 dan bukti T - 10 yaitu kwitansi

Hal 28 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sd

#### 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

pembayaran No.02A/III/MKPI/93/MKT tanggal 2 Agustus 1993 sebesar Rp. 13.505.000,- (tiga belas juta lima ratus lima ribu rupiah), bukti P - 10 yaitu kwitansi pembayaran No.16/XI/MKPT/93/LL tanggal 3 Nopember 1993 sebesar Rp. 1.282.000,- (Satu juta dua ratus delapan puluh dua ribu rupiah) sebagai titipan biaya Asuransi Jiwa kredit dan kebakaran untuk Kavling V/PR-10 Pondok Indah, bukti P-2 dan bukti T-3 yaitu Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 antara Drs. Wibyakto Ka Dept. Marketing PT. Metropolitan Kencana selaku Pihak Pertama dan Kairuni selaku Pihak Kedua. Dalam point ke.3 disebutkan bahwa harga Pengikatan Tanah serta Bangunan dan Biaya adminstrasi belum dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama, adapun yang belum dibayar sebesar Rp.147.060.000,- (Seratus empat puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) dan untuk biaya adminstrasi sebesar 2,5% dari sisa angsuran harga pengikatan tanah dan bangunan, bukti P-3 dan bukti T-4 yaitu Berita Acara Serah Terima Bangunan Rumah Tinggal di Pondok Indah Jakarta Selatan tanggal 4 Nopember 1993 antara Drs. Wibyanto Ka. Dept. Marketing PT. Metropolitan Kencana selaku pihak pertama dan KAIRUNI selaku pihak kedua;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-11.a yaitu surat Teuku M. Hanafiah kepada PT. Metropolitan Kencana tanggal 20 September 1994 perihal penundaan pembayaran sampai tanggal 3 Oktober 1994, bukti T-11 yaitu surat Drs. Arman Rafiuly kepada Teuku M. Hanafiah tanggal 16 Oktober 1995 perihal permohonan penundaan pembayaran belum dapat direalisasikan, bukti P-11.b dan bukti T-12 yaitu surat NY. KAIRUNI dan TEUKU M. HANAFIAH kepada PT. Metropolitan Kencana tanggal 7 Pebruari 1996 perihal Permohonan Penundaan Pembayaran Kav.V/PR-10 Pondok Indah dan bukti P-12 dan bukti T-13 yaitu surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 antara Drs. Arman Rafiuly Wk. GM. Bidang Keuangan PT. Metropolitan Kencana selaku Pihak Pertama dan KAIRUNI selaku Pihak Kedua. Dalam Pasal 2 disebutkan bahwa sehubungan dengan pembatalan yang disebut dalam Pasal 1 diatas maka antara kedua belah pihak saling menyetujui bahwa pihak pertama akan mengembalikan uang kepada pihak kedua yang besarnya disesuaikan dengan ketentuan dalam SPPJB selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak ditandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa apabila bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3, bukti P-4, bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7, bukti P-8, bukti P-9, bukti P-10, bukti P-11.a.b, bukti P-12 dihubungkan dengan bukti T-1, bukti T-2, bukti T-3, bukti T-4, bukti

Hal 29 dari 45 hal Putusan Nomor: 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

T-5, bukti T-6, bukti T-7, bukti T-8, bukti T-9, bukti T-10, bukti T-11, bukti T-12 dan bukti T-13, Majelis Hakim menilai bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah menyepakati Perjanjian Pengikatan Tanah Serta Bangunan di Pondok Indah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah Kavling V/PR-10 Type Pondok New Meranti luas tanah/bangunan ± 180/171 M2 yang terletak di Jalan Pinang Nikel I Pondok Indah, Jakarta selatan ;

