



**PUTUSAN**  
Nomor 471 PK/Pdt/2019

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

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

**PT KHARISMA PROPERTINDO**, berkedudukan di Komplek Majapahit Permai, Jalan Majapahit Nomor 18-22 Jakarta 10610 Blok A 113-114, Jakarta Pusat, diwakili oleh Arianto Prasetio, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Amos Cadu Hina, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Wirajasa 2 Blok M Nomor 8, Waringin Permai, Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 November 2018

Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

**Nyonya SYARLINA HAFNI**, bertempat tinggal dahulu di Candrabaga Blok AP-2/1, RT.02/019, Kota Bekasi sekarang di Kompleks/Perumahan Taman Harapan Baru, Blok W 2 Nomor 17, Kelurahan Pejuang, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi,

Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa surat-surat yang dimiliki Penggugat terkait perkara ini adalah sah;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 471 PK/PDT/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1506/KP/PPJB/THB/XII/2006, tanggal 30 Juni 2008;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar tuntutan kerugian yang diderita Penggugat berupa utang pokok, bunga dan denda dalam seketika dan sekaligus lunas kepada Penggugat dengan total kerugian Rp1.038.652.773,00 (satu milyar tiga puluh delapan juta enam ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh tiga rupiah);
6. Menyatakan menurut hukum bahwa oleh karena Tergugat wanprestasi maka berakibat pada:
  - 6.1. Pembatalan Perjanjian yang beban risikonya dipikul Tergugat berupa Peralihan/Penyerahan Kembali Unit Rumah Blok W2 Nomor 17 Type 98/144 kepada Penggugat, terhitung sejak saat Tergugat tidak memenuhi kewajibannya;
  - 6.2. Peralihan resiko dari unit rumah dimaksud (kondisi rumah dikembalikan pada type seperti sedia kala dan pengosongan) sebagaimana PPJB Nomor 1566/KP/PPJB/THB/XII/2006, tanggal 30 Juni 2008 terhitung sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab Tergugat;
  - 6.3. Tidak mewajibkan Penggugat untuk mengembalikan angsuran Tergugat, mengingat segala kerugian akibat wanprestasi ini telah ternyata bahwa tidak sedikit dipikul Penggugat selama 9 (sembila tahun) terjadi wanprestasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini dalam semua tingkat peradilan;

Subsida

Atau, Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat melalui tim kuasa hukumnya memohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 471 PK/PDT/2019

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum;
- II. Posita gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 588/Pdt.G/2017/PN.Bks., tanggal 2 Juli 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp351.000,00 (tiga ratus lima puluh satu ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 588/Pdt.G/2017/PN.Bks., tanggal 2 Juli 2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kasasi pada tanggal 25 Juli 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 November 2018 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 14 Desember 2018, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 588/Pdt.G/2017/PN.Bks., *juncto* Nomor 18/Akta.PK/Pdt/2018/PN.Bks., yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali pada tanggal 29 Januari 2019, kemudian Termohon Peninjauan Kembali mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 25 Februari 2019

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 471 PK/PDT/2019

#### 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)



yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 14 Desember 2018 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim Agung memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Pemohon Peninjauan Kembali;
2. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 588/Pdt.G/2017/PN.Bks., terdapat kekeliruan yang nyata;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 588/Pdt.G/2017/PN.Bks., karena terdapat kekeliruan yang nyata;
4. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
5. Menyatakan hukum Termohon/dh. Tergugat melakukan wanprestasi;
6. Menyatakan hukum jual beli antara Pemohon/dh. Penggugat dan Termohon/dh. Tergugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Taman Harapan Baru Blok W2 Nomor 17 batal demi hukum;
7. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut secara sukarela dan bila diperlukan dengan bantuan aparat keamanan;
8. Menghukum Termohon untuk membayar ganti rugi sebagaimana dalam gugatan Pemohon/dh. Penggugat;
9. Menghukum Termohon/dh. Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 471 PK/PDT/2019



Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori peninjauan kembali tanggal 14 Desember 2018 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 25 Februari 2019, dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara *a quo* ternyata ditemukan adanya kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti P-4a s/d P-4n total pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah sebesar Rp304.230.403,00 (tiga ratus empat juta dua ratus tiga puluh ribu empat ratus tiga rupiah), sehingga bilamana harga rumah/tanah yang disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1566/KP/PPJB/THB/XII/2006, tanggal 30-6-2008 sebesar Rp388.990.836,00 (tiga ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus sembilan puluh ribu delapan ratus tiga puluh enam rupiah), maka terdapat kekurangan sebesar Rp84.760.433,00 (delapan puluh empat juta tujuh ratus enam puluh ribu empat ratus tiga puluh tiga rupiah), sebaliknya berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat, yaitu bukti T-2 s/d T-20 jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat sejumlah Rp468.756.000,00 (empat ratus enam puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah), sehingga terdapat kelebihan bayar sebesar Rp79.765.164,00 (tujuh puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh lima ribu seratus enam puluh empat rupiah), dengan demikian tidak terbukti adanya kekurangan bayar sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak;
- Bahwa kelebihan bayar sebesar Rp79.765.164,00 (tujuh puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh lima ribu seratus enam puluh empat rupiah) tersebut sekaligus diperhitungkan sebagai bunga dan denda yang wajar dan pantas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 471 PK/PDT/2019



permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT KHARISMA PROPERTINDO dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 588/Pdt.G/2017/PN.Bks., tanggal 2 Juli 2018 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dikabulkan, maka Termohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon **PT KHARISMA PROPERTINDO** Peninjauan Kembali tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 588/Pdt.G/2017/PN.Bks., tanggal 2 Juli 2018;

**MENGADILI KEMBALI:**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 15 Agustus 2019 oleh Dr. H. Zahrul Rabain. S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.,

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 471 PK/PDT/2019





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd/. Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain. S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali .....	<u>Rp2.484.000,00</u>
Jumlah .....	<u>Rp2.500.000.00</u>

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**  
**NIP. 19621029 198612 1 001**

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 471 PK/PDT/2019