



PUTUSAN

Nomor 172 PK/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Bapak ADNAN AFIF, bertempat tinggal di Apartemen Semanggi, Unit 16-08 RT.002/RW.010, Petamburan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mokhammad Najib, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Graha Aflaha, Jalan H.Hasan Nomor 17, Kelurahan Baru, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2013, Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding/Terbanding;

m e l a w a n

ELDA D. ADININGRAT, bertempat tinggal di Jalan Kenanga Kavling 28, Rumah E3, Jeruk Purut, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada M.Taufik,S.H., Advokat, berkantor di Jalan Bungur Besar Raya, Komplek Central Bungur Nomor 40 F.G, Lantai 2, Kemayoran, Jakarta Pusat, Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 512 K/Pdt/2012 tanggal 22 Januari 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding/Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan rumah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, yang beralamat di Jalan Kenanga Nomor 28 E3, Cilandak-Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan luas tanah 912 m² dan luas bangunan 400 m², berdasarkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat Nomor 2761 (Bukti P-1) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 157/PIMB-PB/S/83 (Bukt P-2);

Hal. 1 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014



2. Bahwa, hingga tanggal Gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, rumah sebagaimana termaksud dalam butir Posita Nomor 1 di atas didiami, ditinggali, dan atau dikuasai secara sepihak oleh Tergugat bersama keluarganya;
3. Bahwa, adapun Tergugat dapat menempati, tinggal dan atau menguasai tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya sebagaimana diuraikan dalam butir Posita Nomor 1 di atas adalah semata-mata hanya didasarkan pada hubungan baik, kepercayaan dan rasa kasihan Penggugat kepada Tergugat, dimana Tergugat pernah menyampaikan kepada Penggugat perihal penyitaan rumah Tergugat oleh Bank, sehingga kemudian Penggugat menawarkan kepada Tergugat untuk menempati rumahnya yang beralamat di Jalan Kenanga Nomor 28 E3, Cilandak-Pasar Minggu, Jakarta Selatan tanpa meminta kompensasi apapun dari Tergugat;
4. Bahwa, didasarkan hal tersebut di atas, maka pada hari Jumat tanggal 1 Desember 2006 telah dibuat dan disepakati Surat Perjanjian Penggunaan Rumah Tinggal ("Perjanjian") (P3) antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Penggugat bertindak untuk dan atas nama pribadi sebagai pihak pemilik rumah berkedudukan sebagai Pihak Pertama dalam perjanjian *a quo* dan Tergugat, yang bertindak untuk dan atas nama pribadi, sebagai pihak yang diberi izin Penggugat untuk menempati rumah tersebut tanpa ada kewajiban imbalan apapun, berkedudukan sebagai Pihak Kedua dalam perjanjian *a quo*;
5. Bahwa, pada intinya, perjanjian termaksud di atas menyatakan sebagai berikut:
"Surat perjanjian ini merupakan kesepakatan untuk pemberian izin dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk penggunaan rumah tinggal milik Pihak Pertama yang berlokasi di Jalan Kenanga Kavling 28 rumah E3, Jeruk Purut Jakarta Selatan";
6. Bahwa, Penggugat dan Tergugat menyepakati pemakaian rumah Penggugat oleh Tergugat adalah untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 1 Desember 2006 sampai dengan 31 Desember 2007, sebagaimana yang dinyatakan dalam isi butir perjanjian *a quo* Pasal 2 (*vide* Bukti P-3);
"Kesepakatan dalam surat perjanjian ini berlangsung untuk jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung ditandatanganinya perjanjian ini";

Hal. 2 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014



7. Bahwa, Penggugat dengan sukarela dan pertimbangan kemanusiaan sama sekali tidak membebankan biaya sewa atau uang penggantian penempatan rumah dari Tergugat, kecuali hanya meminta merawat rumah serta membayar sendiri seluruh tagihan listrik dan telepon yang digunakan oleh Tergugat selama menempati rumah Penggugat tersebut, sebagaimana halnya dinyatakan dalam isi perjanjian *a quo* Pasal 3 dan Pasal 9 (*vide* Bukti P-3), yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3:

"Pihak Kedua berkewajiban merawat rumah, membayar seluruh tagihan listrik, telepon selama menempati rumah milik Pihak Pertama tersebut di atas terhitung sejak tanggai penempatan rumah tersebut";

Pasal 9:

"Pihak Pertama sepakat untuk tidak membebankan biaya apapun selain beban biaya tersebut dalam butir 3 di atas selama kesepakatan ini berlangsung....";