Menimbang, bahwa atas Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan tersebut diatas, Penggugat harus mengangsur selama 7 (tujuh) kali dari tanggal 22 Desember 1992 sampai dengan tanggal 3 Nopember 1993 dengan total pembayaran sebesar Rp. 147.822.000,- (seratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 147.060.000,- (Seratus empat puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) ditambah biaya administrasi sebesar 2,5% dari sisa angsuran harga pengikatan tanah dan bangunan sampai dengan tanggal 15 Maret 1996 Penggugat tidak melanjutkan pembayaran angsurannya tersebut maka atas kesepakatan Penggugat dengan Tergugat dibuatkanlah Surat Perjanjian Pembatalan Surat perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992 tertanggal 15 Maret 1996 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 tersebut (bukti P-12 dan bukti T-13), dalam Pasal 1 dikatakan bahwa terhitung sejak tanggal ditandatangani surat Perjanjian Pembatalan ini maka kedua belah pihak dengan ini bersama-sama membatalkan SPPJB tersebut diatas, selanjutnya dalam Pasal 2 dikatakan bahwa sehubungan dengan pembatalan yang disebut dalam Pasal 1 diatas maka antara kedua belah pihak saling menyetujui bahwa pihak pertama akan mengembalikan uang kepada pihak kedua yang besarnya disesuaikan dengan ketentuan dalam SPPJB selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak ditandatangani Berita Acara Serah terima Tanah dan Bangunan tersebut dan ternyata Surat Perjanjian Pembatalan ini tidak pernah dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-13 dan bukti T-16 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor : 333/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 April 1997 antara PT. Metropolitan Kencana selaku Penggugat dan NY. KAIRUNI selaku Tergugat dalam amarnya antara lain disebutkan :

Hal 30 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah serta bangunan di Jalan Pinang Nikel I Kavling V PR-10, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran lama, Jakarta Selatan secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;
- Menyatakan batal surat Perjanjian Pengikatan Tanah Serta Bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/1992 tertanggal 22 Desember 1992 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan bukti P-14 dan bukti T-17 yaitu Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.136/Pdt/1998/PT.DKI tanggal 26 Mei 1998 antara NY. KAIRUNI selaku Pemandang dan PT. Metropolitan Kencana selaku Terbanding, dalam amarnya disebutkan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, bukti P-15 dan bukti T-18 yaitu Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia N0.2387 K/Pdt/2000 tanggal 27 Agustus 2004 antara PT. Metropolitan Kencana selaku Pemohon Kasasi dengan NY. KAIRUNI selaku termohon kasasi, dalam amarnya disebutkan "Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Metropolitan Kencana tersebut, dan bukti P-16 dan bukti T-19 yaitu Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No.129 PK/Pdt/2005 tanggal 24 Juli 2006 antara PT. Metropolitan kencana selaku Pemohon Peninjauan Kembali dan NY. KAIRUNI selaku Termohon Peninjauan Kembali, dalam amarnya disebutkan "Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari PT. Metropolitan Kencana tersebut;

Menimbang, bahwa apabila bukti P-12, bukti P-13, bukti P-14, bukti P-15, bukti P-16 dihubungkan dengan bukti T-13, bukti T-16, bukti T-17, bukti T-18 dan bukti T-19, Majelis Hakim menilai bahwa terhadap putusan perkara aquo tersebut kembali seperti semula dan status Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 belum diputus oleh Majelis Hakim dalam peradilan tersebut apakah sah ataukah dibatalkan ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 4 ayat 2 bagian ke.2 Surat perjanjian pengikatan tanah dan bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992 (bukti P-1 dan bukti T-1) disebutkan bahwa jika pihak kedua lalai atau tidak membayar angsuran harga pengikatan tanah dan bangunan berikut denda administrasi selama 3 (tiga) bulan berturut-turut maka Perjanjian ini dengan sendirinya dan demi hukum seketika menjadi batal tanpa diperlukan campur tangan Hakim Pengadilan Negeri, dalam hal mana kedua belah pihak dengan ini melepaskan ketentuan Pasal 1265, 1266 dan 1267 KUHPerdara, oleh karena itu maka Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 (Bukti P-12 dan bukti T-13) telah sesuai dengan Surat Perjanjian

