



P U T U S A N

Nomor 156 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

WILLIAM SUPIT, bertempat tinggal di Jalan Pecah Kulit Nomor 6 RT 006/RW 01, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rante Tandian, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Pertamina Tugu Blok E Nomor 22A Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (dahulu Jalan Yos Sudarso 103/76, Koja, Jakarta Utara), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2016; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding;

L a w a n

Nona YOLANDA SISWANTO, bertempat tinggal di Four Seasons Apartemen, Tower 2 Summer, Lt. 3-AC, Jalan Setia Budi, Jakarta Selatan; Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/ Pembanding I;

D a n

ANNE DJOENARDI, S.H., M.B.A., bertempat tinggal di Jalan Dharmawangsa Raya Nomor 8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan; Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Pembanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2083 K/Pdt/2014 tanggal 16 Desember 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Tergugat/ Pembanding I dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Pembanding II dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik;

Halaman 1 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara, tertanggal 3 September 2007, berukuran luas 2.333 (dua ribu tiga ratus tiga puluh tiga) meter persegi atas nama William Supit terletak setempat dikenal sebagai Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan (Bukti P-1);
2. Bahwa pada sekitar awal bulan September 2011, Penggugat hendak menjual tanahnya tersebut di atas untuk modal usaha, maka Penggugat menghubungi *Agent Property* agar tanah tersebut cepat terjual, dimana kemudian *Agent Property* telah mendapat pembeli yang akan membeli tanah milik Penggugat tersebut di atas, yakni Tergugat;
3. Bahwa pada tanggal 10 September 2011, *Agent Property* yakni ibu Sandrawaty Djuanda telah mempertemukan penjual i.c. Penggugat dengan pembeli i.c. Tergugat untuk membicarakan harga maupun tenggang waktu pembayarannya;
Dalam pertemuan tanggal 10 September 2011 tersebut telah disepakati antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli mengenai harga tanah dan tenggang waktu pembayarannya, sebagai berikut:
 - 3.1. Harga tanah tersebut sebesar Rp49.000.000.000,00 (empat puluh sembilan miliar rupiah);
 - 3.2. Tahap pembayaran:
 - 3.2.1. Tahap Pertama: Uang muka sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dibayar pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
 - 3.2.2. Tahap ke-2: sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), paling lambat dibayar 1 (satu) bulan setelah penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
 - 3.2.3. Tahap ke-3: sebesar Rp24.000.000.000,00 (dua puluh empat miliar rupiah), paling lambat dibayar 2 (dua) bulan setelah penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
4. Bahwa setelah adanya kesepakatan mengenai harga tanah dan tahap pembayarannya sebagai yang telah diuraikan oleh Penggugat pada butir 3 tersebut di atas, maka Penggugat dengan Tergugat sepakat pada tanggal 12 September 2011 akan bertemu di Kantor Notaris Anne Djoenardi, S.H., MBA., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i.c. Turut Tergugat untuk melaksanakan dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Halaman 2 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



5. Sebelum membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pihak Turut Tergugat terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik tertanggal 3 September 2007 Nomor 2695/Grogol Utara, ternyata tanah dimaksud pernah diblokir dan Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut belum dibayar oleh Penggugat selama 10 (sepuluh) tahun, maka sebelum melaksanakan dan menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, *Agent Property* (ibu Sandrawaty Djuanda), mempertemukan Penggugat dan Tergugat pada tanggal 12 September 2011, jam 12.00 WIB, untuk memberitahukan bahwa tanah dimaksud pernah diblokir (namun kemudian blokir dimaksud sudah dicabut/diangkat, dimana pencabutan/pengangkatan pemblokiran atas sertifikat dimaksud diurus oleh Penggugat) serta Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut belum dibayar oleh Penggugat selama 10 (sepuluh) tahun;

Pihak pembeli i.c. Tergugat merasa kuatir tidak dapat membeli tanah dimaksud, maka kemudian Tergugat merubah tata cara pembayaran saja sebagaimana yang telah diuraikan di atas, sedangkan harga tanah tetap disepakati oleh Penggugat maupun Tergugat sebesar Rp49.000.000,00 (empat puluh sembilan miliar rupiah), sehingga tahap pembayarannya menjadi:

5.1. Dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

5.2. Sedangkan sisanya yakni sebesar Rp44.000.000.000,00 (empat puluh empat miliar rupiah) akan dibayar tunai dan sekaligus oleh Tergugat kepada Penggugat pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dengan syarat Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut dibayar lunas oleh Penggugat sampai dengan tahun 2011, dimana pada saat itu Penggugat berjanji akan menyelesaikannya paling lambat 1 (satu) bulan setelah penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilaksanakan;

6. Selanjutnya pada hari dan tanggal yang sama yakni tanggal 12 September 2011, jam 14.30, Penggugat dan Tergugat termasuk *Agent Property* mendatangi kantor Turut Tergugat. Setelah Penggugat dan Tergugat mengutarakan tata cara pembayaran sebagaimana yang telah diuraikan pada butir 5 tersebut di atas, maka terbitlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011 Nomor 12 dibuat di hadapan Anne Djoenardi, S.H., M.B.A., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i.c. Turut Tergugat (vide Bukti P-2);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun setelah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011 Nomor 12 dibuat di hadapan Turut Tergugat dan telah ditandatangani oleh Tergugat maupun Penggugat, ternyata Tergugat tidak langsung melakukan pembayaran uang tahap pertama (uang muka) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011 Nomor 12 dibuat di hadapan Turut Tergugat (vide Bukti P-2): Keesokan harinya yakni tanggal 13 September 2011, setelah Penggugat menagih kepada Tergugat pembayaran uang tahap pertama (uang muka) sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), baru Tergugat melakukan pembayaran uang tahap pertama (uang muka) sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kepada Penggugat (Bukti P-3);

7. Bahwa ternyata Penggugat dapat menyelesaikan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut yang tertunggak sampai dengan tahun 2011 (Bukti P-4, Bukti P-4a, sampai dengan Bukti P-4i), dalam waktu 1 (satu) minggu, sehingga pada tanggal 21 September 2011, Penggugat mengajak Tergugat ke kantor Turut Tergugat untuk melaksanakan dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah dimaksud dan sekaligus meminta kepada Tergugat untuk melakukan pelunasan pembelian tanah tersebut yang masih tersisa sebesar Rp44.000.000.000,00 (empat puluh empat miliar rupiah);

Namun Tergugat menolak untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan alasan:

- Neneknya Tergugat (ibu dari ayahnya Tergugat) akan segera dioperasi di Australia pada tanggal 3 Oktober 2011 dan Tergugat berjanji akan menandatangani Akta Jual Beli sekitar tanggal 5 Oktober 2011 atau tanggal 7 Oktober 2011;
- Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011, Nomor 12, vide Bukti P-2, tidak ditentukan batas waktu untuk pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli dan sekaligus pembayaran pelunasan harga tanah tersebut;

8. Bahwa Penggugat sangat terkejut dengan alasan Tergugat yang menolak menandatangani Akta Jual Beli karena dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, vide Bukti P-2 tidak ditentukan batas waktu untuk pelaksanaan Akta Jual Beli dan sekaligus pembayaran pelunasan harga tanah dimaksud, maka pada tanggal 22 September 2011, Penggugat dan *Agent Property* mendatangi Kantor Turut Tergugat untuk menanyakan isi akta yang tidak

Halaman 4 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



sesuai dengan dibacakan oleh Turut Tergugat dengan yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, vide Bukti P-2, ditulis dengan pensil terlebih dahulu oleh Turut Tergugat sesuai dengan yang diutarakan oleh Penggugat dan Tergugat, yakni sesuai dengan kesepakatan tanggal 12 September 2011 jam 12.00 WIB, khususnya mengenai akan dilaksanakannya Akta Jual Beli dan pelunasannya harga tanah sebesar Rp44.000.000.000,00 (empat puluh empat miliar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat setelah Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut dibayar lunas sampai dengan tahun 2011 oleh Penggugat;

Pada saat itu (tanggal 22 September 2011), Penggugat protes keras kepada Turut Tergugat atas isi akta yang tidak sesuai dengan yang diutarakan pada saat pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, malahan Turut Tergugat menyarankan kepada Penggugat untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 12 September 2011, Nomor 12, vide Bukti P-2, ke Pengadilan Negeri, dengan alasan pihak pembeli i.c. Tergugat wanprestasi, pada saat itu Turut Tergugat juga menyatakan bahwa menurut ketentuan yang berlaku umum, tenggang waktu untuk melakukan pelunasan pembayaran jual beli tanah adalah paling lambat 1 (satu) bulan setelah dibuat/ditandatanganinya suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

