



PUTUSAN
Nomor 468 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. FAHLENTIN, bertempat tinggal di Jalan Tomang Ancak Raya/10, RT 008, RW 001, Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joko Dharmojo, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pangkalan Asem Nomor 15, RT 004/RW 007, Kelurahan Galur, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2017;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;

L a w a n

Drs. ANDY ISWANTO SALIM, bertempat tinggal di Jalan Cemara Raya Nomor 57 Perumahan Jaka Permai, Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hadi Sunaryo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Ruko Bekasi Mas Blok E-3 Lt. 2 Jalan Achmad Yani, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2017;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2443 K/Pdt/2015 tanggal 21 Januari 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar akhir bulan November 2011, Tergugat datang ke kantor Penggugat di Toko Buah Tropis, Jalan A. Yani, Komp. Ruko Sentral Niaga, Bekasi Selatan, Kota Bekasi, dengan maksud dalam rangka meminta bantuan kepada Penggugat sehubungan dengan kredit macet

Halaman 1 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



(hutang) Tergugat pada Bank Dana Mitra BSD Tangerang sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda (d.h. Jalan Arteri) RT 009 RW 09, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 Nomor 3465/1997 seluas 147 meter persegi atas nama Nyonya Fahlentin;

2. Bahwa atas permintaan Tergugat tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, SH, Notaris di Jakarta dan Akta Kuasa Menjual tanggal 5 Desember 2011 Nomor 03 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta;
3. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Kuasa Menjual tanggal 5 Desember 2011 Nomor 03 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta adalah akta autentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPdata, sehingga oleh karenanya berlaku mengikat bagi Penggugat dan Tergugat sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata;
4. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta, disepakati dan diperjanjikan:
 - Tergugat akan menjual kepada Penggugat, tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda (d.h. Jalan Arteri) RT 09 RW 09, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 Nomor 3465/1997 seluas 147 meter persegi atas nama Nyonya Fahlentin;
 - Harga yang disepakati adalah sejumlah Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);
 - Tergugat telah menerima pembayaran sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dari Penggugat;
 - Sisa pembayaran sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) akan dibayar lunas oleh Penggugat paling lambat 6 (enam)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bulan sejak penandatanganan akta melalui penyetoran ke rekening Tergugat di Bank Panin, Cabang Cengkareng Nomor 1805946668;
5. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Pengikatan Jual Beli, pada tanggal 7 Desember 2011 Penggugat telah melakukan pelunasan kredit macet Tergugat di Bank Dana Mitra BSD Tangerang, dengan melakukan transfer sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) melalui Bank Mandiri ke Bank Dana Mitra BSD Tangerang dan pada tanggal 9 Desember 2011 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) disetorkan ke rekening Tergugat di Bank Dana Mitra BSD Tangerang;
6. Bahwa adapun pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagai pembeli kepada Tergugat sebagai penjual adalah sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
- Dengan Kuitansi tanggal 8 November 2011, Tergugat telah menerima sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), yang terdiri dari 2 (dua) Bilyet Giro yang telah dicairkan oleh Tergugat, yaitu:
 - Bilyet Giro (BG) Nomor BI. 996870 dengan nominal sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Bilyet Giro (BG) Nomor BI. 996869 dengan nominal sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Dengan Kuitansi tanggal 8 Desember 2011, Tergugat telah menerima sejumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - Dengan Kuitansi tanggal 8 Desember 2011, Tergugat telah menerima sejumlah Rp550.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), yang terdiri dari:
 - Bilyet Giro (BG) Nomor BI. 996872 dengan nominal sejumlah Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah);
 - Uang tunai sejumlah Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah);
- Jumlah pembayaran tersebut termasuk sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang ditransfer melalui Bank Mandiri ke Bank Dana Mitra BSD Tangerang untuk pelunasan kredit macet Tergugat dan sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang disetorkan ke Rekening Tergugat di Bank Dana Mitra BSD Tangerang;
7. Bahwa pada sekitar awal bulan April 2012, Tergugat datang dan bertemu Penggugat di Kantor Penggugat di Toko Buah Tropis, Jalan A. Yani, Komp. Ruko Sentral Niaga, Bekasi Selatan, Kota Bekasi dalam rangka

Halaman 3 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembicaraan Tergugat akan membeli kembali (menebus) sertifikat dan Penggugat minta agar Tergugat membayar dengan cara transfer ke Rekening Penggugat di Bank Mandiri Nomor 1670088888887 sejumlah Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah), akan tetapi Tergugat tidak pernah merealisasi pembayaran penebusan tersebut;