Hal 31 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

Pengikatan Tanah Serta Bangunan di Pondok Indah (bukti P-1 dan bukti T-1) karena pembayaran angsuran terakhir yang telah dilakukan oleh Penggugat adalah angsuran ke 6 tanggal 2 Agustus 1993 (Bukti P-9 dan bukti T-10) padahal seharusnya pembayaran telah selesai pada tanggal 22 Desember 1993 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1320 KUHPerdara ditentukan untuk sahny suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Mengenai suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Dalam hal syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sedangkan dalam hal syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-12 dan bukti T-13 yaitu Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996, tidak ada suatu syarat yang tidak dipenuhi dalam surat perjanjian pembatalan tersebut, demikian pula terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat, tidak ada satupun yang membuktikan bahwa Surat Perjanjian Pembatalan tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, oleh karena itu maka Surat perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 adalah sah menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat pada angka 3 patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pada angka 2 yaitu memutuskan sah dan berlaku mengikat Surat Perjanjian Pengikatan tanah serta bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 Nopember 1993 ;

Hal 32 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sd

#### 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)



Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 adalah sah menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak maka dengan sendirinya Surat Perjanjian Pengikatan tanah serta bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 Nopember 1993 menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan penggugat pada angka 2 patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pada angka 4 dan angka 5 yaitu memutuskan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik dan memutuskan pembayaran sisa/hutang Penggugat kepada Tergugat atas jual beli bidang tanah berikut bangunan Kavling V PR-10 Type Pondok New Meranti luas tanah/bangunan ± 180/171 M2 terletak di Jalan Pinang Nikel I Pondok Indah, Jakarta Selatan yang dititipkan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sah menurut hukum sebagai pelaksanaan kewajiban Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah terima Rumah Tinggal tanggal 4 Nopember 1993 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 dan bukti T-10 yaitu kwitansi Pembayaran No.02/II/MKPI/93/MKT tanggal 2 Agustus 1993 dan selanjutnya Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran lagi kemudian untuk memenuhi sisa hutang Penggugat, Penggugat mengajukan permohonan penitipan sisa pembayaran pembelian rumah kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal Nopember 2007 dan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, selanjutnya uang sebesar Rp. 147.060.000,- (seratus empat puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) telah ditawarkan kepada Tergugat namun Tergugat tidak mau menerimanya karena SPPJBnya telah dibatalkan berdasarkan Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 dan selanjutnya uang tersebut dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (bukti P-20, bukti P-21 dan bukti T-20);

Menimbang, bahwa apabila bukti P-9 dan bukti P-20, bukti P-21 dihubungkan dengan bukti T-10 dan bukti T-20 Majelis Hakim menilai bahwa

Hal 33 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



dengan pembayaran yang dilakukan terhadap Penggugat pada tanggal 2 Agustus 1993 dan selanjutnya Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran lagi kemudian Penggugat mengajukan permohonan penitipan sisa pembayaran pembelian rumah kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan setelah ditawarkan kepada Tergugat, ternyata Tergugat tak bersedia menerimanya sehingga uang tersebut dititipkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Penitipan tersebut tidak dapat dipandang sebagai penggugat yang beritikad baik dan karenanya pembayaran sisa/hutang Penggugat kepada Tergugat yang telah dititipkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus dinyatakan tidak sah.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petium gugataan Penggugat pada angka 4 dan angka 5 patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petium pada angka 7 dan angka 8 yaitu memutuskan hak atas bidang tanah berikut bangunan Kavling V PR-10, type Pondok New Meranti, luas tanah atau bangunan + 180/171 M<sup>2</sup> terletak dijalan Pinang Nikel I, Pondok Indah, Jakarta Selatan telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak tanggal 20 April 2009 dan memutuskan sah peralihan hak atas bidang tanah dan rumah Kavling V PR-10, type Pondok New Meranti, luas tanah dan bangunan + 180/171 terletak di Jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah Jakarta Selatan dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-20 yaitu permohonan penitipan sisa pembayaran pembelian rumah kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal ... November 2007. Selanjutnya Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menawarkan uang sejumlah Rp. 147.060.000,- (Seratus empat puluh tujuh juta enam puluh ribu rupiah) kepada Tergugat pada tanggal 4 Februari 2009 namun Tergugat tidak bersedia untuk menerima *Counsinyasi* ini karena SPPJBnya telah dibatalkan berdasarkan surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 sebagaimana dalam Berita Acara Penawaran Uang No. 01/Cons/2009/PN.JKT SEL tanggal 04 Februari 2009 (Bukti T-20) dan selanjutnya uang tersebut dititipkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Bukti P-21) ;