9. Oleh karena Tergugat telah berjanji kepada Penggugat akan menandatangani Akta Jual Beli sekitar tanggal 5 Oktober 2011 atau tanggal 7 Oktober 2011, sebagaimana yang telah Penggugat uraikan pada butir 7 tersebut di atas, maka Penggugat tidak mempermasalahkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, vide Bukti P-2, yang tidak sesuai dengan yang dibacakan oleh Turut Tergugat, oleh karenanya Penggugat dan Tergugat setuju dan sepakat akan menandatangani Akta Jual Beli pada tanggal 5 Oktober 2011 atau pada tanggal 7 Oktober 2011;
10. Bahwa oleh karena Turut Tergugat dalam membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, vide Bukti P-2, yang isinya tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak i.c. Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli, maka dalam pembuatan Akta Jual Beli, baik pihak Penggugat maupun Tergugat telah beralih ke Notaris lain yakni beralih ke S. Rachma C. Hardiyanto Hoesodo, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta (Bukti P-5);



11. Bahwa sampai dengan tanggal 7 Oktober 2011, Tergugat tidak memberi kabar mengenai kepastian pelaksanaan Akta Jual Beli, sehingga ibu Sandrawaty Djuanda berusaha menghubungi Tergugat pada tanggal 7 Oktober 2011 melalui telepon, pada saat itu Tergugat menyatakan kepada ibu Sandrawaty Djuanda bahwa ayah Tergugat masih di Australia, sehingga Tergugat menolak untuk melaksanakan/menandatangani Akta Jual Beli. Akan tetapi ketika ibu Sandrawaty Djuanda mencoba menghubungi langsung bapak Suryantoro Siswanto (ayah Tergugat) melalui telepon, bapak Suryantoro Siswanto menjawab telepon ibu Sandrawaty dimaksud, dan ternyata bapak Suryantoro Siswanto (ayah Tergugat) masih berada di Indonesia (Jakarta) dan tidak berada di Australia sebagaimana yang diutarakan oleh Tergugat kepada ibu Sandrawaty Djuanda;
12. Bahwa Penggugat melalui ibu Sandrawaty Djuanda sebagai *Agent Property* telah berulang kali menghubungi Tergugat untuk segera menandatangani Akta Jual Beli, namun Tergugat selalu menolak dan berjanji akan menandatangani Akta Jual Beli, namun selalu diingkari oleh Tergugat, antara lain:
 - 12.1. Pada tanggal 10 Oktober 2011 ibu Sandrawaty Djuanda menghubungi Tergugat, namun Tergugat menolak dengan alasan Tergugat sibuk dan akan keluar negeri pada tanggal 25 November 2011, selanjutnya Tergugat berjanji akan melaksanakannya pada tanggal 7 November 2011;
 - 12.2. Pada tanggal 18 Oktober 2011, ibu Sandrawaty Djuanda mengundang Penggugat dan Tergugat datang ke Kantor ibu S. Rachma C. Hardiyanto Hoesodo, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta untuk menandatangani Surat Pernyataan bahwa Penggugat dan Tergugat akan menandatangani Akta Jual Beli pada tanggal 8 November 2011, ternyata Tergugat menolak untuk menandatangani Surat Pernyataan dimaksud, namun Tergugat berjanji kepada Penggugat dan Notaris serta *Agent Property*, bahwa Tergugat akan menandatangani Akta Jual Beli pada tanggal 8 November 2011. Pada saat itu Notaris meminta kepada Penggugat dan Tergugat untuk membayar Pajak Pengalihan Tanah/Bangunan untuk persiapan pembuatan Akta Jual Beli; Kemudian Penggugat maupun Tergugat telah melaksanakan pembayaran Pajak Pengalihan Tanah/Bangunan (Bukti P-6);
 - 12.3. Pada tanggal 7 November 2011, *Agent Property* telah menghubungi Penggugat maupun Tergugat, agar pada tanggal 8 November 2011, jam 09.00 WIB, untuk datang menghadap ibu S. Rachma C. Hardiyanto Hoesodo, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, bersama-sama



guna menandatangani Akta Jual Beli, namun Tergugat menolak dengan alasan bahwa blok *plant* harus dirubah, padahal permintaan Tergugat tersebut tidak diatur dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, vide Bukti P-2, dimana sebelum Bukti P-2 dibuat, Tergugat sudah mengetahui peruntukan tanah adalah untuk WSN 8 lantai (Bukti P-7) dan Tergugat diberikan fotokopinya;

13. Akhirnya Penggugat melalui *Agent Property* i.c. ibu Sandrawaty Djuanda memberikan Surat Somasi/Peringatan kepada Tergugat untuk segera melaksanakan Akta Jual Beli dan sekaligus pelunasannya atas pembelian tanah milik Penggugat dimaksud, dimana untuk itu ibu Sandrawaty Djuanda telah mengirimkan surat kepada Tergugat sebanyak 9 (sembilan) kali, (Bukti P-8, Bukti P-8a sampai dengan Bukti P-8h), namun sama sekali tidak ditanggapi oleh Tergugat;

14. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, jelas Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat, sehingga berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang telah mengatur:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”;

Bahwa oleh karena Tergugat sama sekali tidak mau melaksanakan Akta Jual Beli, maka Penggugat memilih menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011 Nomor 12, dibuat di hadapan Anne Djoenardi, S.H., MBA., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i.c. Turut Tergugat (vide Bukti P-2), disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga;

15. Bahwa oleh karena pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 12 September 2011, Nomor 12, dibuat di hadapan Anne Djoenardi, S.H., M.B.A., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i.c. Turut Tergugat (vide Bukti P-2) disebabkan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, maka berdasarkan Pasal 1267 KUHPPerdata, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan mengabulkan tuntutan Penggugat terhadap Tergugat;

15.1. Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011 Nomor 12, dibuat di hadapan Anne Djoenardi, S.H.,



MBA., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i.c. Turut Tergugat (vide Bukti P-2) dikarenakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat;

15.2. Berdasarkan Pasal 3 ayat 3 (b), Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, vide Bukti P-2, maka uang muka (Tahap Pertama) yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) menjadi milik Penggugat sepenuhnya, sedangkan objek jual beli tersebut kembali menjadi milik Penggugat yakni:

- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara, tertanggal 3 September 2007, berukuran luas 2.333 m² atas nama William Supit terletak setempat dikenal sebagai Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, vide Bukti P-1;

15.3. Di samping itu akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun imaterial:

15.3.1. Kerugian Materiil:

Bahwa sedianya uang hasil penjualan tanah milik Penggugat dimaksud akan digunakan sebagai modal usaha, dimana apabila Tergugat membayar pelunasan harga tanah tersebut setidaknya pada bulan Oktober 2011, maka Penggugat memperoleh keuntungan atau setidaknya Penggugat memperoleh bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari uang sebesar Rp44.000.000.000,00 (empat puluh empat miliar rupiah), sehingga setiap bulannya jelas Penggugat telah dirugikan sebesar $2\% \times \text{Rp}44.000.000.000,00 = \text{Rp}880.000.000,00$ (delapan ratus delapan puluh juta rupiah);

Maka berdasarkan hal tersebut, Penggugat mohon agar Pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian berupa bunga sebesar Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) setiap bulannya kepada Penggugat, terhitung sejak bulan November 2011 sampai dengan perkara ini di putusan dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat kepada Penggugat;

15.3.2. Kerugian Imaterial:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat sangatlah mengganggu kegiatan/ aktivitas Penggugat juga sangat mengganggu pikiran Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan apapun, namun demikian adalah pantas dan wajar apabila dalam perkara *a quo* Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi imaterial kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), secara tunai dan sekaligus;

16. Permohonan sita jaminan:

Bahwa untuk mencegah gugatan Penggugat *illusoir* (sia-sia) dan juga dikhawatirkan Tergugat akan memindahtangankan (mengalihkan) harta benda miliknya selama perkara ini diperiksa di Pengadilan, maka untuk menjamin Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat yakni:

- Four Seasons Apartment, Tower 2 Summer, Lantai 3-AC, Jalan Setia Budi, Jakarta Selatan (10210) dan;
- Harta benda-harta benda milik Tergugat lainnya yang akan disebutkan dan dimohonkan oleh Penggugat kemudian;

17. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada *verzet*, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

18. Bahwa apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini maka Penggugat mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara dalam ini;

Halaman 9 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 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