8. Bahwa, Perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang berbunyi:

Pasal 1320 KUH Perdata:

"Untuk sahnya suatu Perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

9. Bahwa, ternyata sampai habis waktu perjanjian *a quo*, Tergugat melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian *a quo* dengan tidak mengosongkan dan mengembalikan penguasaan rumah milik Penggugat tersebut;
10. Bahwa, Penggugat berulang kali meminta Tergugat untuk mengosongkan rumah dimana terakhir, melalui kuasa hukumnya, Penggugat mengirimkan Surat Peringatan (Somasi) I (satu) Nomor Ref.603/DN/I&P/X/09 tertanggal 15 Oktober 2009 (Bukti P-4) dan Surat Peringatan (Somasi) II (dua) Nomor Ref.623/DN/I&P/X/09 tertanggal 21 Oktober 2009 (Bukti P5);
11. Bahwa, walaupun sudah berkali-kali diperingatkan, namun ternyata Tergugat tetap melanggar isi perjanjian *a quo* dengan tidak mau mengosongkan rumah milik Penggugat tersebut;

Hal. 3 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa, dengan dilanggarnya kesepakatan dalam perjanjian *a quo* oleh pihak Tergugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun materiil dimana Penggugat sama sekali tidak dapat menggunakan dan menempati rumahnya tersebut, oleh karena itu wajarlah kemudian Penggugat menuntut pelanggaran terhadap isi perjanjian *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
13. Bahwa, oleh karena itu, Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat, baik secara materiil maupun immateriil yang keseluruhannya berjumlah sebesar Rp3.628.000.000,00 (tiga miliar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- a. Kerugian yang timbul apabila bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2761 atas nama Penggugat, berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kenanga Kavling 28 rumah E3 - Jeruk Purut, Jakarta Selatan disewakan kepada pihak lain, yang diperkirakan akan dapat menghasilkan keuntungan bagi Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) setiap tahunnya atau sebesar total hingga tanggal gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berjumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- b. Kerugian yang timbul dikarenakan Para Penggugat harus mengeluarkan biaya-biaya dalam perkara ini, antara lain untuk biaya advokat/pengacara, biaya transportasi untuk keperluan sidang, biaya-biaya lain terkait dengan transportasi guna pengurusan persidangan perkara ini, biaya penggandaan berkas-berkas perkara terkait, biaya *nazegellen* berkas-berkas perkara terkait, dan biaya lain-lain yang keseluruhannya berjumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Kerugian ini timbul dikarenakan hilangnya kesempatan memperoleh keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh Penggugat, serta hilangnya waktu, daya, upaya, terbebannya pikiran, dan tenaga yang dipergunakan oleh Penggugat untuk mengurus perkara ini, yang seharusnya dapat dipergunakan untuk mencari nafkah secara halal guna mencukupi kebutuhan hidup keluarga Penggugat, yang sebenarnya tidak dapat dinilai secara materiil. Akan tetapi, sangatlah patut dan wajar apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp1.528.000.000,00 (satu miliar lima ratus dua

Hal. 4 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh delapan juta rupiah) kepada Para Penggugat;

Oleh karena itu, dalam kesempatan ini, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menghukum Tergugat dan untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp3.628.000.000,00 (tiga miliar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah);

14. Bahwa, agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap harinya sejak kelalaian Tergugat hingga Tergugat memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan yang diucapkan memiliki kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakannya putusan *a quo*;

15. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar putusan yang dijatuhkan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding atau upaya hukum lain sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi:

Memerintahkan Tergugat keluar dan meninggalkan serta mengosongkan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2761 atas nama Penggugat, berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kenanga Kavling 28 Rumah E3 – Jeruk Purut, Jakarta Selatan;

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat sebagai pihak yang memiliki iktidak tidak baik dan telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp3.628.000.000,00 (tiga miliar enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) secara tunai dan seketika;
4. Memerintahkan Tergugat untuk segera mengembalikan penguasaan tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang beralamat di Jalan Kenanga Nomor 28 E3, Cilandak-Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan luas tanah 912 m² dan luas bangunan 400 m², berdasarkan Sertipikat Hak Milik atas Nama Penggugat Nomor 2761 dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 157/PIMB- PB/S/83 kepada Penggugat;