Menimbang, bahwa apabila bukti P-20, bukti P-21 dihubungkan dengan bukti T-20, Majelis Hakim menilai bahwa sisa atas pembayaran bidang tanah berikut bangunan Kavling V PR-10, type Pondok New Meranti luas tanah dan bangunan + 180/171 terletak di jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah Jakarta

Hal 34 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan belum diterima oleh Tergugat maka hak Penggugat atas tanah berikut bangunan tersebut tidak dapat dipandang telah beralih kepada Penggugat dan karenanya pula tidak ada peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat pada angka 7 dan angka 8 patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pada angka 6 yaitu memutuskan Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah di pertimbangkan diatas bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Tanah Serta Bangunan di Pondok Indah No.SPA/Q5/X4/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993 telah dibatalkan oleh kedua belah pihak berdasarkan Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 maka tindakan Tergugat yang tidak menyerahkan tanah berikut bangunan tersebut kepada Penggugat tidak dapat dipandang sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum Gugatan Penggugat pada angka 6 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pada angka 10 yaitu memutuskan dan menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun timbul verzet atau banding;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa petitum pada angka 2 sampai petitum pada angka 9 dinyatakan ditolak sehingga dengan demikian maka petitum pada angka 10 ini patut pula untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Tergugat tersebut patut untuk ditolak seluruhnya.

## B. DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugatdalam konpensi adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Hal 35 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan Gugatan Rekonpensi ini Majelis Hakim mengutip kembali apa yang telah dipertimbangkan dalam Gugatan Konpensi, yang karena erat sekali kaitannya dengan Gugatan Rekonpensi ini dianggap berlaku pula untuk mempertimbangkan Gugatan Rekonpensi ini dan dianggap telah termuat pula disini;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi adalah bahwa Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam rekonpensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan di Jalan Pinang Nikel I luas tanah/bangunan ± 180/171 M2 dikenal Kavling V PR-10 Pondok Indah Jakarta Selatan dengan alas hak dan dasar sebagai berikut:

1. Sertifikat HGB No.7790/Pondok Pinang seluas 180 M2 yang diterbitkan pada tanggal 3 Mei 2011, pecahan dari HGB No.3911/Pondok Pinang atas nama PT. Metropolitan Kencana Tbk ;
2. Keputusan Gubernur Kepala daerah Khusus Ibukota Jakarta No.4287/IMB/1992 tanggal 18 Mei 1992 atas nama PT. Metropolitan Kentjana Tbk;
3. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan NOP 31.71.010.001.015-0233.0 objek Pajak Jalan Pinang Nikel I V PR-10 Pondok Pinang Jakarta selatan atas nama PT. Metropolitan Kentjana Tbk ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sejak tahun 1993 sampai saat ini Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam konpensi mendiami tanah dan bangunan milik sah Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi tanpa dasar dan alas hak apapun berarti Tergugat dalam rekonpensi/penggugat dalam konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi tersebut, Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam konpensi mengajukan jawabannya bahwa bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dan dikenal dengan Jalan Pinang Nikel I Kavling V PR-10 Pondok Indah Jakarta Selatan dengan luas tanah/bangunan 180/171 M2 merupakan objek Perjanjian Pengikatan Tanah Serta bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 Nopember 1993 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat Rekonpensi sebagai pembeli dan Penggugat Rekonpensi sebagai penjual, Perjanjian tersebut tidak pernah dibatalkan baik berdasarkan kesepakatan dan/ataupun putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, selanjutnya Tergugat Rekonpensi telah melaksanakan kekurangan