8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah melakukan penebusan ke rekening Penggugat tersebut, maka Penggugat guna memenuhi isi dari Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta, melakukan pelunasan pembelian sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan cara mentransfer dari Bank Danamon Cabang Bekasi ke rekening Tergugat di Bank Panin, Cabang Cengkareng Nomor 1805946668 pada tanggal 23 April 2012, masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta;
9. Bahwa akan tetapi pada sekitar awal bulan Mei 2012, Penggugat diberitahu oleh Pihak Bank Danamon bahwa Rekening Tergugat di Bank Panin, Cabang Cengkareng Nomor 1805946668 sudah ditutup atas permintaan Tergugat;
10. Bahwa tindakan Tergugat yang menutup Rekening Tergugat di Bank Panin, Cabang Cengkareng Nomor 1805946668 dengan maksud agar Penggugat tidak dapat melunasi pembayaran sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) adalah tindakan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta;
11. Bahwa oleh karena Tergugat yang sengaja menutup rekeningnya di Bank Panin, Cabang Cengkareng Nomor 1805946668, agar Penggugat tidak dapat melunasi pembayaran sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), mengakibatkan Penggugat tidak dapat melaksanakan dan menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 3 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta dan merugikan Penggugat sebagai pembeli;
12. Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya, Tergugat dinyatakan

Halaman 4 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi yang merugikan Penggugat. Dan oleh karenanya Tergugat harus dihukum untuk memenuhi semua isi perjanjian dalam Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta;

13. Bahwa selain itu, patutlah Tergugat dihukum untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan bila perlu Penggugat menggunakan Akta Kuasa Menjual tanggal 5 Desember 2011 Nomor 03 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta sebagai dasar penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
14. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta agar Tergugat mematuhi isi perjanjian dan menerima uang pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Penggugat, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya, bahkan dengan Surat Somasi tanggal 25 April 2012, Tergugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan Surat Somasi Nomor 133/SS/B&P/IV/2012, Perihal Surat Somasi 1 (satu) kepada Penggugat, yang isinya antara lain, menyatakan:
 - Tergugat mengakui benar telah membuat akta pengikatan jual beli dan akta kuasa di Kantor Notaris Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H. dengan Penggugat;
 - Tergugat mengakui benar telah menerima uang sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) dari Penggugat;
 - Tergugat secara sepihak akan membatalkan semua akta pengikatan jual beli dan surat kuasa menjual yang dibuat di Notaris Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H.;
15. Bahwa atas surat somasi tersebut, Penggugat menilai untuk membatalkan akta pengikatan jual beli dan surat kuasa menjual yang dibuat di Notaris Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., tidak dapat dilakukan secara sepihak dan harus kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian, dan atau melalui gugatan perdata di Pengadilan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHP;
16. Bahwa oleh karena Tergugat tidak mau menerima pelunasan uang sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan Tergugat

Halaman 5 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



sengaja menutup rekeningnya di Bank Panin, Cabang Cengkareng Nomor 1805946668, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk menerima sisa pembayaran pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 Nomor 3465/1997 seluas 147 meter persegi atas nama Nyonya Fahlentin sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Penggugat dan apabila perlu Penggugat dapat menitipkan (*consignatie*) uang pembayaran pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diserahkan kepada Tergugat;

17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari oleh bukti-bukti yang kuat dan autentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 180 HIR dan telah sesuai dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001, maka mohon terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi ataupun perlawanan (*uitvoerbaar bij Voorraad*);
18. Bahwa gugatan diajukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta yang berbunyi: Untuk segala akibat yang timbul dari surat akta ini, maka para pihak telah memilih tempat tinggal kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011 Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Kuasa Menjual tanggal 5 Desember 2011 Nomor 03 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan menurut hukum bahwa sisa kekurangan pembayaran Penggugat atas pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 Nomor 3465/1997 seluas 147 meter persegi atas nama Nyonya Fahlentin adalah sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517/ Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 Nomor 3465/1997 seluas 147 meter persegi atas nama Nyonya Fahlentin sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Penggugat dan apabila perlu Penggugat dapat menitipkan (*consignatie*) uang pembayaran pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diserahkan kepada Tergugat;
7. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan bila perlu Penggugat menggunakan Akta Kuasa Menjual tanggal 5 Desember 2011 Nomor 03 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta sebagai dasar penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara;
Atau: Mohon putusan yang adil;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:
 1. Bahwa Penggugat Reconvensi sudah berusaha menghubungi bahkan bertemu dengan Tergugat Reconvensi untuk membicarakan penebusan sertifikat yang dijadikan jaminan pinjaman kepada Tergugat Reconvensi, namun selalu dijanjikan oleh Tergugat Reconvensi;
 2. Bahwa pada tanggal 8 Maret 2012 Tergugat Reconvensi menanyakan soal pembayaran bunga, sementara pada tanggal 6 Maret sudah ada pembicaraan untuk menebus sertifikat dari Tergugat Reconvensi sehingga