Hal. 5 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) atas tiap-tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang dihitung sejak tanggal putusan dibacakan sampai dengan pelaksanaan putusan oleh Tergugat;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding atau upaya hukum lain sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa seluruh dalil yang termasuk dalam konvensi jawaban Tergugat secara *mutatis mutandis* masuk dalam reconvensi;
2. Bahwa atas kesepakatan antara Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi tersebut telah terjadi komitmen transaksi pembayaran jual beli atas tanah dan rumah tersebut sewaktu Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi masih menempati rumah tersebut. Bahkan pembayaran yang Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi sanggupi yaitu dengan pembayaran secara bertahap dan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi menyetujuinya;
3. Bahwa berdasarkan rincian pembayaran sebagaimana tersebut dalam konvensi di atas maka jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan/rumah dimaksud adalah sebesar Rp2.527.491.000,00 (dua miliar lima ratus dua puluh tujuh juta empat ratus sembilan ratus satu ribu rupiah);
4. Bahwa sehingga sisa pembayaran yang harus Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi bayar kepada Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi adalah Rp3.500.000.000,00 (harga jual beli) – Rp2.527.491.000,00 = Rp972.509.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh dua juta lima ratus sembilan ribu rupiah). Jumlah tersebut sebenarnya telah dinaikan oleh Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi tanpa kesepakatan dengan Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi;
5. Bahwa karenanya dari rangkaian uraian dan bukti-bukti secara tertulis tersebut sebenarnya telah terjadi transaksi pembayaran pembelian yang

Hal. 6 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014



dilakukan oleh dan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pembeli kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku penjual. Juga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menempati rumah tersebut atas persetujuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhutang sejak awal perjanjian tanggal 1 Desember 2006 sampai sekarang atas dasar transaksi pembelian atas tanah dan rumah tersebut;

6. Bahwa dengan persetujuan Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menempati rumah secara *legal* dan juga telah membayar PBB tahun 2006, 2007, 2008, dan 2009 atas tanah dan bangunan tersebut (bukti T-8);
7. Bahwa ternyata hingga sekarang Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak mendapatkan kepastian tentang jual beli serta kepemilikan tanah dan rumah. Padahal Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melakukan kewajiban membayar secara bertahap kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi jelas secara yuridis mengalami kerugian akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak bersedia membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT dan menyerahkan tanah dan rumahnya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
8. Bahwa dengan demikian telah nyata secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi atas kesepakatan yang dibuat;
9. Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Jumlah pembayaran uang yang telah disetorkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp2.527.491.000,00
- Pembayaran PBB tahun 2006 s/d 2009 sebesar Rp 17.000.000,00
- Biaya biaya pengurusan untuk rencana meneruskan transaksi jual beli dan biaya Konsultan/Pengacara yang telah dikeluarkan Rp 100.000.000,00
- Jumlah uang Rp2.527.491.000,00; yang telah dibayarkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang apabila diinvestasikan ke sektor ril dan mendapat keuntungan perbulan

Hal. 7 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10% perbulan terhitung dari tahun Januari 2009

s/d Januari 2010 sebesar

Rp3.032.989.200,00

Jumlah

Rp5.677.480.200,00

(lima miliar enam ratus tujuh puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh ribu dua ratus rupiah);

Kerugian Immateriil:

- Kehilangan kepastian dan jaminan untuk dapat direalisasikan jual beli sampai pada kepemilikan tanah dan rumah tersebut jika dinilai dengan uang maka wajar jumlah kerugian immateriil adalah sebesar Rp10.000.000.000,00;

10. Bahwa layak menurut hukum untuk menjamin kepastian transaksi jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan juga menjamin tidak hilangnya uang Penggugat Rekonvensi yang telah dibayarkan kepada Tergugat Rekonvensi maka mohon diletakkan sita jaminan atas tanah, luas 912 m², dan bangunan/rumah, luas 400 m², yang terletak di Jalan Kenanga Nomor 28 E3 Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berikut Sertipikat Hak Milik Nomor 2761 dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 157/PIMB-PB/S/83 atas nama Adnan Afif;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum pembayaran Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan total sebesar Rp2.527.491.000,00 sebagai pembayaran jual beli atas tanah dan bangunan/rumah dimaksud;
3. Menetapkan menurut hukum sisa pembayaran jual beli kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp972.509.000,00;
4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tinggal di rumah yang berdiri di atas tanah di Jalan Kenanga Nomor 28 E3, Cilandak-Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.677.480.200,00 (lima miliar enam ratus tujuh puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh ribu dua ratus