Hal 36 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jlct.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya untuk membayar secara tunai dengan lunas sebesar yang ditentukan dalam Perjanjian dimaksud melalui consinyasi sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 20 April 2009, oleh karena itu Penempatan dan Penguasaan Tergugat Rekonpensi atas tanah dan bangunan tersebut adalah sah menurut hukum dan tidak ada perbuatan melawan hukum dan bahkan dengan adanya pelunasan sisa pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dengan consinyasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan membuktikan peralihan hak sepenuhnya dari Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi mengajukan bukti surat yang diberi tanda T - 1 s/d T - 21 sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi mengajukan bukti surat yang diberi tanda P - 1 s/d P - 21 ;

Menimbang, bahwa atas dasar bukti surat tersebut baik yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam konpensi maupun yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam konpensi selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi petitum pokok dalam gugatan Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam konpensi adalah petitum pada angka 3 yaitu menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatiggedaad) menghuni tanpa hak ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa Surat Perjanjian Pengikatan tanah serta bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah Terima Bangunan dan Rumah Tinggal di Pondok Indah tanggal 4 Nopember 1993 dibatalkan oleh Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam konpensi dan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam konpensi sebagaimana dalam Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 (bukti T-13 dan bukti P-12) dan surat perjanjian pembatalan tersebut oleh Majelis Hakim dinyatakan sah dan mengikat kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi tidak menentukan bahwa surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 dinyatakan sah dan mengikat kedua belah pihak namun Majelis Hakim menilai bahwa surat Perjanjian Pembatalan tersebut perlu dicantumkan dalam amar putusan ini, karena

Hal 37 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disamping masih sangat erat kaitannya dengan materi perkara juga demi sempurnanya amar putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1 Surat Perjanjian Pembatalan tersebut dikatakan bahwa terhitung sejak tanggal ditandatanganinya surat Perjanjian Pembatalan ini, maka kedua belah pihak dengan ini bersama-sama membatalkan SPPJB tersebut diatas selanjutnya dalam Pasal 2 surat Perjanjian Pembatalan tersebut dikatakan bahwa sehubungan dengan pembatalan yang disebut dalam Pasal 1 diatas, maka antara kedua belah pihak saling menyetujui bahwa pihak pertama akan mengembalikan uang kepada pihak kedua yang besarnya disesuaikan dengan ketentuan dalam SPPJB, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 maka sejak saat itu Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi harus menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi dan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan tersebut Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi harus pula mengembalikan uang kepada Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam kompensi yang besarnya disesuaikan dengan ketentuan dalam SPPJB namun kenyataannya sampai saat ini Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi belum menyerahkannya dan masih menempati tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Replik Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi dikatakan bahwa dalam Surat Perjanjian Pembatalan tersebut tidak ditentukan kapan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi harus menyerahkan bangunan rumah yang menjadi objek perjanjian. Pendapat Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi tersebut tentunya tidak dapat dibenarkan karena jika dicermati klausula dalam Pasal 1 Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 maka sejak ditandatanganinya surat Perjanjian Pembatalan ini maka kedua belah pihak bersama-sama membatalkan SPPJB tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam replik tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam kompensi dikatakan bahwa oleh karena Perjanjian Pembatalan SPPJB di Pondok Indah belum terlaksana dan Perjanjian SPPJB di Pondok Indah masih berlaku. Pendapat Tergugat dalam rekonpensi/penggugat dalam kompensi tersebut tentunya tidak dapat dibenarkan pula karena meskipun Surat perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 belum dilaksanakan sampai