Halaman 7 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pembayaran bunga bulan April 2012 belum sempat dibayarkan dan akan dikalkulasikan jumlahnya menjadi satu kesatuan dengan nilai penebusan, namun belum terlaksana;

3. Bahwa pada tanggal 4 April 2012 Penggugat Rekonvensi minta bantuan kepada saya untuk menemui Tergugat Rekonvensi dalam rangka melakukan penebusan sertifikat atas nama Penggugat Rekonvensi, dan saya bertemu dengan Tergugat Rekonvensi di salah satu bank dan dalam pertemuan saat itu Tergugat Rekonvensi bersedia untuk menyerahkan sertifikat dengan syarat uang penebusannya ditransfer lebih dulu ke rekening Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) sedangkan sertifikatnya akan diserahkan 4 (empat) hari kemudian setelah uangnya sudah dikirim ke rekening Tergugat Rekonvensi;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga pernah menggunakan jasa pengacara dari Law Office Banua S.H. & partner untuk memediasikan dan menyelesaikan penebusan sertifikat milik Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi yang dijadikan jaminan atas pinjaman uang Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp1.500 000 000,00 kepada Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa setelah beberapa kali Penggugat Rekonvensi bertemu dengan Tergugat Rekonvensi dengan maksud menebus sertifikat sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi masih terus berusaha untuk mengembalikan uang pinjaman atau menebus sertifikat dari pihak Tergugat Rekonvensi dan terus berharap agar Tergugat Rekonvensi dengan secara baik dan benar memberikan kesempatan kepada Penggugat Rekonvensi untuk mendapatkan kembali hak miliknya yaitu memperoleh kembali sertifikat tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda, Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan mengembalikan sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan;

Halaman 8 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan dan menetapkan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi adalah hubungan pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah;
3. Menyatakan dan menetapkan agar Tergugat Rekonvensi segera mengembalikan sertifikat tanah Hak Milik Nomor 517 kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan dan menetapkan agar Tergugat Rekonvensi membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2, tanggal 5 Desember 2011, dan Akta Kuasa Menjual tanggal 5 Desember 2011 di hadapan Notaris Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H.;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 273/Pdt.G/2013/PN Jkt.Sel., tanggal 28 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011, Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Kuasa Menjual, tanggal 5 Desember 2011 Nomor 03 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa sisa kekurangan pembayaran Penggugat atas pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 Nomor 3465/1997 seluas 147 meter persegi atas nama Ny. Fahlentin adalah sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 Nomor 3465/1997 seluas 147 meter persegi atas nama Ny. Fahlentin sejumlah

Halaman 9 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Penggugat dan apabila Tergugat tidak bersedia menerima sisa pembayaran pembelian tersebut, Penggugat dapat menitipkan (*consignatie*) uang pembayaran pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diserahkan kepada Tergugat;

7. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan apabila Tergugat tidak bersedia melaksanakan penandatanganan, Penggugat dapat menggunakan Akta Kuasa Menjual tanggal 5 Desember 2011 Nomor 03 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta sebagai dasar penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 617/PDT/2014/PT DKI., tanggal 4 Desember 2014 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 273/Pdt.G/2013/PN Jkt.Sel., tanggal 28 November 2013 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Terbanding seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding seluruhnya;
2. Menyatakan hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding adalah hubungan hutang piutang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan;

Halaman 10 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Akta Nomor 02 tanggal 5 Desember 2011 mengenai Pengikatan Akta Jual Beli dan Akta Nomor 03 tanggal 5 Desember 2011 mengenai surat kuasa menjual tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Terbanding untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan kepada Pembanding setelah Pembanding membayar dan mengembalikan uang pinjaman secara tunai dan sekaligus kepada Terbanding seluruhnya sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul karena perkara ini untuk dua tingkat pengadilan, dalam tingkat pertama sejumlah Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2443 K/Pdt/2015 tanggal 21 Januari 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Drs. ANDY ISWANTO SALIM tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 617/PDT/2014/PT DKI., tanggal 4 Desember 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 273/Pdt.G/2013/PN Jkt.Sel., tanggal 28 November 2013;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2011, Nomor 02 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Kuasa Menjual, tanggal 5 Desember 2011 Nomor 03 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat;