Hal. 8 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014

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

rupiah), dan kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah, luas 912 m², dan bangunan/rumah, luas 400 m², yang terletak di Jalan Kenanga Nomor 28 E3, Cilandak-Pasar Minggu Jakarta Selatan, berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 2761 dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 157/PIMB-PB/S/83 atas nama Adnan Affif;
8. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan jual beli dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pembeli atas tanah dan bangunan/rumah dimaksud di hadapan PPAT;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini menurut hukum;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 1595/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 6 Juli 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat;
- Memerintahkan Tergugat untuk segera mengembalikan penguasaan tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang beralamat di Jalan Kenanga Nomor 28 E3 Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan luas tanah 912 m² dan luas bangunan 400 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat Nomor 2761 dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 157/PIMB-PB/S/83 kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) atas tiap-tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi untuk sebahagian;

Hal. 9 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014

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

- Menyatakan sah menurut hukum pembayaran Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam konvensi total sebesar Rp2.527.491.000,00 (dua miliar lima ratus dua puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam konvensi untuk mengembalikan uang Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi sebesar Rp2.527.491.000,00 (dua miliar lima ratus dua puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) secara tunai seketika dan sekaligus segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum kedua belah pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam konvensi untuk membayar biaya perkara masing-masing setengah dari Rp161.000,00 (seratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 579/PDT/2010/PT.DKI., tanggal 25 Juli 2011 adalah sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Pembanding/Penggugat Konvensi/Rekonvensi dan Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1595/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 6 Juli 2010 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi dari Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah menurut hukum pembayaran Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan total sebesar Rp2.527.491.000,00 (dua miliar

Hal. 10 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014

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

lima ratus dua puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) sebagai pembayaran jual beli atas tanah dan bangunan dimaksud;

- Menetapkan menurut hukum kepada Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar sisa pembayaran jual beli rumah dan tanah tersebut kepada Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Menyatakan sah menurut hukum Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tinggal di rumah yang berdiri di atas tanah di Jalan Kenanga Nomor 28 E3 Cilandak, Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
- Menyatakan Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;
- Memerintahkan agar Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan jual beli dengan Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pembeli atas tanah dan bangunan/rumah dimaksud di hadapan PPAT;
- Menolak gugatan Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 512 K/Pdt/2012 tanggal 22 Januari 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

▶ Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: ADNAN AFIF, 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 RI Nomor 512 K/Pdt/2012 tanggal 22 Januari 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding/Terbanding pada tanggal 2 September 2013, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding/Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2013 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 21 November 2013 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Pernyataan Peninjauan Kembali Nomor 1595/PDT.G/2009/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri

Hal. 11 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014

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

Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 November 2013;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding/Pembanding pada tanggal 2 Januari 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding/Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 30 Januari 2014;

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 dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- I. Ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak/belum dapat ditemukan;
 1. Bahwa, keberatan Pemohon Peninjauan Kembali atas pertimbangan *Judex Juris* juga didukung dengan ditemukannya bukti-bukti baru (*novum*) yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara ini diperiksa di proses-proses pemeriksaan sebelumnya belum dibuat atau tidak dapat/belum dapat ditemukan;
 2. Bahwa, fakta hukumnya dari bukti-bukti baru (*novum*) sebagaimana yang dimaksud di atas sangat mendukung sekali dari dalil-dalil yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;
 3. Bahwa, bukti-bukti baru (*novum*) dimaksud adalah sebagai berikut:
 - 3.1. Bukti PK-1 (asli) berupa: Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 573/SKPT/2013 tanggal 2 Oktober 2013 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
Keterangan:
 - Di dalam Bukti PK-1 tidak ada catatan bahwa objek *a quo* sudah dialihkan haknya (dijual) dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada pihak manapun, termasuk juga kepada pihak Termohon Peninjauan Kembali;
 - Dengan Surat Keterangan ini Pemohon Peninjauan Kembali

Hal. 12 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014



akan membuktikan bahwa objek *a quo* tidak dialihkan haknya (dijual) dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada pihak manapun, termasuk juga kepada pihak Termohon Peninjauan Kembali;

3.2. Bukti PK-2 (asli) berupa: Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sdr. Nanan Meinanta F. Lasahido pada tanggal 14 Oktober 2013;

Keterangan:

- Di dalam Bukti PK-2 ini antara lain diterangkan bahwa tanah dan bangunan Pemohon Peninjauan Kembali seluas 912 m² (sembilan ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Jalan Kenanga Nomor 28 E3, RT.006/RW.02, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2761/Cilandak Timur atas nama Adnan Afiff sampai dengan saat ini belum pernah dialihkan (dijual) kepada pihak manapun juga, termasuk kepada pihak Termohon Peninjauan Kembali dan tanpa seizin dari Pemohon Peninjauan Kembali, saat ini tanah dan bangunan dimaksud masih dihuni oleh Termohon Peninjauan Kembali;
- Dengan bukti ini menunjukkan belum ada peralihan kepemilikan, yakni tanah dan bangunan *a quo* masih dimiliki Pemohon Peninjauan Kembali, sedangkan Termohon Peninjauan Kembali menghuni tanah dan bangunan *a quo* dimaksud tanpa seizin Pemohon Peninjauan Kembali;

3.3. Bukti PK-3 (asli) berupa: Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sdr. Eman Sulaeman pada tanggal 18 Oktober 2013;

Keterangan:

- Di dalam Bukti PK-3 ini antara lain diterangkan bahwa tanah dan bangunan Pemohon Peninjauan Kembali seluas 912 m² (sembilan ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Jalan Kenanga Nomor 28 E3, RT.006/RW.02, Cilandak Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2761/Cilandak Timur atas nama Adnan Afiff sampai dengan saat ini belum pernah dialihkan (dijual) kepada pihak manapun juga, termasuk kepada pihak Termohon Peninjauan Kembali dan tanpa seizin dari Pemohon Peninjauan Kembali, saat ini tanah dan bangunan dimaksud masih dihuni oleh Termohon Peninjauan Kembali;



- Dengan bukti ini menunjukkan belum ada peralihan kepemilikan, yakni tanah dan bangunan *a quo* masih dimiliki Pemohon Peninjauan Kembali, sedangkan Termohon Peninjauan Kembali menghuni tanah dan bangunan *a quo* dimaksud tanpa seizin Pemohon Peninjauan Kembali;

3.4. Bukti PK-4 (asli) berupa: Resi Pembayaran SPPT PBB Tahun 2007;

Bukti PK-5 (asli) berupa: Resi Pembayaran SPPT PBB Tahun 2008;

Bukti PK-6 (asli) berupa: Resi Pembayaran SPPT PBB Tahun 2009;

Bukti PK-7 (asli) berupa: Resi Pembayaran SPPT PBB Tahun 2010;

Bukti PK-8 (asli) berupa: Resi Pembayaran SPPT PBB Tahun 2011;

Bukti PK-9 (asli) berupa: Resi Pembayaran SPPT PBB Tahun 2012;

Bukti PK-10 (asli) berupa: Resi Pembayaran SPPT PBB Tahun 2013;

Keterangan:

- Di dalam Bukti PK-4 sampai dengan Bukti PK-10 ini bahwa wajib pajak (pemilik tanah) belum ada perubahan;
- Dengan bukti ini membuktikan bahwa yang membayar SPPT PBB adalah masih Pemohon Peninjauan Kembali yang dibayarkan pada tanggal 24 Oktober 2013, hal itu berarti juga bahwa tanah dan bangunan *a quo* milik Pemohon Peninjauan Kembali, dengan demikian bukti-bukti ini juga telah mematahkan dalil Termohon Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwa dia yang telah membayar SPPT PBB dan sebagai bukti bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah penghuni yang tidak beriktikad baik;
- Bahwa bukti-bukti Pemohon Peninjauan Kembali ini juga sekaligus menepis dalil Penggugat Rekonvensi (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) pada poin 6 (enam) gugatan Rekonvensinya yang mendalilkan telah membayar PBB tahun 2006, 2007, 2008 dan 2009 (Bukti T-8) karena faktanya tidak pernah dibayarkan termasuk tahun 2006 yang terlebih dahulu



sudah dibayarkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;