Hal 38 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini tidak berarti bahwa surat Perjanjian pembatalan tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa terlambatnya realisasi dari Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 disebabkan karena Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi belum menyerahkan tanah berikut rumah yang dimaksud dalam Surat Perjanjian Pengikatan tanah serta bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992 sehingga Penggugat dalam Rekonsensi /Tergugat dalam Kompensi belum dapat menyerahkan uang kepada Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi bahwa perjanjian SPPJB di Pondok Indah masih berlaku, pendapat ini tidak dapat pula dibenarkan karena sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa dengan ditandatangani surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 maka Surat Perjanjian Pengikatan tanah serta bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah Terima Bangunan Rumah Tinggal di Pondok Indah tanggal 4 Nopember 1993 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 tersebut maka sesuai dengan ketentuan Pasal 2, Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi harus menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam kompensi dan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonsensi tidak berhak lagi untuk menempati tanah dan bangunan tersebut karena tanah dan bangunan tersebut merupakan milik Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi (Bukti T-14 dan bukti T-15);

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi tidak mencantumkan bahwa tanah dan bangunan Kavling V PR-10 Type Pondok New Meranti luas tanah/bangunan 180/171 M2 terletak di jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah, Jakarta selatan adalah milik Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi namun Majelis Hakim menilai bahwa kepemilikan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi atas tanah dan bangunan tersebut karena disamping masih sangat erat kaitannya dengan materi pokok perkara dan demi sempurnanya amar putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai pengembalian uang dari Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi kepada Tergugat

Hal 39 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi Rp. 147.822.000,- (Seratus empat puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah) Majelis Hakim menilai bahwa uang sebesar tersebut tidak perlu dikembalikan kepada Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi karena uang tersebut dipandang sebagai uang sewa rumah selama Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi menempati tanah dan bangunan tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi yang masih menempati tanah dan bangunan objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Yurisprudensi Hoge Raad tahun 1919 (Arrest Linden Baum Cohen tanggal 31 Januari 1919) yang kini menjadi doktrin ilmu hukum di Indonesia, meliputi 4 (empat) kriteria yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa untuk dikualifikasikan suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria diatas secara kumulatif tetapi cukup dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah terima Bangunan Rumah Tinggal di Pondok Indah tanggal 4 Nopember 1993 dibatalkan oleh Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi dan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi sebagaimana dalam Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 (Bukti T-13 dan bukti P-12) ;

Menimbang, bahwa dengan Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 tersebut seharusnya Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi namun kenyataannya tidak demikian, dan Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi masih tetap

Hal 40 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempati tanah dan bangunan/rumah tersebut padahal ia tidak berhak lagi atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan tetap ditempatinya tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi, Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi dipandang sebagai pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain yaitu Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Kompensi;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi yang masih menempati tanah dan bangunan di Jl. Pinang Nikel I Kavling V PR-10 Type New Meranti luas tanah/bangunan 180/171 M2 di Pondok Indah Jakarta Selatan merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Kompensi pada angka 3 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam Kompensi pada angka 4 yaitu mengosongkan tanah dan bangunan di Jalan Pinang Nikel I Kavling V PR-10 Pondok Indah Jakarta Selatan luas tanah/bangunan 180/171 M2 seketika dalam keadaan bersih ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Kompensi maka wajar dan tidak bertentangan dengan hukum jika Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan tersebut dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan itu kepada Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam Kompensi dalam keadaan kosong dan sempurna ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Kompensi pada angka 4 patut untuk dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Kompensi pada angka 5 yaitu menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Kompensi sebesar Rp.59.420.841.867,- (lima puluh sembilan milyar empat ratus dua puluh juta delapan ratus empat puluh satu delapan ratus enam puluh tujuh rupiah) ditambah denda 2% perbulan terhitung gugatan ini diajukan sampai dengan pembayaran oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Kompensi;