Halaman 11 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan menurut hukum bahwa sisa kekurangan pembayaran Penggugat atas pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 Nomor 3465/1997 seluas 147 meter persegi atas nama Ny. Fahlentini adalah sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa pembayaran pembelian tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 Nomor 3465/1997 seluas 147 meter persegi atas nama Ny. Fahlentini sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Penggugat dan apabila Tergugat tidak bersedia menerima sisa pembayaran pembelian tersebut, Penggugat dapat menitipkan (*consignatie*) uang pembayaran pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk diserahkan kepada Tergugat;
7. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan apabila Tergugat tidak bersedia melaksanakan penandatanganan, Penggugat dapat menggunakan Akta Kuasa Menjual tanggal 5 Desember 2011 Nomor 03 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta sebagai dasar penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah Penggugat membayar sisa pelunasan sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2443 K/Pdt/2015 tanggal 21 Januari 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 17 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat

Halaman 12 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2017 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 20 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 273/PDT.G/2013/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Maret 2017;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 April 2017;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Mei 2017;

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

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

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan terhadap amar Putusan Mahkamah Agung RI dalam putusan kasasinya sebagaimana Register Nomor 2443 K/Pdt/2015 yang diputus pada hari Kamis, 21 Januari 2016 tersebut, karena senyata-nyata telah diputuskan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum yang tidak tepat, bahkan menyimpang dari hakikat keadilan yang bertentangan dengan fakta dan makna yang sesungguhnya terjadi, dimana pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut mengesampingkan dalil-dalil kontra memori kasasi dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi serta mengambil begitu saja semua pertimbangan hukum maupun Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana Putusan Nomor 273/Pdt.G/2013/PN Jkt.Sel., tanggal 28 November 2013, sehingga dengan demikian berakibat terbukti telah terjadi kesalahan dalam penerapan hukum sehingga putusan *a quo* tidak memberikan rasa keadilan bagi Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi;

Halaman 13 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa putusan yang benar dan semestinya ditegakkan adalah putusan yang mengandung pertimbangan yang sesuai dengan ketentuan hukum (*the rule of law*) dan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi. Tidak dibenarkan pertimbangan putusan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Apabila putusan mengandung pembenaran terhadap sesuatu hal yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dalam putusan itu terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata karena dalam hal demikian, putusan dianggap telah membenarkan yang tidak sah menurut hukum (*onwettig illegal*) menjadi sah (*wettig, legal*);

3. Bahwa telah terjadinya kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata oleh Mahkamah Agung RI., pada tingkat kasasi adalah sebagai berikut:

Adanya kekhilafan Hakim dan kekeliruan yang nyata pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2443 K/PDT/2015, tanggal 21 Januari 2016;

Mahkamah Agung RI Pada Tingkat Kasasi Tidak Mempertimbangkan Seluruh Fakta-Fakta Hukum Yang Sebenarnya Terungkap Dan Terjadi Dalam Persidangan:

4. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2443 K/PDT/2016 paragraf terakhir halaman 10 yang menyebutkan:

“Bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah Perjanjian eks Pasal 1320 KUHPdata, dimana telah sepakat untuk saling mengikatkan diri melakukan jual beli tanah dan bangunan atas objek perkara”;

Dikarenakan:

- Bahwa terbukti Mahkamah Agung RI., telah lebih mengutamakan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi;
- Bahwa terbukti Mahkamah Agung RI., telah mengesampingkan dalil-dalil yang dikemukakan secara jujur oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi, serta telah mengesampingkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi dan terungkap dalam persidangan;
- Bahwa Mahkamah Agung RI., sudah seharusnya menggali seluruh fakta-fakta hukum yang terjadi, sehingga Mahkamah Agung RI., memahami permasalahan hukum yang terjadi antara Pemohon Peninjauan Kembali/ Termohon Kasasi dengan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi dan memberikan pertimbangan hukum serta

Halaman 14 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang tepat dan jujur serta adil bagi Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi;

- Bahwa sesungguhnya hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dengan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi tidak saja pada hubungan hukum sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 5 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta, (*vide* Bukti P-2) dan Akta Kuasa menjual Nomor 3 tanggal 5 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta. (*vide* Bukti P-3), namun terbukti secara hukum bahwa berdasarkan Bukti T-2 yang ditandatangani oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi serta yang tidak disangkal oleh Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi, dimana Bukti T-2 tersebut memuat data mengenai perincian tentang potongan-potongan dari uang yang diterima Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang meliputi:
 - Biaya administrasi sebesar 10% atau sejumlah Rp 150.000.000,00
 - Biaya deviden sebesar 4% atau sejumlah Rp 60.000.000,00
 - Biaya Bunga pinjaman dipotong 2 bulan Rp 100.000.000,00
 - Biaya penyisihan pajak NJOP sebesar 5% Rp 90.000.000,00 (uang ini masih ditahan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Termohon Banding/Penggugat);
- Bahwa selain fakta-fakta hukum yang ada sebagaimana uraian di atas, terbukti juga berdasarkan keterangan saksi-saksi Sambudi Nugroho dan Warsiti, yang menyatakan bahwa: hubungan hukum Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi adalah pinjam meminjam uang, dimana Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi membutuhkan uang untuk melunasi kredit Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi di Bank Perkreditan Rakyat, sehingga jaminan yang berupa tanah dan bangunan di atas tidak di lelang oleh Bank BPR Dana Mitra Megah;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dengan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi adalah