19. Untuk itu selanjutnya Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;
20. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
4. Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 12 September 2011 Nomor 12, dibuat di hadapan Anne Djoenardi, S.H., MBA., Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta i.c. Turut Tergugat, dikarenakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat;
5. Menyatakan uang muka (tahap pertama) yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) menjadi milik Penggugat sepenuhnya;
6. Menyatakan objek jual beli kembali menjadi milik Penggugat yakni:
 - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara, tertanggal 3 September 2007 berukuran luas 2.333 (dua ribu tiga ratus tiga puluh tiga) meter persegi atas nama William Supit terletak setempat dikenal sebagai Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kerugian materiil maupun imateriil;
 - Kerugian materiil sebesar Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak bulan November 2011 sampai dengan perkara ini di putusan dan putusan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap serta ganti rugi dibayar secara tunai dan sekaligus oleh Tergugat kepada Penggugat;

Halaman 10 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian imaterial sebesar Rp10.000.000,000,00 (sepuluh miliar rupiah) dibayar oleh Tergugat kepada Tergugat secara tunai dan sekaligus;
 - 8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
 - 9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun untuk itu ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 - 10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini;
 - 11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;
- Atau: Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat:

A. Dalam eksepsi gugatan kabur:

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi adalah dalil yang mengada-ada dan harus dibuktikan oleh Penggugat, kalau tidak hanya merupakan fitnah semata karena tidak pernah diuraikan dan dibuktikan pasal berapa dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 yang telah dilanggar dan/atau tidak dipenuhi oleh Tergugat. Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena gugatan kabur (*obscuur libel*), tidak berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang sebenarnya menurut hukum, sehingga gugatan yang demikian tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*ern duidelijke en bepaalde conclusie*) oleh karenanya sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Dalam gugat balik (rekonsensi):

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi (Tergugat) mohon kiranya hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian dalam eksepsi dan dalam pokok

Halaman 11 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



perkara di atas termasuk dan demikian juga menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari bagian dalam gugat balik (rekonvensi) ini;

2. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris Anne Djoenardi, S.H., M.B.A.;
3. Bahwa maksud dan tujuan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 tersebut adalah merupakan perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dimana Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah mengikatkan diri untuk melaksanakan jual beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, DKI Jakarta;
4. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 tersebut antara lain mengatur:
 - a. Pasal 1:
 - Pihak pertama (Tergugat Rekonvensi) dengan ini berjanji dan mengikat diri terhadap pihak kedua (Penggugat Rekonvensi), untuk melaksanakan penjualan dan penyerahan atas objek jual beli kepada pihak kedua (Penggugat Rekonvensi), yang menerangkan dengan ini berjanji dan mengikat diri pula untuk membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama (Tergugat Rekonvensi);
 - Adapun pelaksanaan jual beli atas objek jual beli tersebut di atas akan dilangsungkan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di Jakarta Selatan ("Akta Jual Beli");
 - b. Pasal 2:
 - Harga jual beli atas tanah berikut segala turutannya tersebut telah disetujui dan ditetapkan sebesar Rp49.000.000.000,00 (empat puluh sembilan miliar rupiah) yang dibayar dalam 2 tahap, yaitu:
 - l. Sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dibayar oleh pihak kedua (Penggugat Rekonvensi) kepada pihak pertama (Tergugat Rekonvensi) setelah penandatanganan perjanjian ini dan dilakukan pengecekan Sertifikat Objek Jual Beli pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah dinyatakan *clear* oleh saya Notaris ("uang muka"), dan untuk penerimaan mana akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan (kuitansi) yang sah;



- II. Sebesar Rp44.000.000.000,00 (empat puluh empat miliar rupiah) dibayar oleh pihak kedua (Tergugat) kepada pihak pertama (Tergugat Rekonvensi) pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dengan *escrow account* atas nama Anne Djoenardi, Sarjana Hukum pada Bank Central Asia (BCA) untuk jangka waktu yang disetujui oleh para pihak, sedangkan bunga *escrow account* dikembalikan kepada bapak Suryantoro Siswanto, pada rekening yang ditunjuknya, yaitu setelah Sertifikat Objek Jual Beli sudah balik nama atas nama pihak kedua (Penggugat Rekonvensi) telah selesai dilaksanakan;
- Pembayaran dengan cek atau bilyet giro baru dianggap diterima apabila telah dapat dicairkan di rekening pihak pertama (Tergugat Rekonvensi);
- c. Pasal 3:
- 3.a. Apabila pihak pertama (Tergugat Rekonvensi) membatalkan akta ini sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka pihak pertama (Tergugat Rekonvensi) harus mengembalikan semua uang yang diterimanya dari pihak kedua (Penggugat Rekonvensi) ditambah denda sebesar seratus persen (100%) dari uang muka yang telah dibayarkan oleh pihak kedua (Penggugat Rekonvensi) atau sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), dan objek jual beli tersebut kembali menjadi milik pihak pertama (Tergugat Rekonvensi);
- b. Apabila pihak kedua (Penggugat Rekonvensi) yang membatalkan perjanjian ini dan atau tidak dapat melaksanakan pembayaran sampai tahap II sesuai dengan waktu yang ditetapkan dalam Pasal 2, maka perjanjian ini menjadi batal, dan uang muka yang telah dibayarkan oleh pihak kedua (Penggugat Rekonvensi) kepada pihak pertama (Tergugat Rekonvensi) menjadi milik pihak pertama (Tergugat Rekonvensi) sepenuhnya sedangkan obyek jual beli tersebut kembali menjadi milik pihak pertama (Tergugat Rekonvensi);
5. Bahwa seluruh isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 yang dibuat di hadapan Notaris Anne Djoenardi, S.H., MBA., adalah sah dan berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, hal mana sesuai dengan:



- a. Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
 - b. Ketentuan Pasal 1338 (ayat 1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";
6. Bahwa ternyata dalam tahap mediasi perkara *a quo* diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:
- a. Penggugat Rekonvensi telah meminta kepada Tergugat Rekonvensi agar penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara antara Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi segera dilaksanakan;
 - b. Penggugat Rekonvensi telah mewujudkan iktikad baiknya dengan menawarkan pembayaran berupa Bilyet Giro sebesar Rp44.000.000.000,00 (empat puluh empat miliar rupiah) sebagai pelunasan harga jual beli;
 - c. Tergugat Rekonvensi beriktikad tidak baik dan tetap berkeras menolak melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara antara Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi;
 - d. Tergugat Rekonvensi beriktikad tidak baik dan tetap berkeras menolak menerima pembayaran dari Penggugat Rekonvensi berupa Bilyet Giro sebesar Rp44.000.000.000,00 (empat puluh empat miliar rupiah) sebagai pelunasan harga jual beli;
 - e. Tergugat Rekonvensi beriktikad tidak baik dan tetap berkeras untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12;
7. Bahwa untuk membuktikan iktikad baik Penggugat Rekonvensi agar penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara antara Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi segera dilaksanakan, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi sampaikan *copy* Bilyet Giro Bank Internasional Indonesia Cabang Pembantu Darmo Surabaya senilai Rp44.000.000.000,00 (empat puluh empat miliar rupiah) sebagai pelunasan harga jual beli;
8. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan jelas dan terang benderang serta tidak terbantahkan lagi bahwa Tergugat Rekonvensi dengan iktikad tidak baik bermaksud untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12,



maka sesuai dengan ketentuan Pasal 3.a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12:

- a. Pihak pertama (Tergugat Rekonvensi) harus mengembalikan semua uang yang diterimanya dari pihak kedua (Penggugat Rekonvensi), yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- b. Pihak pertama (Tergugat Rekonvensi) harus membayar denda sebesar seratus persen (10%) dari uang muka yang telah dibayarkan oleh pihak kedua (Penggugat Rekonvensi) atau sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Sehingga total kewajiban uang yang harus diberikan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

- c. Objek jual beli (sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara) tersebut kembali menjadi milik pihak pertama (Tergugat Rekonvensi);

9. Bahwa selain kerugian materiil tersebut di atas, Tergugat Rekonvensi juga berkewajiban untuk membayar atas kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sehubungan dengan nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi rusak dan dikhawatirkan akan mengurangi kepercayaan masyarakat luas, hal mana tentunya sangat bernilai sekali bagi Penggugat Rekonvensi dan tidak dapat diukur dengan uang, namun tidak berlebihan kiranya apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;

10. Bahwa untuk menjamin gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap cukup beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengeluarkan penetapan sita jaminan untuk meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, DKI Jakarta milik Tergugat Rekonvensi;

11. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi mematuhi isi Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini, Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari keterlambatan memenuhi seluruh Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini;



12. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum, Penggugat Rekonvensi mohon agar Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ini atas kasus ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, perlawanan dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi yang diajukan Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi (sita jaminan) yang diajukan oleh Penggugat;

C. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

D. Dalam Gugat Balik (Rekonvensi):

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 sah dan berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Mengeluarkan penetapan sita jaminan untuk meletakkan sita jaminan atas: Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, DKI Jakarta milik Tergugat Rekonvensi;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas: Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, DKI Jakarta milik Tergugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk:
 - a. Mengembalikan semua uang yang diterimanya dari Penggugat Rekonvensi, yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Membayar denda sebesar seratus persen (100%) dari uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi atau sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Sehingga total Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara sekaligus sebagai akibat dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 oleh Tergugat Rekonvensi;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian immaterial kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) yang besarnya Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi mematuhi putusan ini;
8. Menyatakan isi putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, perlawanan atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Turut Tergugat:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa penempatan Turut Tergugat (Notaris Anne Djoenardi, S.H., MBA.,) sebagai salah satu pihak Tergugat dalam gugatan *a quo* oleh Penggugat adalah salah dan keliru;
2. Bahwa kedudukan Turut Tergugat dalam hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah sebagai Notaris yang mencatat serta mengkonsep Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12, in casu yang sebelumnya isinya telah disetujui dan disepakati oleh Para Pihak yang menandatangani, oleh karenanya Tergugat sebagai Notaris yang mencatat serta mengkonsep Akta PPJB tersebut tidak terikat terhadap isi/materi dari Akta PPJB tersebut, karena secara hukum yang terikat dengan Akta PPJB tersebut adalah para pihak yang menandatangani yaitu Penggugat dan Tergugat.
3. Bahwa seluruh isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 adalah sah dan berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat, hal mana sesuai dengan:
 - a. Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Halaman 17 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

4. Bahwa dengan demikian, penempatan Turut Tergugat (Notaris Anne Djoenardi, S.H., M.B.A.,) sebagai salah satu pihak Tergugat dalam gugatan *a quo* oleh Penggugat adalah salah dan keliru, sehingga sangat beralasan menurut hukum karena telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 200/Pdt.G/2012/PN Jkt.Sel., tanggal 25 Juni 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji);
3. Menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 12 September 2011 antara William Supit dengan Nona Yolanda Siswanto yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;
4. Menyatakan uang muka (tahap pertama) yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00,00 (lima miliar rupiah) merupakan milik Penggugat;
5. Menyatakan objek jual beli berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2695/Grogol Utara atas nama William Supit tanggal 3 September 2007 seluas 2.333 (dua ribu tiga ratus tiga puluh tiga) meter persegi yang terletak di Jalan Permata Hijau Raya Blok AA Persil Nomor 8, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan merupakan milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp880.000.000,00 (delapan ratus delapan puluh juta rupiah) setiap bulan secara tunai dan sekaligus terhitung sejak bulan November 2011 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 18 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menerima eksepsi Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut;
- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 621/PDT/2013/PT DKI., tanggal 13 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang di ajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat tersebut di atas;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Juni 2013 Nomor 200/Pdt.G/2012/PN Jkt.Sel., yang dimohonkan peradilan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;

Halaman 19 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2011 yang dibuat di hadapan Annie Djoenardi, S.H., MBA., Notaris di Jakarta sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat;
- Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan proses jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2011 menjadi jual beli;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya untuk dua tingkat peradilan baik peradilan pertama maupun peradilan banding yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2083 K/Pdt/2014 tanggal 16 Desember 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: WILLIAM SUPIT, tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2083 K/Pdt/2014 tanggal 16 Desember 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 29 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 25 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 200/Pdt.G/2012/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 25 Agustus 2016;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat/Pembanding I/Termohon Kasasi pada tanggal 11 November 2016;
2. Turut Tergugat/Pembanding II/Turut Termohon Kasasi pada tanggal 15 November 2016;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/

Halaman 20 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 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)



Tergugat/Pebanding I tidak mengajukan kontra memori 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, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

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

A. *Judex Juris* Tingkat Kasasi telah melakukan suatu kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata dimana *Judex Juris* Tingkat Kasasi tidak memberikan pertimbangan yang cukup dan juga tidak memberikan pertimbangan yang jelas, bahkan tidak memberikan pertimbangan sama sekali terhadap setiap keberatan yang telah disampaikan oleh Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) dalam memori kasasinya, sebagaimana yang terlihat dalam "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" pada halaman 41 alinea ke-1 dan alinea ke-2 yang hanya memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakannya atau kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: William Supit tersebut harus ditolak";

Bahwa pertimbangan hukum "*Judex Juris* Tingkat Kasasi" tersebut di atas adalah sama sekali tidak benar menurut hukum, sebab dalam memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) telah dengan



jasas menguraikan keberatan-keberatan dan alasan-alasan kasasi yang berkenaan dengan tidak dilaksanakannya atau kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku serta adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

1. Bahwa khusus terhadap alasan ke-2 (dua) kasasi pada memori kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK), bukanlah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan akan tetapi benar-benar murni yang menyangkut masalah kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, dimana mengenai keberatan Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) dimaksud tertera dan dapat dilihat dalam "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" pada halaman 29 di bawah judul II. Alasan ke-2 kasasi s.d. halaman 41, dua baris dari atas (dengan ini Pemohon PK memohon dengan segala hormat kepada Hakim Yang Mulia dalam hal ini "*Judex Juris* Tingkat Peninjauan Kembali" kiranya berkenan membaca, memeriksa dan meneliti "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" pada halaman 29 di bawah judul II. Alasan ke-2 kasasi s.d. halaman 41, dua baris dari atas);

Adapun alasan ke-2 (dua) kasasi dalam memori kasasi yang di ajukan oleh Pemohon Kasasi, sekarang Pemohon PK adalah jelas-jelas menyangkut mengenai kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* di tingkat banding dan bukannya menyangkut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, akan tetapi alasan ke-2 (dua) kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, sekarang Pemohon PK adalah mengenai bahwa "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" telah melanggar ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) Rbg dan Pasal 50 Rv yang mengatur putusan tidak boleh dikabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan (*ultra petitum partium*). Hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1001

Halaman 22 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



K/Sip/1972 yang melarang hakim mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta. Apabila putusan mengandung *ultra petitum* harus dinyatakan cacat hukum, meskipun hal itu dilakukan dengan iktikad baik. Mengadili dengan cara mengabulkan melebihi dari yang dituntut/digugat disamakan dengan tindakan yang tidak sah (ilegal) meskipun dilakukan dengan iktikad baik (Buku Hukum Acara Perdata, karangan M. Yahya Harahap. S.H., Penerbit Sinar Grafika, cetakan ketiga, halaman 801 s.d. 802);

Namun alasan ke-2 (dua) kasasi dimaksud sama sekali tidak dipertimbangkan oleh "*Judex Juris* Tingkat Kasasi", akan tetapi *Judex Juris* Tingkat Kasasi dengan serta merta langsung memberikan kesimpulan bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi. Vide "*Putusan Judex Juris* Tingkat Kasasi" pada halaman 41 alinea ke-1;

Dengan demikian maka jelas "*Putusan Judex Juris* Tingkat Kasasi" *juncto* "*Putusan Judex Facti* Tingkat Banding" harus dibatalkan karena dalam putusan-putusan dimaksud terdapat kekeliruan yang nyata, dimana untuk jelasnya mengenai *Putusan Judex Facti* Tingkat Banding *juncto* *Putusan Judex Juris* Tingkat Kasasi telah mengabulkan melebihi dari yang dituntut/digugat, yang telah melanggar ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) Rbg dan Pasal 50 Rv yang mengatur putusan tidak boleh dikabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan (*ultra petitum Partium*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 67 huruf c Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung RI perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 akan Pemohon PK uraikan dalam memori peninjauan kembali di bawah ini;

2. Sedangkan alasan ke-1 (satu) kasasi dalam memori kasasi, dengan uraian sebagaimana yang terlihat dalam "*Putusan Judex Juris* Tingkat Kasasi" pada halaman 19 di bawah judul I. Alasan ke-1 (satu) kasasi s.d. halaman 29 sepuluh baris dari atas merupakan alasan kasasi yang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, dimana "*Judex Juris* Tingkat Kasasi" dapat membatalkan

Halaman 23 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



“Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” sesuai dengan dengan tertib Hukum Acara Perdata dan penggarisan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dimana berdasar yakni Pasal 20 ayat (2) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 (Undang Undang Mahkamah Agung RI), telah yang menentukan: “Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi pengadilan tingkat pertama”;