Hal 41 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah No.SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 Nopember 1993 dan Berita Acara Serah Terima Bangunan Rumah Tinggal di Pondok Indah tanggal 4 Nopember 1993 dibatalkan oleh Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi dan Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi sebagaimana dalam Surat perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 maka terhadap tuntutan ganti rugi sebesar Rp.59.420.841.867,- (lima puluh sembilan milyar empat ratus dua puluh juta delapan ratus empat puluh satu delapan ratus enam puluh tujuh rupiah) ditambah denda 2% perbulan terhitung gugatan ini diajukan sampai dengan pembayaran oleh Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi tidak dapat dibenarkan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi pada angka 5 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat dalam rekonpensi/ Tergugat dalam Kompensi pada angka 2 yaitu menyatakan sah dan berharga sita jaminan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan terhadap uang kounsinyasi Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi, rekening-rekening bank atas nama Tergugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam kompensi maupun semua barang harta, baik bergerak maupun tidak bergerak, oleh karena itu terhadap petitum gugatan Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi pada angka 2 patut pula untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi pada angka 6 yaitu menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap ada kelalaian memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi ini Majelis Hakim menilai bahwa menurut Yurisprudensi MARI jika tuntutan/gugatan Penggugat mengenai sejumlah uang maka tidak dapat dikenakan uang paksa (dwangson);

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi, ternyata yang menjadi

Hal 42 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jlct.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan pokoknya adalah pengosongan tanah dan bangunan di jalan Pinang Nikel I Kavling V PR-10 Pondok Indah Jakarta Selatan luas tanah/bangunan 180/171 M2 sehingga jika dihubungkan dengan Yurisprudensi MARI tersebut diatas, maka kepada Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi dapat dikenakan uang paksa (dwangson);

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi agar Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) perhari, Majelis Hakim menilai besarnya uang paksa tersebut adalah wajar dan mencerminkan rasa keadilan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi pada angka 6 ini patut untuk dikabulkan dengan perbaikan sebagaimana dalam diktum putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, ternyata Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi dapat membuktikan sebagian dalil-dalil gugatannya oleh karena itu Majelis Hakim menilai bahwa gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi tersebut patut untuk dikabulkan sebagian dan selebihnya harus ditolak;

## C. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam kompensi ditolak dan gugatan dalam rekonpensi dikabulkan sebagian namun ternyata dalam gugatan Rekonpensi biaya perkara adalah nihil maka cukup beralasan hukum untuk membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa tentang bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi dan Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi yang dipertimbangkan hanyalah yang ada kaitannya dengan materi pokok perkara sedangkan yang tidak ada kaitannya dengan materi perkara tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan ;

Mengingat Pasal-pasal dari Peraturan Perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI

### A. DALAM KOMPENSI.

Hal 43 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

#### 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

- **DALAM EKSEPSI:**
  - Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya.
- **DALAM POKOK PERKARA**
  - Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.

## **B. DALAM REKONPENSI**

- Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi untuk sebagian ;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996;
- Menyatakan tanah dan bangunan kavling V PR-10, Type Pondok New Meranti, luas tanah dan bangunan 180/171 M<sup>2</sup> terletak di jalan Pinang Nikel I Pondok Indah, Jakarta Selatan merupakan milik Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi atau siapa saja untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi dalam keadaan kosong dan sempurna;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi untuk membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi untuk selain dan selebihnya;

## **C. DALAM KOMPENSIDAN REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.616.000.000,- (enam ratus enam puluh satu ribu rupiah)

Hal 44 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

### 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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari : **KAMIS** tanggal **5 JULI 2012**, oleh kami : **MUH. RAZZAD, SH. MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **H. A K S I R, SH, MH.** dan **PRANOTO. S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **K A M I S** Tanggal **12 JULI 2012**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-hakim Anggota serta dibantu **PRIHADI WIBOWO, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

**H. A K S I R, SH, MH.**

**MUH. RAZZAD, SH. MH.**

**P R A N O T O. S.H.**

PANITERA PEMGGANTI

**PRIHADI WIBOWO,S.H**

**Biaya-biaya :**

Pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya ATK	Rp. 75.000,-
Meterai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
Panqgilan	Rp. 500.000,- +
Jumlah	Rp. 616.000,-

\*

Hal 45 dari 45 hal Putusan Nomor : 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel

**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)