Halaman 15 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



bukan jual beli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan, melainkan hanya pinjam meminjam uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan yang jelas-jelas dikenakan bunga, deviden, administrasi yang telah dipotong dimuka oleh Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi;

- Bahwa apabila ternyata Mahkamah Agung RI., tetap memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dengan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi adalah hubungan jual beli sebagaimana Perjanjian eks Pasal 1320 KUHPerdara, maka secara jelas dan tegas serta terang benderang bahwa Mahkamah Agung RI., telah melakukan kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum serta aturan yang berlaku, putusan yang benar dan semestinya ditegakkan adalah putusan yang mengandung pertimbangan yang sesuai dengan ketentuan hukum (*the rule of law*) dan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi. Tidak dibenarkan pertimbangan putusan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Apabila putusan mengandung pembenaran terhadap sesuatu hal yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dalam putusan itu terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata karena dalam hal demikian, putusan dianggap telah membenarkan yang tidak sah menurut hukum (*onwetittig illegal*) menjadi sah (*wettig, legal*);

Berdasarkan uraian serta fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi, maka terbukti Mahkamah Agung RI., pada tingkat kasasi telah melakukan kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata, dikarenakan: “Meskipun pada prinsipnya peradilan tingkat kasasi tidak berwenang memeriksa fakta dan pembuktian, namun apabila penerapannya salah dan bertentangan dengan hukum pembuktian, Mahkamah Agung dapat memasuki dan mengoreksinya”.

(Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H. hal. 244);

Hal dimaksud juga telah sepenuhnya difahami dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 4434K/Pdt/1988, tanggal 20 Agustus 1988;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 288K/Pdt/1986, tanggal 23 Desember 1987;

Dimana dari putusan-putusan dimaksud telah dilakukan pemeriksaan kembali terhadap bukti-bukti yang telah terungkap di tingkat Pengadilan Negeri terbukti telah ada unsur kekhilafan dan kekeliruan Hakim yang nyata di dalam Putusan Mahkamah Agung RI;

4. Bahwa selain itu, Mahkamah Agung RI., pada tingkat kasasi tidak juga berkeinginan untuk meneliti lebih dalam bukti-bukti serta fakta-fakta yang terungkap pada persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, sebagaimana dalil-dalil Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dalam memori banding dan kontra memori kasasi, sehingga mengakibatkan Mahkamah Agung RI., telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan dengan tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang cukup (*niet voldoende gemotiveerd*) sehingga salah dalam penerapan hukum yang mengakibatkan *Judex Facti* telah melakukan suatu kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata;

5. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2443 K/PDT/2016 paragraf ke-1 dan ke-2 halaman 10 yang menyebutkan:

"Maksud dan tujuan Pemohon dan Termohon Kasasi tersebut telah disampaikan secara bersama-sama secara baik dan benar di hadapan pejabat umum pembuat akta tanah untuk dibuatkan akta dan ternyata tidak ada suatu halangan apapun untuk saling mengikatkan diri dalam Perjanjian karena telah memenuhi syarat subyektif dan objektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga melahirkan suatu akta, dibuat dan ditandatangani di hadapan Sri Haryati Zahrudi, SH., seorang Notaris di Jakarta, disaksikan para saksi yang turut membubuhkan tandatangannya pada bagian akhir akta";

"Bahwa seketika akta pengikatan selesai ditandatangani, maka seketika itu juga segala ketentuan-ketentuan yang ada pada akta tersebut menjadi undang-undang bagi para Pemohon dan Termohon Kasasi";

Dikarenakan:

- Bahwa benar maksud dan tujuan para pihak telah disampaikan sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 5 Desember

Halaman 17 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011, yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., sebagaimana Bukti P-2;