Akan tetapi dalam putusannya “*Judex Juris* Tingkat Kasasi”, dengan serta merta langsung saja memberikan kesimpulan belaka bahwa alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi. Dengan demikian jelas “*Judex Juris* Tingkat Kasasi” yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* telah melakukan kekhilafan yang nyata yang telah menolak permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK), sehingga “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” *juncto* “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” harus dibatalkan oleh “*Judex Juris* Tingkat Peninjauan Kembali”;

3. Bahwa “*Judex Juris* Tingkat Kasasi” yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada Tingkat Kasasi telah melakukan suatu kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata *juncto* “*Judex Facti* Tingkat Banding” yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada tingkat banding telah salah menerapkan hukum, karena jelas pertimbangan hukum dan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama” telah tepat dan benar serta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan bukti-bukti yang terungkap di persidangan, sebagaimana yang tercermin dalam pertimbangan hukum “Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama”, pada halaman 38 s.d. halaman 61;

Oleh karenanya “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” *juncto* “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” harus dibatalkan oleh “*Judex Juris* Tingkat Peninjauan Kembali” yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada tingkat peninjauan kembali dan selanjutnya “*Judex Juris* Tingkat Peninjauan Kembali” berkenan menguatkan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama”, karena jelas Termohon PK telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Pemohon PK dan berdasarkan Pasal 1267, Pemohon PK diberi hak oleh hukum untuk menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2011, dibuat di hadapan Turut



Termohon PK, Vide Bukti P/TR-3 = Bukti T/PDR-1 = Bukti TT-1, disertai penggantian biaya dan kerugian;

B. "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" yang telah menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) *juncto* "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" telah mengabulkan suatu hal yang tidak dituntut:

1. Bahwa "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" yang menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) *juncto* "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" telah mengabulkan tuntutan/petitum yang sama sekali tidak dituntut/diminta oleh Termohon Peninjauan Kembali (selanjutnya disebut Termohon PK) yakni petitum pada bagian rekonvensi, sehingga jelas putusannya tersebut telah melanggar ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 67 huruf c Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung RI perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

2. Bahwa dalam pemeriksaan perkara *a quo* di tingkat pertama i.c. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai perkara diputus, dalam petitumnya pada bagian rekonvensi, Termohon PK memohonkan antara lain:

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk:

- a. Mengembalikan semua uang yang diterimanya dari Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- b. Membayar denda sebesar seratus persen (100%) dari uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi atau sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Sehingga total Rp10.00.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara sekaligus sebagai akibat dibataalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 oleh Tergugat Rekonvensi;

(Vide petitum butir 5 pada jawaban yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Terbanding/Penggugat Rekonvensi, sekarang Termohon PK. Untuk jelasnya Pemohon PK lampirkan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Termohon PK, dalam memori peninjauan kembali ini diberi tanda lampiran-1);

Namun dalam tingkat banding Termohon PK petitum butir 5 dalam jawabannya tersebut dihilangkan oleh Termohon PK dan merubah petitumnya pada bagian rekonvensi menjadi antara lain:



3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan proses jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 menjadi Akta Jual Beli;

(Vide petitum butir 3 pada memori banding yang diajukan oleh Pembanding/ sekarang Termohon PK. Untuk jelasnya Pemohon PK lampirkan memori banding Terbanding, sekarang Termohon PK dalam memori peninjauan kembali ini diberi tanda lampiran-2);

3. Bahwa perubahan petitum menimbulkan akibat perubahan materi pokok perkara/pokok gugatan, maka perubahan tersebut harus ditolak, hal mana dipertegas dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 547 K/Sip/1973 yang menyatakan perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatannya, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 127 Rv *juncto* Pasal 344 Rv, Termohon PK tidak boleh merubah gugatannya (gugatan rekonvensinya) termasuk petitumnya/ tuntutan karena perubahan gugatan, termasuk petitumnya hanya dapat dilakukan sebelum Tergugat Rekonvensi (sekarang Pemohon PK) menjawab gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi, sekarang Termohon PK dengan perkataan lain sebelum replik diajukan oleh Pemohon PK (Tergugat Rekonvensi), perubahan tersebutpun harus disetujui oleh Tergugat i.c. Tergugat Rekonvensi, sekarang Pemohon PK; Kalaupun pihak Tergugat i.c. Tergugat Rekonvensi/Pembanding (sekarang Termohon PK) ingin mengajukan perubahan gugatan termasuk petitum/ tuntutan, maka perubahan dimaksud dapat diajukan sebelum tahap pemeriksaan selesai pada pengadilan tingkat pertama i.c. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, namun dalam perkara *a quo*, pihak Tergugat i.c. Tergugat Rekonvensi/Pembanding (sekarang Termohon PK) telah mengajukan perubahan tuntutan pada tingkat banding, hal mana tidak dapat dibenarkan sebagaimana yang telah digariskan oleh Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 546 K/Sip/1970 telah menggariskan bahwa perubahan tidak dapat dibenarkan apabila tahap pemeriksaan telah selesai, dan konklusi sudah dikemukakan oleh kedua belah pihak serta kedua belah pihak telah memohon putusan, sehingga sesuai dengan ketentuan hukum tersebut di atas "*Judex Facti* Tingkat Banding" harus menolak tuntutan dari Pembanding/sekarang Termohon PK pada bagian rekonvensi yang telah dirubah pada tingkat banding, khususnya petitum yang tidak pernah dituntut oleh Termohon PK (Penggugat Rekonvensi) yakni:

Halaman 26 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan proses jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 menjadi Akta Jual Beli;

Justru perubahan petitum dimaksud pada tingkat banding telah dibenarkan dan dikabulkan oleh “*Judex Facti* Tingkat Banding”, padahal perubahan dimaksud telah merubah kejadian materiil dan juga merubah gugatan, sehingga perubahan dan pengabulan oleh “*Judex Facti* Tingkat Banding” atas perubahan tersebut bertentangan dengan hukum, sebagaimana yang ditegaskan lagi oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 140 K/Sip/1971; Kalaupun perubahan tuntutan yang diajukan oleh Pemohon Banding, sekarang Termohon PK, maka berdasarkan Pasal 344 Rv memberi kemungkinan mengajukan tuntutan baru secara eksepsional mengenai hal tertentu yakni:

- a. Uang, bunga, sewa dan lain-lain akibat kebendaan yang sudah ada atau timbul sejak putusan dalam tingkat pertama;
- b. Biaya, kerugian, dan bunga karena kerugian yang diderita sejak putusan itu;
- c. Tuntutan untuk dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa jelas perubahan tuntutan yang dilakukan oleh Termohon PK pada tingkat banding yang menuntut:

3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan proses jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 menjadi Akta Jual Beli;

Tidak termasuk sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 344 Rv, sehingga sudah seharusnya “*Judex Facti* Tingkat Banding” menolak tuntutan baru yang diajukan oleh Termohon Kasasi pada tingkat banding tersebut. Namun nyatanya “*Judex Facti* Tingkat Banding” dalam putusannya i.c. “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” telah mengabulkan petitum yang tidak pernah dituntut oleh Termohon PK, sebagaimana yang terlihat dalam “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” dalam perkara *a quo*;

4. Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah Pemohon PK uraikan di atas jelas “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” telah melanggar ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) Rbg dan Pasal 50 Rv yang mengatur Putusan tidak boleh dikabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan (*ultra petitum Partium*). Hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1001 K/Sip/1972, yang



melarang hakim mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta;

Apabila putusan mengandung *ultra petitum* harus dinyatakan cacat hukum, meskipun hal itu dilakukan dengan iktikad baik. Mengadili dengan cara mengabulkan melebihi dari yang dituntut/digugat disamakan dengan tindakan yang tidak sah (ilegal) meskipun dilakukan dengan iktikad baik (Buku *Hukum Acara Perdata*, karangan M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika, cetakan ketiga, halaman 801 s.d. 802);

Dengan demikian maka "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding *juncto* "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" harus dibatalkan oleh "*Judex Juris* Tingkat Peninjauan Kembali" karena *Judex Juris* Tingkat Kasasi telah menolak permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) sebagaimana yang terlihat dalam "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" pada halaman 41 alinea ke-1 dan ke-2;