4. Bahwa, bukti-bukti baru (*novum*) sebagaimana poin-poin di atas yang ditemukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, bukti yang terakhir ditemukan yakni Bukti PK-4 sampai dengan Bukti PK-10 ditemukan pada hari Kamis, pada tanggal 24 Oktober 2013, dengan demikian bukti-bukti baru (*novum*) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali masih dalam tenggang waktu dan sesuai dengan tata cara yang telah diatur di dalam undang-undang, maka secara hukum formal permohonan/memori Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ini dapatlah diterima;
 5. Bahwa, hari dan tanggal ditemukannya bukti-bukti tersebut oleh Pemohon Peninjauan Kembali akan/telah dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan di dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- II. Dalam putusan *Judex Juris* terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;
1. Bahwa, pada petitum kasasinya, *Judex Juris* telah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) didasarkan atas alasannya pada halaman 22 (dua puluh dua) putusannya yang menyatakan bahwa alasan Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;
 2. Bahwa, menurut *Judex Juris*, antara Penggugat dan Tergugat sudah terjadi perjanjian jual beli objek sengketa dan terbukti Tergugat dalam konvensi telah melakukan pembayaran sebesar Rp2.527.491.000,00 (dua miliar lima ratus dua puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
 3. Bahwa, menurut Pemohon Peninjauan Kembali, pertimbangan Putusan *Judex Juris* yang seperti demikian adalah menunjukkan bahwa Majelis Hakim Agung/Majelis Hakim telah melakukan kekhilafan atau telah melakukan suatu kekeliruan yang nyata;
 4. Bahwa, dari pertimbangan Putusan *Judex Juris* sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan terdapat 2 (dua) pertanyaan, yaitu:
 - 4.1. Bahwa, apakah antara Penggugat dan Tergugat sudah terjadi perjanjian jual beli objek sengketa?;
 - 4.2. Bahwa, apakah Tergugat dalam konvensi telah melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran sebesar Rp2.527.491.000,00 (dua miliar lima ratus dua puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)?;

5. Bahwa, untuk menjawab 2 (dua) pertanyaan di atas, maka Pemohon Peninjauan Kembali salah satunya akan mengujinya dengan dasar/alasan hukum yang baru diajukan dalam proses permohonan/memori peninjauan kembali ini, yang sebelumnya baik pada pemeriksaan di tingkat Pengadilan Negeri (proses gugatan), Pengadilan Tinggi (proses banding) dan Mahkamah Agung (proses kasasi) belum dijadikan dasar/alasan hukum;
6. Bahwa, berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah diatur bahwa hukum agraria yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, adapun bunyi seutuhnya dari Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah: "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";
7. Bahwa, jual beli tanah di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai, sifat terang dan tunai artinya adalah penyerahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya harus dilakukan secara tunai dan bersamaan;
8. Bahwa, disamping itupula untuk tanah yang telah bersertipikat pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dipertegas lagi bahwa syarat bagi pencatatan peralihan haknya di Kantor Pertanahan, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, adapun bunyi seutuhnya dari Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Hal. 16 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014

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)



Pendaftaran Tanah, adalah:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

9. Bahwa, jika didasarkan pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka inti dari adanya peralihan hak atas tanah adalah:
 - 9.1. Bahwa, penyerahan (peralihan) hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
 - 9.2. Bahwa, pembayarannya harus dilakukan secara tunai dan bersamaan;
10. Bahwa, pertanyaan selanjutnya adalah, apakah jual beli (*quod non*) yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali telah/tidak terpenuhi unsur-unsur dari Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibayarkan secara tunai dan bersamaan?;
11. Bahwa, untuk menguji dan menjawab pertanyaan di atas, Pemohon Peninjauan Kembali akan mengulang kembali pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* di tingkat pertama, yang pada pertimbangan hukumnya di halaman 24 (dua puluh empat) alinea ke 4 (empat) Dalam Pokok Perkara telah mempertimbangkan tentang hal sebagai berikut:

"...., bahkan tidak pula ditindak lanjuti dengan pembuatan akta jual beli sebagai bukti telah terjadinya jual beli bahkan pengikatan untuk itupun tidak pernah dibuat secara notariel sebagaimana layaknya yang harus dilakukan terhadap/atas benda tidak bergerak";
12. Bahwa, selanjutnya *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam pertimbangannya pada halaman 25 (dua puluh lima) alinea ke 2 (dua) telah mempertimbangkan bahwa:

"Menimbang, bahwa berdasarkan kenyataan sebagaimana



dipertimbangkan di atas, jual beli atas bidang tanah dan bangunan terperkara antara Penggugat dengan Tergugat benar tidak pernah terjadi,....";

13. Bahwa, demikian pula halnya dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang pada pertimbangan hukumnya di halaman 27 (dua puluh tujuh) alinea ke 5 (kelima) Dalam Rekonvensi telah dipertimbangkan tentang hal sebagai berikut:

"....., sudah jelas bahwa jual beli atas bidang tanah dan bangunan rumah terperkara tidak pernah terjadi walaupun sebelumnya ada kehendak yang ditawarkan dan diterima untuk dilakukannya jual beli termaksud";