- Bahwa namun demikian, terbukti secara terang benderang pertimbangan hukum Mahkamah Agung RI., pada tingkat Kasasi di atas telah salah dan bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya terjadi, dimana Notaris Sri Haryati Zahrudin, S.H., adalah bukan Pejabat Umum Pembuatan Akta Tanah (PPAT), namun hanyalah seorang Notaris;
- Bahwa Bukti P-2 merupakan Akta Pengikatan Jual Beli, yaitu akta yang memuat kesepakatan antara calon penjual dan calon pembeli objek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli. Bukti P-2 juga merupakan akta yang dibuat oleh seorang Notaris, dan bukan oleh Pejabat Pembuat Kata Tanah (PPAT) sebagaimana Pasal 2 ayat (2) Undang Undang Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Undang Undang Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila ditinjau dari materi perjanjian dan pejabat yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2, tanggal 5 Desember 2011 (vide Bukti P-2), tidak dapat dijadikan dasar untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama, Gambar Situasi tanggal 28 Juli 1997 Nomor 3465/1997, seluas 147 m²;
- Bahwa terbukti materi dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 5 Desember 2011, yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., adalah Perjanjian Jual Beli dan bukan Akta Jual Beli, maka ditinjau dari pejabat yang membuat maupun materinya, Bukti P-2 bukan perjanjian jual beli tanah, sehingga Bukti P-2 bukan alas hak pengalihan tanah dan tidak dapat dijadikan dasar untuk pengalihan hak kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan;
- Bahwa Bukti P-2 adalah Akta Notaris mengenai perjanjian pengikatan jual beli yaitu kesepakatan dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dengan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi untuk membuat atau melakukan suatu hubungan hukum lebih lanjut berupa perjanjian jual beli atas tanah beserta bangunan, dimana akta dibuat terlebih dahulu tanpa ada

Halaman 18 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan pembayaran kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dengan pembayaran awal sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) sebagaimana isi dalam bukti P2;

- Bahwa terbukti walaupun hubungan hukum Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi adalah pengikatan untuk melakukan jual beli tanah, maka tidak logis dan tidak biasa jika untuk pengikatan jual beli tersebut disertai atau diikuti dengan pemberian kuasa berupa kuasa menjual oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi kepada Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi untuk menjual barang yang menjadi objek perjanjian sebagaimana Bukti P-3;
- Bahwa pemberian kuasa menjual atas sebidang tanah selalu terjadi atau hanya terkait dengan Perjanjian Hutang Piutang, yang tujuannya adalah untuk menjamin pelunasan utang, karenanya secara yuridis keberadaan Bukti P-3 tersebut tidak sejalan dengan Bukti P-2;
- Bahwa Bukti T-2 adalah perincian mengenai potongan-potongan dari uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) meliputi biaya administrasi, biaya penyisihan pajak NJOP, biaya deviden dan bunga. Selain itu pada Bukti T-2 terdapat tanda tangan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi dan juga tanda tangan yang sama dengan tanda tangannya Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi sebagaimana yang terdapat di Bukti T-1;
- Bahwa Bukti T-2 tersebut ternyata tidak disangkal oleh Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi, yang secara hukum dapat ditafsirkan sebagai pengakuan dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi terhadap Bukti T-2, sehingga sekalipun hanya berupa surat di bawah tangan, Bukti T-2 mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna;
- Bahwa merupakan *notoire feiten* jika pembebanan biaya-biaya yang meliputi biaya administrasi, deviden, pajak dan bunga adalah kewajiban-kewajiban dalam perjanjian hutang piutang. Akan tetapi sebaliknya, untuk perjanjian jual beli tanah selain untuk pajak, tidak dikenal adanya biaya administrasi, deviden dan bunga. Maka dengan adanya biaya-biaya untuk administrasi, deviden dan terutama adanya beban bunga

Halaman 19 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



yang harus dibayar oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi, membuktikan bahwa hubungan hukum yang sebenarnya terjadi antara Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dengan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah dan bukan pengikatan jual beli, karena fakta penerimaan uang (vide bukti T2) telah mencerminkan itikad buruk Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi;

- Bahwa hubungan pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah antara Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dengan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi, juga didukung dan dikuatkan oleh keterangan Saksi Sambudi Nugroho dan Warsiti yang secara bersesuaian menerangkan bahwa uang yang diterima oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) adalah merupakan hutang piutang dengan jaminan sertifikat tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dan uang ini telah dipotong biaya administrasi, deviden, pajak dan bunga;
- Bahwa mengenai Bukti P-7, P-8 dan P-9 berupa kuitansi pembayaran, tanda tangan dalam bukti-bukti tersebut diakui oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi, namun isinya disangkal oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dengan alasan pada saat Bukti P-7, P-8 dan P-9 tersebut ditandatangani oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi, kolom pada Bukti P-7, P-8 dan P-9 tersebut masih kosong;
- Bahwa setelah diperhatikan tulisan tangan pada kolom keterangan mengenai pihak yang menyerahkan uang, besarnya nominal uang dan tujuan penyerahan uang tersebut, kemudian dibandingkan dengan tulisan tangan pada kolom nama terang pihak penerima uang yang berisi nama Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Peninjauan Kembali, secara kasat mata terlihat bahwa kedua tulisan tangan tersebut berbeda, sehingga perbedaan tulisan tangan tersebut membuktikan bahwa yang menulis keterangan mengenai pihak yang menyerahkan uang, besarnya nominal uang dan tujuan penyerahan uang pada Bukti P-2 memang bukan tulisan dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi, maka cukup beralasan keberatan dan sangkalan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi yang menyatakan ketika kuitansi (P-7, P-8 dan P-9) ditandatangani oleh