- Demikian juga "Putusan *Judex Facti* Tingkat Kasasi" telah melakukan suatu kekhilafan yang telah menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) *juncto* "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" yang telah mengabulkan perubahan petitum dalam tingkat banding yang diajukan oleh Termohon PK (dahulu Pembanding) *juncto* "Putusan *Judex Facti* Tingkat Kasasi" yang menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) telah melakukan melampaui wewenangnya dengan mengabulkan tuntutan/petitum baru yang diajukan oleh Termohon PK pada tingkat banding dengan mendasarkan kepada tuntutan subsidair *ex aequo et bono*, sebagaimana yang terlihat dalam pertimbangan hukum "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" pada halaman 11, alinea ke-6 s.d. halaman 12, dua baris dari atas, yang untuk jelasnya Pemohon PK kutip pertimbangan hukum "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" dimaksud sebagai berikut:
"Menimbang, berdasarkan pada tuntutan subsidair *ex aequo et bono* dan untuk kepastian hukum dan keadilan serta para pihak tidak dirugikan cukup alasan bagi pengadilan tinggi untuk memerintahkan para pihak agar melaksanakan jual beli sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2011";
"Menimbang, bahwa pendirian pengadilan tinggi tersebut di atas tidak bertentangan dan melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR, tapi justru untuk menyelesaikan masalah secara tuntas, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 556 K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972 yang

Halaman 28 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



kaidah hukumnya dapat diangkat sebagai berikut: Mengabulkan lebih dari pada yang digugat adalah diijinkan, selama ini masih sesuai dengan kejadian materil”;

Bahwa tuntutan subsidair *ex aequo et bono*, diperkenankan terhadap petitum/tuntutan yang telah dimohonkan pada peradilan tingkat pertama dan diputus tidak jauh menyimpang dari tuntutan sebenarnya, namun “*Judex Facti* Tingkat Banding” telah memutus perkara perkara *a quo* berdasarkan tuntutan subsidair *ex aequo et bono* yang jauh menyimpang dari tuntutan yang sebenarnya, dimana Termohon PK pada peradilan tingkat pertama telah menuntut:

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk:

- a. Mengembalikan semua uang yang diterimanya dari Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- b. Membayar denda sebesar seratus persen (100%) dari uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi atau sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Sehingga total Rp10.00.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara sekaligus sebagai akibat dibataalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 oleh Tergugat Rekonvensi;

Namun dalam pengadilan tingkat banding, Termohon PK telah menghilangkan petitumnya butir 5 tersebut di atas, dan kemudian membuat tuntutan baru pada Pengadilan Tingkat Banding yang jelas-jelas telah menyimpang dari tuntutan yang sebenarnya yakni Termohon PK telah menuntut:

3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan proses jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 menjadi Akta Jual Beli;

Berdasarkan hal tersebut di atas jelas dengan mengabulkan tuntutan/petitum baru yang diajukan oleh Termohon PK pada tingkat banding mendasarkan kepada tuntutan subsidair *ex aequo et bono*, harus dibatalkan oleh “*Judex Juris*” yang memeriksa perkara *a quo* pada tingkat kasasi karena jelas pengabulan tuntutan yang baru diajukan oleh Termohon PK pada tingkat banding telah jauh menyimpang dari tuntutan yang sebenarnya;

6. Bahwa yurisprudensi sebagaimana yang disitir oleh *Judex Facti* Tingkat Banding dalam putusan perkara *a quo* tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo* karena dalam putusannya *Judex Facti* Tingkat Banding



bukan mengabulkan lebih dari yang digugat akan tetapi *Judex Facti* Tingkat Banding telah mengabulkan tuntutan Termohon PK yang tidak dituntut di Pengadilan Tingkat Pertama dan juga mengabulkan perubahan tuntutan yang diajukan tingkat banding;

Oleh karenanya yurisprudensi yang disitir oleh "*Judex Facti* Tingkat Banding i.c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 556 K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972 yang kaidahnya: "Mengabulkan lebih daripada yang dituntut adalah diijinkan, selama hal ini masih sesuai dengan kejadian materil" karena perubahan dimaksud tidak sesuai dengan kejadian materil, dimana jelas-jelas Termohon PK menuntut pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2011 (vide petitum pada gugatan rekonsvansi di tingkat pertama butir 5) disatu sisi Termohon PK menginginkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2011 dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli (vide petitum/tuntutan baru pada gugatan rekonsvansi di tingkat banding butir 3), yang jelas-jelas kedua hal tersebut sudah tidak sesuai dengan kejadian materil lagi dan perubahan mana juga telah merubah pokok gugatan, hal tersebut dilarang oleh undang-undang sebagaimana yang telah Pemohon PK uraikan di atas;

Karenanya "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" harus dibatalkan oleh "*Judex Juris* Tingkat Peninjauan Kembali" karena *Judex Juris* Tingkat Kasasi telah menolak permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) sebagaimana yang terlihat dalam "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" pada halaman 41 alinea ke-1 dan ke-2;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Pemohon PK tersebut di atas jelas "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" didasarkan atas kesalahan dalam menerapkan hukum dalam memutus perkara *a quo* pada tingkat banding telah melampaui wewenangnya, maka karena:

- a. Sebagaimana yang akan Pemohon PK uraikan dalam memori peninjauan kembali pada bagian C di bawah ini, telah terbukti Termohon PK telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Pemohon PK karena Termohon PK tidak mau melaksanakan/menandatangani Akta Jual Beli dan pelunasannya, walaupun telah dilakukan somasi/teguran untuk melaksanakan kewajibannya, namun sampai dengan gugatan *a quo* diajukan, Termohon PK tetap juga tidak mau melaksanakan kewajibannya dimaksud, maka tuntutan Termohon PK yang diajukan pada tingkat



pertama, apalagi kemudian diajukan tuntutan baru pada tingkat banding, haruslah ditolak dan dikesampingkan;

b. Bahwa sejak semula Termohon PK menuntut:

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk:

- a. Mengembalikan semua uang yang diterimanya dari Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- b. Membayar denda sebesar seratus persen (100%) dari uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi atau sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Sehingga total Rp10.00.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara sekaligus sebagai akibat dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 oleh Tergugat Rekonvensi;

Yang artinya sejak semula Termohon PK sendiri menginginkan jual beli tanah dimaksud dibatalkan dan hanya menginginkan dendanya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), hal mana merupakan iktikad buruk Termohon PK dalam jual beli tanah tersebut;

Oleh karenanya pertimbangan hukum “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” yang telah menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) *juncto* “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” pada halaman 11 alinea ke-2 s.d. halaman 12 alinea ke-2, harus dibatalkan oleh “*Judex Juris* Tingkat Peninjauan Kembali” yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada tingkat peninjauan kembali;

C. “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” yang menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) telah melakukan suatu kekhilafan yang nyata *juncto* “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum;

Bahwa “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” yang telah menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, sekarang Pemohon PK sebagaimana yang terlihat dalam sebagaimana yang terlihat dalam “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” pada halaman 41 alinea ke-1 dan ke-2, telah melakukan kekhilafan yang nyata *juncto* “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” telah salah menerapkan hukum yang telah mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Termohon PK (dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi) dengan pertimbangan hukum sebagaimana yang



terlihat dalam halaman 4 s.d. halaman 12 alinea kedua “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding”:

1. Bahwa pertimbangan hukum “*Judex Facti* Tingkat Banding” pada halaman 6 di bawah judul dalam pokok perkara s.d. halaman 10 alinea ke-2 yang telah memberikan pertimbangan hukum bahwa Termohon PK tidak terbukti telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Pemohon PK karena dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 12 tanggal 12 September 2011, dibuat di hadapan Turut Termohon PK, tidak tercantum batas waktu kapan seharusnya Termohon PK melunasi harga pembelian tanah milik Pemohon Kasasi yang masih tersisa sebesar Rp44.000.000.000,00 (empat puluh empat miliar rupiah);

Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 12 tanggal 12 September 2011, dibuat di hadapan Turut Termohon Kasasi cacat hukum dan tidak lazim karena tidak ditentukan kapan dilaksanakan AJB berikut pelunasannya, maka untuk itu Pemohon PK dan Termohon PK sepakat untuk tidak melakukan AJB (Akta Jual Beli) di hadapan Turut Termohon PK, akan tetapi AJB akan dilaksanakan di hadapan S. Rachma C. Hardiyanto Hoesodo, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta. Kemudian Pemohon PK dan Termohon PK telah membayar pajaknya masing-masing yang telah dilakukan pada tanggal 4 November 2011 (vide PK/TR-5 s.d. Bukti PK/TR-9);

Dengan telah dibayarnya pajak dimaksud pada tanggal 4 November 2011 maka Akta Jual Beli sudah harus dilaksanakan yang sedianya penandatanganan Akta Jual Beli dan pelunasannya dilaksanakan pada tanggal 8 November 2011 atau setidaknya tidaknya paling lambat pada bulan November 2011;

Bahwa sudah menjadi “fakta *notoir*” dan juga sudah menjadi ketentuan umum yang berlaku bahwa dalam suatu perjanjian jual beli yang telah disepakati, maka Akta Jual Beli berikut hak dan kewajiban penjual maupun pembeli harus dilaksanakan dalam 1 (satu) bulan setelah Akta Perjanjian Jual Beli ditandatangani;