14. Bahwa, dari uraian di atas adalah diperoleh fakta bahwa pada perkara *a quo* faktanya bahwa tidak ada satupun akta perjanjian/pengikatan jual beli tanah dan bangunan rumah objek perkara *a quo* yang telah dibuat/ditandatangani antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
15. Bahwa, atas uraian sebagaimana yang tersebut pada poin-poin di atas, ternyata antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali jelas-jelas faktanya tidak pernah ada perjanjian/pengikatan jual beli objek sengketa *a quo*;
16. Bahwa, fakta yang lain adalah sebagaimana uraian pada poin 3 (tiga) jawabannya, Tergugat dalam konvensi pada proses pemeriksaan di tingkat pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, telah mendalilkan bahwa Bukti T-2 hanya berupa surat pernyataan dari Penggugat tertanggal 23 Juni 2008 adalah hanya merupakan penawaran dari Penggugat kepada Tergugat untuk membeli tanah dan bangunan rumah *a quo* milik Penggugat seharga Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah), demikian halnya dengan Bukti T-7 berupa surat Penggugat kepada Tergugat tertanggal 26 September 2009 yang meminta keseriusan Tergugat untuk membeli tanah dan bangunan objek sengketa *a quo*;
17. Bahwa, menunjuk dari Bukti T-2 dan Bukti T-7 sebagaimana poin di atas, faktanya Termohon Peninjauan Kembali nyata-nyata tidak pernah memenuhi apa yang telah ditawarkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali yakni untuk membeli tanah dan bangunan rumah objek sengketa *a quo* miliknya dari Pemohon Peninjauan Kembali;
18. Bahwa, Termohon Peninjauan Kembali mendalilkan telah membayar/



mentransfer sejumlah uang kepada Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pembayaran pembelian tanah dan bangunan rumah milik Pemohon Peninjauan Kembali (*vide* Bukti T-3, T-4a, T-4b, T-4e, T-5a, T-5b, T-5e, T-5d, T-5e, T-5f, T-5g dan T-5h);

19. Bahwa, bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali sebagaimana yang diuraikan pada poin di atas (*vide* Bukti T-3, T-4a, T-4b, T-4c, T-5a, T-5b, T-5e, T-5d, T-5e, T-5f, T-5g dan T-5h), sama sekali tidak dapat membuktikan bahwa merupakan pembayaran untuk pembelian tanah dan bangunan rumah objek sengketa *a quo* milik Pemohon Peninjauan Kembali;

20. Bahwa, faktanya tidak ada satupun bukti dari Termohon Peninjauan Kembali (*vide* Bukti T-3, T-4a, T-4b, T-4e, T-5a, T-5b, T-5e, T-5d, T-5e, T-5f, T-5g dan T-5h) sebagaimana poin di atas yang menunjukkan bahwa bukti-bukti tersebut diperuntukan untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan rumah objek sengketa *a quo* milik dari Pemohon Peninjauan Kembali;

21. Bahwa, hal tersebut dapat dilihat pada bukti-bukti setoran dan/atau transfer bank yang telah dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali *quod non* kepada Pemohon Peninjauan Kembali karena tidak ada satupun yang tertulis yang menerangkan bahwa tujuan setoran dan/atau transfer bank dimaksud adalah untuk cicilan/pebayaran pembelian tanah dan bangunan rumah objek *a quo* milik dari Pemohon Peninjauan Kembali, apalagi ada beberapa setoran dan/atau transfer bank yang jelas-jelas ditujukan ke rekening perusahaan;

22. Bahwa, dengan demikian pertimbangan *Judex Juris* telah keliru, karena faktanya tidak ada satupun bukti dari Termohon Peninjauan Kembali yang telah menerangkan bahwa Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan pembayaran untuk pembelian tanah dan bangunan rumah objek sengketa *a quo* milik dari Pemohon Peninjauan Kembali;

23. Bahwa, antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali adalah rekan dan/atau partner bisnis, jadi adalah wajar dalam hat bisnis terjadi transfer uang (*vide* Bukti T-3, T-4a, T-4b, T-4e, T-5a, T-5b, T-5e, T-5d, T-5e, T-5f, T-5g dan T-5h) antara Termohon Peninjauan Kembali dengan Pemohon Peninjauan Kembali dan transfer uang tersebut bukan merupakan pembayaran/cicilan pembelian tanah dan bangunan rumah objek perkara *a quo* milik Pemohon Peninjauan Kembali dari Termohon Peninjauan Kembali kepada Pemohon Peninjauan



Kembali;