Halaman 20 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi adalah kuitansi kosong, ini mencerminkan kelicikan/iktikad buruk Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi;

- Bahwa terbukti dikarenakan Bukti P-7, P-8 dan P-9 yang berupa kuitansi ketika ditandatangani Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi adalah kuitansi kosong, hal demikian membuktikan bahwa uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) yang diterima oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi tersebut adalah bukan untuk pembayaran Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan milik Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi karena bertentangan dengan perincian transaksi berupa potongan-potongan (*vide* Bukti T2);
- Bahwa dengan demikian berdasarkan Bukti T-2 yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Sambudi Nugroho dan Warsiti serta didukung pula oleh penafsiran terhadap Bukti P-3, P-7, P-8 dan P-9 dapat dibuktikan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dengan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan dan bukan perjanjian jual beli tanah dan bangunan;
- Bahwa adalah fakta yang tidak terbantahkan, pada saat pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 5 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Ny. Sri Haryati Zahrudin, S.H., Notaris di Jakarta (*vide*. Bukti P-2), Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi sangat membutuhkan uang untuk melunasi pinjamannya di Bank Perkreditan Rakyat agar tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 517/Kebayoran Lama Selatan yang dijadikan jaminan tersebut tidak dilelang oleh bank, keadaan demikian yang menyebabkan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi bersedia untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana Bukti P-2, sekalipun Bukti P-2 tersebut tidak sesuai dengan kehendak dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi;
- Bahwa oleh karena yang terbukti hubungan hukum pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat hak milik, maka perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana Bukti P-2 adalah terbukti merupakan perjanjian pura-pura yang sengaja dibuat untuk menyembunyikan perjanjian

Halaman 21 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah hak milik Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi, sehingga perjanjian pengikatan jual beli tersebut jelas tidak sesuai dengan kehendak Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi;

- Bahwa secara hukum, adanya kehendak dari para pihak dalam perjanjian merupakan syarat sah nya perjanjian. Dikarenakan telah terbukti bahwa kehendak Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi tidak sesuai perjanjian pengikatan jual beli, maka secara yuridis perjanjian pengikatan jual beli harus lah secara hukum dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Berdasarkan uraian hukum tersebut di atas, terbukti Majelis Hakim Mahkamah Agung RI telah melakukan kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata, karenanya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2443 K/PDT/2016 demi hukum haruslah dibatalkan;

6. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2443 K/PDT/2016 paragraf ke-3 halaman 10 yang menyebutkan:

“Bahwa menurut hukum pembuktian perdata akta autentik tersebut di atas adalah merupakan alat bukti yang nilai pembuktiannya adalah sempurna dan mengikat karena itu sudah seharusnya ditaati oleh Termohon Kasasi, sedangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi tidak mempunyai nilai pembuktian yang sempurna yang dapat melumpuhkan bukti-bukti Pemohon Kasasi”;

Dikarenakan:

- Bahwa benar akta autentik adalah merupakan alat yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna, namun demikian dalam persidangan sehubungan permasalahan hukum antara Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dengan Termohon;
- Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi, terungkap fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi, dimana adanya bukti yang meskipun dibuat di bawah tangan akan tetapi diakui Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi;
- Bahwa secara yuridis, meskipun perincian mengenai potongan-potongan dari uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) meliputi biaya administrasi, biaya penyisihan pajak NJOP, biaya deviden dan bunga (vide. Bukti T-2) dibuat di bawah tangan, namun dikarenakan tidak dibantah oleh Termohon Peninjauan

Halaman 22 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali/Pemohon Kasasi, maka secara yuridis Bukti T-2 memiliki nilai pembuktian yang sempurna;

- Bahwa terbukti Bukti T-2 yang berupa catatan mengenai rincian potongan-potongan dari uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) meliputi biaya administrasi, biaya penyisihan pajak NJOP, biaya deviden dan bunga, sehingga jelas total uang yang diterima tidak lagi utuh sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) karena seharusnya setelah dikurangi biaya penebusan di Bank BPR Dana Mitra sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) maka Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi seharusnya menerima uang sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah);
- Selain itu, pada Bukti T-2 terdapat tanda tangan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi dan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi dan juga tanda tangan yang sama dengan tanda tangan nya Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi sebagaimana yang terdapat di Bukti T-1;
- Bahwa Bukti T-2 tersebut ternyata tidak disangkal oleh Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi, yang secara hukum dapat ditafsirkan sebagai pengakuan dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi terhadap Bukti T-2, sehingga sekalipun hanya berupa surat di bawah tangan, karenanya Bukti T-2 mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna yang nilai pembuktiannya sama dengan akta autentik atau sesuai fakta atas uang yang diterima dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi;
- Bahwa selain itu, adanya fakta dimana keterangan Saksi Sambudi Nugroho dan Warsiti yang secara bersesuaian menerangkan bahwa uang yang diterima oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) adalah merupakan pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi;
- Bahwa dikarenakan secara hukum perincian mengenai potongan-potongan dari uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) meliputi biaya administrasi, biaya penyisihan pajak NJOP, biaya deviden dan bunga (vide. Bukti T-2) dan keterangan kedua saksi tersebut memiliki nilai pembuktian yang sempurna, maka