Berdasarkan “fakta *notoir*” dan juga sesuai dengan ketentuan hukum, maka Akta Jual Beli dan pelunasannya harus dilaksanakan oleh Termohon PK paling lambat tanggal 12 Oktober 2011 karena Perjanjian Jual Beli ditandatangani pada tanggal 12 September 2011, atau setidaknya tidaknya Akta Jual Beli dan pelunasannya harus dilaksanakan pada tanggal 8 November 2011 atau setidaknya tidaknya pada bulan November 2011,

Halaman 32 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



setelah Pemohon PK dan Termohon PK masing-masing membayar pajak penjual dan pajak pembeli yang telah dilaksanakan pada tanggal 4 November 2011, sebagaimana yang telah Pemohon PK uraikan di atas. Namun walaupun Termohon PK telah berulang kali diperingati oleh Pemohon PK melalui agent properti, akan tetapi dengan berbagai alasan Termohon PK tidak mau melaksanakan AJB berikut pelunasannya, vide Bukti PK/TR-10 s.d. Bukti PK/TR-12 dan Bukti PK/TR-13, Bukti PK/TR-13A s.d. Bukti PK/TR-13H;

Dengan demikian jelas Termohon PK telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Pemohon PK, dimana sampai dengan gugatan *a quo* diajukan oleh Pemohon PK pada tanggal 4 April 2012, Termohon PK tidak mau menandatangani Akta Jual Beli dan sekaligus pelunasannya, maka berdasarkan Pasal 1267 KUHPdata. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2011 dibuat di hadapan Turut Termohon PK. Vide Bukti P/TR-3 = Bukti T/PDR-1 = Bukti TT-1 dapat dimohonkan pembatalannya oleh Pemohon PK karena Termohon PK telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Dengan demikian "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" pada halaman 6 di bawah judul dalam pokok perkara s.d. halaman 10, alinea ke-2 *juncto* "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" yang telah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) sebagaimana yang terlihat dalam "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" pada halaman 41 alinea ke-2 dan ke-3 harus dibatalkan oleh *Judex Juris* yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada tingkat peninjauan kembali;

2. Selanjutnya "*Judex Facti* Tingkat Banding" telah salah menerapkan hukum dengan memberikan pertimbangan hukum bahwa Somasi yang dilayangkan oleh *Agent Property* i.c. ibu Sandrawaty Djuanda kepada Termohon PK untuk segera melaksanakan kewajibannya yakni menandatangani Akta Jual Beli sekaligus pelaksanaan pelunasannya tidak dibenarkan oleh undang-undang dikarenakan *Agent Property* i.c. ibu Sandrawaty Djuanda bukan kuasa hukum dari Pemohon PK, vide pertimbangan hukum pada halaman 8 alinea ke-3 dan ke-4 "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" yang telah memberikan pertimbangan hukum:

Menimbang, bahwa melalui *Agent Property* i.c. ibu Sandraty Djuanda Penggugat telah memberikan beberapa kali somasi/teguran kepada Tergugat agar segera dilaksanakan jual beli sekaligus pembayaran pelunasan pembelian tanah, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat;

Halaman 33 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



Menimbang, bahwa oleh karena *Agent Property* bukan kuasa dari Penggugat maka pengadilan tinggi sependapat dengan Tergugat, bahwa somasi yang demikian itu tidak dapat dibenarkan undang-undang;

Bahwa diakui oleh Termohon PK maupun Pemohon PK bahwa telah disepakati oleh para pihak dalam hal ini Termohon PK i.c. pembeli dan Pemohon PK i.c. penjual bahwa dalam jual beli tanah milik Pemohon PK dimaksud, menggunakan jasa *Agent Property* yaitu ibu Sandrawaty Djuanda, oleh karenanya dengan adanya pengakuan dari Pemohon PK dan Termohon PK tersebut, maka sudah pasti menurut hukum bahwa dalam jual beli tanah dimaksud memakai jasa *Agent Property*, dimana *Agent Property* tidak hanya bertanggung jawab terhadap pembeli i.c. Termohon PK, akan tetapi *Agent Property* juga bertanggung jawab terhadap penjual i.c. Pemohon PK, agar jual beli dimaksud dapat terlaksana, sehingga sudah menjadi kewajiban bagi *Agent Property* memberikan teguran kepada penjual ataupun pembeli jika penjual ataupun pembeli tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga somasi yang dilayangkan oleh *Agent Property* i.c. ibu Sandrawaty Djuanda kepada Termohon PK agar segera melaksanakan kewajibannya untuk menandatangani Akta Jual Beli sekaligus pelaksanaan pelunasannya, masih merupakan wewenang dan tanggung jawab dari *Agent Property* i.c. ibu Sandrawaty Djuanda, sehingga tidak diperlukan surat kuasa untuk melayangkan somasi dimaksud;

Dengan pertimbangan yang demikian, maka telah terbukti Termohon PK telah diberikan somasi oleh Pemohon PK untuk melaksanakan kewajibannya, melalui *Agent Property* i.c. ibu Sandrawaty Djuanda atau dengan perkataan lain *Agent Property* i.c. ibu Sandrawaty Djuanda berhak melakukan somasi kepada Termohon PK;

Oleh karenanya pertimbangan hukum pada halaman 8, alinea ke-3 dan ke-4 "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" *juncto* pertimbangan hukum "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" yang telah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) sebagaimana yang terlihat dalam "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" pada halaman 41 alinea ke-2 dan ke-3, harus dibatalkan oleh "*Judex Juris*" yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada tingkat peninjauan kembali;

3. Bahwa "*Judex Facti* Tingkat Banding" telah salah menerapkan hukum sebagaimana yang terlihat dalam pertimbangan hukum "Putusan *Judex Facti*



Tingkat Banding” pada halaman 8 alinea ke-5 dan alinea ke-6 yang telah memberikan pertimbangan hukum:

Menimbang, bahwa walaupun somasi kepada Tergugat dilakukan oleh bukan kuasa dari Penggugat, namun dengan adanya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* pada saat Tergugat menerima surat gugat Penggugat harus dianggap Penggugat telah memberikan somasi/teguran kepada Tergugat agar Tergugat melaksanakan pelunasan pembayaran dan menandatangani Akta Jual Beli;

Menimbang, hal di atas sejalan dengan Putusan Mahkamah RI tanggal 12 Juni 1957 Nomor 117 K/Sip/1956 yang antara lain menegaskan antara lain: “surat gugat yang terlebih dulu telah diberitahukan (diterima) oleh Tergugat dapat dipandang sebagai penagihan (teguran)”;

Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 Juni 1957 Nomor 117 K/Sip/1956, tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*. Yurisprudensi dimaksud baru berlaku jika Tergugat i.c. Termohon PK sama sekali belum diberikan somasi/teguran, namun dalam perkara *a quo* sebelum Pemohon PK mengajukan gugatannya, Termohon PK terlebih dahulu diberikan teguran/somasi, bahkan sebanyak 9 (sembilan) kali, vide Bukti PK/TR-10 s.d. Bukti PK/TR-12 dan Bukti PK/TR-13, Bukti PK/TR-13A s.d. Bukti PK/TR-13H;

4. Bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum “Putusan *Judex Facti* Tingkat Kasasi” yang menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) *juncto* pertimbangan hukum halaman 9 alinea ke-2 baris ke-1 s.d. baris ke-3 “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding”, sudah seharusnya dibatalkan oleh “*Judex Juris* Tingkat Kasasi” karena “*Judex Facti* Tingkat Banding” telah memberikan mempertimbangkan bahwa Termohon PK telah diberikan somasi oleh Pemohon PK untuk melaksanakan kewajibannya, sehingga jelas Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 Juni 1957 Nomor 117 K/Sip/1956, tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo* karena sesuai dengan ketentuan hukum mengenai adanya gugatan perbuatan wanprestasi, terlebih dahulu harus dilakukan somasi/teguran kepada pihak Tergugat untuk memenuhi kewajibannya sebelum gugatan diajukan oleh pihak Penggugat, hal mana telah dilakukan oleh Pemohon PK sebagaimana yang telah diuraikan di atas, sehingga gugatan yang diajukan oleh Pemohon PK telah sesuai dengan ketentuan hukum;
5. Oleh karenanya pertimbangan hukum “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” yang telah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (sekarang

Halaman 35 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 PK/Pdt/2017



Pemohon PK) sebagaimana yang terlihat dalam “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” pada halaman 41 alinea ke-2 dan ke-3 *juncto* “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” pada halaman 8 alinea ke-3 s.d. halaman 9 alinea ke-2, baris ke-1 s.d. baris ke-3 harus dibatalkan oleh “*Judex Juris* Tingkat Peninjauan Kembali” yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada tingkat peninjauan kembali;