24. Bahwa, sebagaimana pertanyaan di poin sebelumnya di atas, apakah Tergugat dalam konvensi telah melakukan pembayaran sebesar Rp2.527.491.000,00 (dua miliar lima ratus dua puluh tujuh juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah), kini sudah terjawab bahwa pembayaran dimaksud tidak pernah ada;
25. Bahwa, jadi dari uraian sebagaimana yang tersebut pada poin-poin di atas, faktanya tidak ada satupun pembayaran dari Termohon Peninjauan Kembali kepada Pemohon Peninjauan Kembali, hal ini berarti tidak ada pembayaran secara tunai dan bersamaan untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan rumah objek perkara *a quo*;
26. Bahwa, dengan demikian unsur terang dan tunai dalam proses jual beli tanah dan bangunan objek perkara *a quo* tidak terpenuhi sebagaimana yang diamanatkan pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
27. Bahwa, berdasarkan pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Pemohon Peninjauan Kembali telah dapat menunjukkan bahwa baik *Judex Juris* maupun *Judex Facti* di dalam memeriksa perkara *a quo* terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;
28. Bahwa, dalil Pemohon Peninjauan Kembali sebagaimana yang telah diuraikan di atas, diperkuat lagi dengan bukti-bukti baru (*novum*) berupa Bukti PK-1 sampai dengan Bukti PK-10, yang memperjelas fakta bukum bahwa antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali tidak ada jual beli tanah dan bangunan objek sengkete *a quo* dan objek tanah dan bangunan perkara *a quo* masih milik dari Pemohon Peninjauan Kembali;
29. Bahwa, fakta terakhir dengan kondisi bahwa hingga hari ini Termohon Peninjauan Kembali masih menghuni dan tidak meninggalkan serta menyerahkan tanah dan bangunan objek perkara *a quo* kepada Pemohon Peninjauan Kembali setelah izin peminjaman untuk menghuni dari Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan objek perkara *a quo* kepada Termohon Peninjauan Kembali

Hal. 20 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014



berakhir pada tanggal 31 Desember 2007 (sebagaimana Surat Perjanjian Penggunaan Rumah Tinggal tanggal 1 Desember 2006 atau Bukti P-3 dan/atau Bukti T-1), maka untuk hal ini telah terbukti bahwa Termohon Peninjauan Kembali telah berbuat wanprestasi terhadap apa yang telah diperjanjikannya;

30. Bahwa, *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah juga memberikan pertimbangannya dan telah pula menyatakan bahwa "Tergugat dalam konvensi (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) telah wanprestasi terhadap janjinya kepada Penggugat dalam konvensi (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali)", hal tersebut dapat dilihat di dalam pertimbangan hukumnya di halaman 25 (dua puluh lima) alinea ke 3 (ketiga) Dalam Konvensi, yaitu:

"....., maka dalam hal ini Tergugat telah wanprestasi terhadap janjinya kepada Penggugat,.....";

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Peninjauan Kembali tertanggal 18 November 2013 berikut bukti-bukti baru yaitu PK.1 sampai dengan PK.10 dan Kontra Memori Peninjauan Kembali tertanggal 27 Januari 2014 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi DKI yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan menolak gugatan konvensi dan mengabulkan gugatan rekonsensi serta Putusan Mahkamah Agung yang menolak permohonan kasasi, ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dan telah memberikan pertimbangan yang cukup;

Bahwa meneliti dengan saksama bukti-bukti baru yaitu PK.1 sampai dengan PK.3 ternyata adalah surat yang adanya setelah adanya putusan dalam perkara ini, oleh karenanya *irrelevant* untuk dipertimbangkan, sedangkan bukti PK.4 sampai dengan PK.10 ternyata adalah Resi Pembayaran SPPT, yang bukan merupakan bukti yang menentukan sehubungan dengan pokok permasalahan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: Bapak ADNAN AFIF, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Bapak ADNAN AFIF, tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding/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 permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 18 Agustus 2015 oleh H.DJAFNI DJAMAL, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.NURUL ELMİYAH,S.H.,M.H. dan Dr.YAKUP GINTING,S.H., C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

Dr.NURUL ELMİYAH,S.H.,M.H.

Ttd./

Dr.YAKUP GINTING,S.H., C.N.,M.Kn.

Ketua Majelis,

Ttd./

H.DJAFNI DJAMAL,S.H., M.H.

Hal. 22 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Biaya peninjauan kembali :

1. Meterai	Rp	6.000,00	FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.
2. Redaksi	Rp	5.000,00	
3. Administrasi Peninjauan Kembali.....		<u>Rp2.489.000,00</u>	
Jumlah		Rp2.500.000,00.	

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 23 dari 23 Hal. Putusan Nomor 172 PK/Pdt/2014