Halaman 23 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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

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

Halaman 23



secara yuridis Bukti T-2, keterangan saksi dan Bukti P-2 dan P-3 adalah sama nilainya;

- Bahwa secara yuridis bukti Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi yaitu Bukti T-2 yang dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi terbukti telah mematahkan dan melumpuhkan Bukti P-2 dan Bukti P-3, maka secara yuridis Bukti P-2 dan P-3 tidak sah dan bertentangan dengan kehendak dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi serta prinsip jual beli tanah yang benar agar tidak bertentangan secara hukum dan sampai dengan permohonan peninjauan kembali ini diajukan kewajiban Pajak atas Tanah dan Bangunan (PBB) dalam perkara *a quo* masih dibayar oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi;
- Bahwa dikarenakan Bukti T-2 dan keterangan saksi-saksi secara yuridis memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka pertimbangan hukum Mahkamah Agung RI., yang menyatakan bahwa “menurut hukum pembuktian perdata akta autentik tersebut di atas adalah merupakan alat bukti yang nilai pembuktiannya adalah sempurna dan mengikat karena itu sudah seharusnya ditaati oleh Termohon Kasasi, sedangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi tidak mempunyai nilai pembuktian yang sempurna yang dapat melumpuhkan bukti-bukti Pemohon Kasasi”;
Membuktikan bahwa Mahkamah Agung RI., telah melakukan kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata. Dimana faktanya bahwa akta pengikatan jual beli dibuat terlebih dahulu baru dilakukan pembayaran dengan perhitungan transaksi sebagaimana bukti T2;
- Bahwa selain Mahkamah Agung RI pada tingkat kasasi telah melakukan kekhilafan dan/atau suatu kekeliruan, terbukti Mahkamah Agung RI juga telah tidak seksama dalam mempertimbangkan semua hal yang relevan dengan perkara *a quo*, sehingga putusan didasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak cukup (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgement*). Mengenai hal ini, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya “Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali dalam Perkara Perdata”, halaman 343 menyatakan:
“Dalam praktik peradilan, putusan yang tidak saksama mempertimbangkan semua hal yang relevan dengan perkara yang bersangkutan dikategorikan putusan yang mengandung kesalahan

Halaman 24 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerapan hukum atau bertentangan dengan hukum. Putusan yang demikian tidak sesuai (*gebrekkig, inadequate*) karena berada di bawah standar (*below standar*) sehingga putusan itu tidak memuaskan (*onbevredigend, unsatisfactory*). Sebagai patokan umum untuk mengatakan putusan *Judex Facti onvoldoende gemotiveerd*, apabila pertimbangan putusan sangat atau terlampau singkat, kabur dan tidak konkret”;

Berdasarkan uraian hukum tersebut di atas, dikarenakan Majelis Hakim Mahkamah Agung RI pada tingkat kasasi terbukti telah melakukan kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata, maka secara yuridis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2443 K/PDT/2016 demi hukum haruslah dibatalkan;

7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yuridis di atas, sekali lagi terbukti adanya suatu kekhilafan dan/atau suatu kekeliruan yang nyata, dimana Mahkamah Agung RI., pada tingkat kasasi semata-mata hanya mengambil alih seluruhnya pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tanpa sedikitpun memperhatikan bukti-bukti serta fakta-fakta yang terungkap di persidangan;

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

Bahwa setelah membaca dan meneliti secara saksama memori peninjauan kembali dan kontra memori peninjauan kembali para pihak dihubungkan dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dan *Judex Juris* yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan mengabulkan gugatan konvensi sebagian dan menolak gugatan rekonvensi dapat dibenarkan karena ternyata tidak ditemukan suatu kekhilafan hakim ataupun kekeliruan yang nyata;

Bahwa Tergugat telah cidera janji atau wanprestasi kepada Penggugat dengan demikian putusan *Judex Juris* telah tepat dan benar serta sesuai hukum;

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

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

Halaman 25 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **Ny. FAHLENTIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

Halaman 26 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 27 dari 27 hal. Put. Nomor 468 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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