6. Bahwa “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” telah melakukan suatu kekhilafan yang nyata dimana telah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) sebagaimana yang terlihat dalam “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” pada halaman 41 alinea ke-2 dan ke-3 *juncto* “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding”, telah salah menerapkan hukum sebagaimana terlihat dalam pertimbangan hukum “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” pada halaman 8 alinea ke-7 s.d. halaman 9 alinea ke-2 yang untuk lengkapnya dikutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa menurut Tergugat pada saat dilakukan tahap mediasi dalam perkara *a quo*, Tergugat berniat melaksanakan pelunasan pembayaran (tahap kedua) untuk itu Tergugat akan menyerahkan Bilyet Giro senilai Rp44.000.000.000,00 (empat puluh empat miliar rupiah), namun Penggugat menolaknya serta tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli (Bukti T/P DR-5)”;

“Menimbang, bahwa walaupun Tergugat telah berniat untuk menyelesaikan pelunasan pembayaran dan bersedia untuk menandatangani Akta Jual Beli, namun Penggugat menolaknya dan minta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2011 dibatalkan”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas menurut pengadilan tinggi dalam perkara *a quo* Tergugat telah diberikan somasi oleh Penggugat untuk melaksanakan bunyinya Akta Perjanjian Jual Beli dan atas somasi tersebut Tergugat bersedia melakukan pembayaran tahap kedua serta melakukan penandatanganan Akta Jual Beli sesuai Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2011”;

- 6.1. Bahwa pada saat perkara diperiksa di tingkat pertama pada tahun 2012, pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan Perma Nomor 2 Tahun 2003 dimana jelas pertimbangan hukum “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” tersebut di atas merupakan peristiwa-peristiwa/kejadian-kejadian yang terjadi pada tahap mediasi, yang kemudian mediasinya sendiri gagal. Bahwa Perma Nomor 2 Tahun 2003



telah mengatur bahwa peristiwa-peristiwa/kejadian-kejadian pada saat mediasi:

a. Tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti:

Segala apa saja pun yang diajukan, disampaikan maupun yang diakui atau peristiwa apapun yang terjadi selama proses mediasi berlangsung:

- Tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti:

Dengan demikian pernyataan dan pengakuan yang disampaikan, berada di luar ketentuan alat bukti yang digariskan Pasal 164 HIR, Pasal 1866 KUHPerdara;

- Tidak sah sebagai alat bukti:

Oleh karena Pasal 13 ayat (1) Perma Nomor 2 Tahun 2003 menyatakan tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses pengadilan selanjutnya;

- Tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian:

Baik kepada para pihak maupun kepada pihak ketiga, tidak memiliki daya kekuatan sebagai alat bukti. Maupun terhadap perkara yang bersangkutan atau perkara lain, tidak mempunyai kekuatan sebagai alat bukti;

b. Segala dokumen wajib dimusnahkan;

Lebih lanjut Pasal 13 ayat (2) Perma Nomor 2 Tahun 2003, mewajibkan pemusnahan semua:

- Fotokopi dokumen;
- Notulen, atau;
- Catatan Mediator;

6.2. Bahwa Termohon PK sendiri dalam gugatan rekonsensinya jelas-jelas tidak mau melaksanakan/tidak mau menandatangani Akta Jual Beli dan pelunasannya, hal mana terlihat dalam posita dan petitum gugatan rekonsensinya, yang telah memohonkan:

5. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk:

a. Mengembalikan semua uang yang diterimanya dari Penggugat Rekonsensi yaitu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

b. Membayar denda sebesar seratus persen (100%) dari uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonsensi atau sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);



Sehingga total Rp10.00.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara sekaligus sebagai akibat dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 oleh Tergugat Rekonvensi;

Yang artinya Termohon PK sendiri menginginkan jual beli tanah dimaksud dibatalkan, walaupun dalam tingkat banding petitum butir 5 tersebut telah dihilangkan dan diganti dengan petitum yang lain yakni:

3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan proses jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 12 September 2011 Nomor 12 menjadi Akta Jual Beli;

Akan tetapi perubahan tuntutan yang baru diajukan oleh Termohon PK pada tingkat banding telah dilarang dan tidak dapat tidak dibenarkan oleh hukum i.c. Pasal 217 Rv. dan Pasal 334 Rv;

Namun tuntutan yang baru dikemukakan oleh Termohon PK dimaksud telah dikabulkan oleh "*Judex Facti* Tingkat Banding". Hal tersebut membuktikan bahwa "*Judex Facti* Tingkat Banding" dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* di tingkat banding telah salah menerapkan hukum bahkan pertimbangan hukum dimaksud tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

6.3. Oleh karenanya "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" yang telah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) sebagaimana yang terlihat dalam "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" pada halaman 41 alinea ke-2 dan ke-3 *juncto* "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" pada halaman 8 alinea ke-3 s.d. halaman 9 alinea ke-2, baris ke-1 s.d. baris ke-3 harus dibatalkan oleh "*Judex Juris* Tingkat Peninjauan Kembali" yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada tingkat peninjauan kembali;

7. Bahwa pertimbangan hukum "*Judex Facti* Tingkat Banding" pada halaman 9 alinea ke-3 s.d. alinea ke-6 "Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding" *juncto* "Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi" yang telah menolak permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) sebagaimana yang telah Pemohon PK diuraikan di atas terbukti terdapat kekeliruan atau kekhilafan yang nyata karena:

7.1. Bahwa seharusnya Akta Jual Beli dan pelunasannya dilaksanakan pada tanggal 8 November 2011 atau setidaknya pada bulan November 2011, setelah Pemohon PK dan Termohon PK masing-



masing membayar pajak penjual dan pajak pembeli yang telah dilaksanakan pada tanggal 4 November 2011, namun nyatanya Termohon PK tidak juga melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dan sekaligus kewajibannya, walaupun sudah 9 (sembilan) kali telah ditegur/disomasi, hal mana sesuai dengan pertimbangan hukum pada halaman 9 alinea ke-2 baris ke-1 s.d. baris ke-3 “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding”. “*Judex Facti* Tingkat Banding” yang telah memberikan pertimbangan hukum:

“Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas menurut Pengadilan Tinggi dalam perkara *a quo* Tergugat telah diberikan somasi oleh Penggugat untuk melaksanakan bunyinya Akta Perjanjian Jual Beli”;

7.2. Jadi tidak adanya batas waktu penandatanganan Akta Jual Beli dan pelunasannya dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2011, dibuat di hadapan Turut Termohon PK, Vide Bukti P/TR-3 = Bukti T/PDR-1 = Bukti TT-1, dan pelunasannya tidak dapat dijadikan dasar oleh “*Judex Facti* Tingkat Banding” untuk Termohon PK melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan pelunasannya semaunya/sesuka hatinya Termohon PK karena sudah seharusnya Akta Jual Beli dan pelunasannya dilaksanakan pada tanggal 8 November 2011 atau setidaknya pada bulan November 2011 setelah Pemohon PK dan Termohon PK masing-masing membayar pajak penjual dan pajak pembeli yang telah dilaksanakan pada tanggal 4 November 2011 namun tidak terlaksana;

7.3. Maka dengan demikian “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” yang telah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon PK) sebagaimana yang terlihat dalam “Putusan *Judex Juris* Tingkat Kasasi” pada halaman 41 alinea ke-2 dan ke-3 *juncto* “Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding” pada halaman 9, alinea ke-3 s.d. alinea ke-6, harus dibatalkan oleh “*Judex Juris* Tingkat Peninjauan Kembali” yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada tingkat peninjauan kembali dan selanjutnya berkenan menguatkan pertimbangan hukum dan “Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama”;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris juncto*



putusan Pengadilan Tinggi;

Bahwa alasan Peninjauan Kembali hanya pengulangan dalil-dalil yang oleh Pengadilan Tinggi dan Hakim Kasasi telah dengan benar dipertimbangkan;

Bahwa Tergugat telah berniat untuk menyelesaikan pelunasan pembayaran dan bersedia untuk menandatangani Akta Jual Beli, namun Penggugat menolaknya dan meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 12 September 2011 dibatalkan;

Bahwa Tergugat tidak terbukti melakukan wanprestasi kepada Penggugat dan tuntutan Penggugat untuk pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali William Supit 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;

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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **WILLIAM SUPIT** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding 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 Rabu tanggal 26 Juli 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 Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

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

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

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

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

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 41 dari 41 Hal. Put. Nomor 156 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)