



**PUTUSAN**  
**Nomor 346 PK/Pdt/2015**

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

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

**Ny. KAIRUNI**, bertempat tinggal di Jalan Pinang Nikel I Kavling V PR-10, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Stephanus Jonathan, S.H, Advokat, berkantor di Jalan Petojo Sabangan I Nomor 54, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2014; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

melawan

**P.T. METROPOLITAN KENCANA**, berkedudukan di Jalan Metro Duta Niaga Blok B-5 Pondok Indah, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hery Sulistyono, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Taman Bukit Hijau Nomor 40, Pondok Indah, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2015; Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2417 K/Pdt/2013 tanggal 22 Januari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah Kavling V PR-10, Type: Pondok New Meranti, luas tanah/ bangunan:  $\pm 180/171$  m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah Jakarta Selatan, yang diikat dengan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993;

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

- a. Pajak Pertambahan Nilai 10%:

Harus dibayar tanggal 22/12/1992 Rp23.410.000,00

- b. Harga Pengikatan Tanah dan Bangunan:

Rp270.100.000,00 harus schedule di bawah ini:

- Angsuran 1 harus dibayar tanggal 22/12/92 Rp13.505.000,00

- Mulai tanggal 22/1/93 diangsur sebesar @ Rp27.010.000,00

selama 7 (tujuh) kali angsuran;

- Mulai tanggal 22/8/93 diangsur sebesar @ Rp13.505.000,00

selama 5 (lima) kali angsuran;

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

- Kwitansi Nomor 102/XII/MKPI/92/MKT

tertanggal 22-12-1992 sebesar Rp36.915.000,00

Kwitansi Nomor 47/II/MKPI/93/MKT

tertanggal 6-2-1993 sebesar Rp27.010.000,00

Kwitansi Nomor 81/11 I/MKP 1/93/MKT

tertanggal 18 Maret 1993 sebesar Rp15.000.000,00

Kwitansi Nomor 131/VI/MKPI/93/MKT

tertanggal 26 Juni 1993 sebesar Rp27.010.000,00

Kwitansi Nomor 159/VI/MKPI/93/MKT

tertanggal 30 Juni 1993 sebesar Rp27.010.000,00

Kwitansi Nomor 02/VIII/MKPI/93/MKT

tertanggal 2 Agustus 1993 sebesar Rp13.505.000,00

Kwitansi Nomor 16/XI/MKPI/93/LL

tertanggal 3 November 1993 sebesar Rp 1.282.000,00

Sehingga total yang sudah dibayarkan kepada P.T. Metropolitan Kencana (Tergugat) adalah sebesar Rp147.822.000,00;

4. Bahwa, oleh karena pada tahun 1994 Penggugat mengalami krisis

Hal. 2 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keuangan sehingga pada saat itu Penggugat belum dapat melanjutkan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam surat perjanjian, maka Penggugat beberapa kali mengajukan permohonan penundaan pembayaran masing-masing sebagai berikut:

- Surat tertanggal 20 September 1994;
  - Surat tertanggal 6 Oktober 1994;
  - Surat tertanggal 7 Februari 1996;
5. Bahwa seluruh permohonan penundaan pembayaran yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat;
6. Bahwa selanjutnya atas permintaan Tergugat, pada tanggal 15 Maret 1996 Penggugat dan Tergugat telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92, tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993;
7. Bahwa dalam Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993 dipersyaratkan:
- Penggugat menyerahkan tanah kepada Tergugat;
  - Tergugat mengembalikan kepada Penggugat atas uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat;
8. Bahwa, pada tanggal 26 September 1996, Tergugat telah mengajukan gugatan ingkar janji/wanprestasi dan pembatalan terhadap Surat Perjanjian Pengikatan Nomor SPP/05/XII/92, tertanggal 22 Desember 1992, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan proses pemeriksaan atas gugatan Tergugat tersebut berakhir hingga proses pemeriksaan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung dengan masing-masing putusan sebagai berikut:
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor perkara 333/Pdt.G/1996/PN.Jak. Sel., yang tertanggal 15 April 1997 amar putusannya sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sebagai hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Pengikatan Nomor SPP/05/XII/92 tertanggal 22 Desember 1992;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah

Hal. 3 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan yang terletak di Jalan Pinang Nikel I Kavling V PR-10, Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah serta bangunan di Jalan Pinang Nikel I Kavling V PR-10, Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
  - Menyatakan batal Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92 tertanggal 22 Desember 1992;
  - Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa pembayaran uang sewa menempati rumah/bangunan sengketa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per bulan terhitung sejak tanggal diterimanya tegoran pertama oleh Tergugat yaitu tanggal 8 Agustus 1996 sampai dengan Tergugat mengosongkan rumah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat;
  - Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sebanyak Rp125.500,00 (seratus dua puluh lima ribu lima ratus rupiah);
  - Menolak gugatan penggugat selebihnya;
- Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor perkara 136/PDT/1998/PT.DKI, tanggal 28 Mei 1998 amar putusannya sebagai berikut:

## MENGADILI:

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

## MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
  - Mengangkat sita jaminan atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Pinang Nikel Kavling V PR. 10, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, yang telah disita jaminan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tertanggal 10 April 1997, Nomor 333/Pdt/G/1996/PN.Jkt. Sel. jo. Berita Acara Sita Jaminan Nomor 333/Pdt/G/1996/PN.Jkt. Sel. tertanggal 15 April 1997;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar: Rp45.000,00 (empat puluh lima ribu rupiah);
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Kasasi) Nomor perkara 2387 K/Pdt/2000, tanggal 6 Juli 2004 amar putusannya sebagai berikut:

Hal. 4 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015

### 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

## MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT Metropolitan Kencana tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebanyak Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari: PT Metropolitan Kencana;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

9. Bahwa dengan telah adanya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan gugatan Penggugat (PT Metropolitan Kencana/ sekarang Tergugat) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/NO*), hal ini menunjukkan tidak adanya pihak yang telah ingkar janji terhadap Surat Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92, tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993;
10. Bahwa, pada 16 Februari 2004 Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat, perihal: Penyelesaian Pembayaran Rumah, yang selanjutnya terhadap surat Penggugat tersebut Tergugat menolak nilai pembayaran yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Surat Nomor 235/Keu/MK/IV/2004 tanggal 6 April 2004;
11. Bahwa setelah adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia atas permohonan kasasi yang diajukan oleh Tergugat (dahulu Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi) Nomor 2387 K/Pdt/2000 yang menunjukkan telah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat telah mengirimkan surat kepada Tergugat tertanggal 4 April 2005, tentang (rencana) pelunasan rumah a.n. Ny. Kairuni Jalan Pinang Nikel I Kavling V PR-10 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, namun surat permohonan dimaksud tidak mendapatkan respon yang positif dari Tergugat sehingga oleh karenanya pada 13 Maret 2008 Penggugat dengan iktikad baik telah mengajukan Surat

Hal. 5 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Penitipan Sisa Pembayaran atau Consinyasi kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, atas objek sebagaimana yang dimaksud dalam perkara 333/Pdt/G/1996/PN.Jak.Sel. atau dalam perkara kasasi Nomor 2387 K/Pdt/2000, consinyasi mana telah diterima berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 01/Cons/2009/PN Jkt. Sel., tertanggal 20 April 2009 sesuai dengan Berita Acara Penyerahan Uang Nomor 01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 20 April 2009;

12. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang telah menguasai dan menempati tanah berikut bangunan sebagaimana dimaksud dan dikenal dengan Jalan Pinang Nikel I Kavling V PR-10 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan sejak November 1993 telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya sampai dengan Tahun Pajak 2010 yang jatuh tempo pada tanggal 28 Agustus 2010;
13. Bahwa sejak dibuat dan ditandatanganinya Surat Perjanjian Pembatalan pada tanggal 15 Maret 1996 Tergugat tidak pernah mengembalikan dana pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana yang diperjanjikan dalam Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92, tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993 dan tanah berikut bangunan tetap berada di bawah penguasaan Penggugat maka persyaratan batal yang ditentukan dalam Surat Perjanjian Pembatalan tidak pernah dilaksanakan sehigga oleh karenanya perjanjian dimaksud tidak lagi berlaku serta tidak mengikat terhadap pihak-pihak yang mengadakan perikatan tersebut;
14. Bahwa oleh karena syarat batal yang telah ditentukan dalam Surat Perjanjian Pembatalan atas Surat Perjanjian Pengikatan Tanah Serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92, tertanggal 22 Desember 1992 beserta Surat Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1992 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993, sedangkan Penggugat telah melakukan itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban Penggugat atas pembayaran sisa yang harus dibayarkan kepada Tergugat sehubungan dengan pembelian bidang tanah berikut bangunan yang terletak dan dikenal dengan Jalan Pinang Nikel I Kavling V PR-10 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan yang dititipkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel, tertanggal 20 April 2009, dan hingga tahun 2010

Hal. 6 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



Penggugat telah membayarkan PBB terhutang maka perjanjian pembatalan atas Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92, tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat haruslah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

15. Bahwa oleh karena jual beli bidang tanah berikut bangunan sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92, tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993 masih tetap berlaku dan mengikat dan dengan iktikad baik Penggugat telah melaksanakan pembayaran atas sisa pembayaran/terhutang melalui penitipan uang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana dimaksud dengan Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel., tertanggal 20 April 2009 jo. Berita Acara Penyerahan Uang Nomor 01/Cons/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 20 April 2009, maka perjanjian tersebut harus dinyatakan tetap sah dan mengikat pihak-pihak yang mengadakan perjanjian;
16. Bahwa oleh karena Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya atas pembelian bidang tanah berikut bangunan sebagaimana diuraikan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92, tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993 maka jual beli bidang tanah dimaksud sah menurut hukum;
17. Bahwa oleh karena Penggugat telah membayar atas pembelian sebidang tanah berikut bangunan tersebut secara tunai dan konkrit, maka sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992 seharusnya Penggugat dan Tergugat membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas bidang tanah dimaksud dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun Tergugat tidak pernah ada keinginan untuk melaksanakan hal tersebut sehingga oleh karenanya Tergugat haruslah dinyatakan telah lalai/ingkar janji/wanprestasi;
18. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan dalam perkara a quo sebagai berikut:



Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Memutuskan sah dan berlaku mengikat Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92, tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993;
3. Memutuskan dan membatalkan Perjanjian Pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92 tanggal 22 Desember 1992;
4. Memutuskan Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik;
5. Memutuskan pembayaran sisa/hutang Penggugat kepada Tergugat atas jual beli bidang tanah berikut bangunan Kavling V PR-10, Type: Pondok New Meranti, luas tanah/bangunan:  $\pm 180/171 \text{ m}^2$ , terletak di Jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah Jakarta Selatan yang dititipkan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sah menurut hukum sebagai pelaksanaan kewajiban Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pengikatan Tanah serta Bangunan di Pondok Indah Nomor SPP/05/XII/92, tanggal 22 Desember 1992, Pengakuan Hutang tanggal 4 November 1993 dan Berita Acara Serah Terima Rumah Tinggal tanggal 4 November 1993 sah;
6. Memutuskan Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi;
7. Memutuskan hak atas bidang tanah berikut bangunan Kavling V PR-10, Type: Pondok New Meranti, luas tanah/bangunan:  $\pm 180/171 \text{ m}^2$ , terletak di Jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah Jakarta Selatan telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak 20 April 2009;
8. Memutuskan sah peralihan hak atas bidang tanah dan rumah Kavling V PR-10, Type: Pondok New Meranti, luas tanah/bangunan:  $\pm 180/171 \text{ m}^2$ , terletak di Jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah Jakarta Selatan dari Tergugat kepada Penggugat;
9. Memutuskan dan menyatakan Penggugat sebagai pemilik tanah rumah Kavling V PR-10, Type: Pondok New Meranti, luas tanah/bangunan:  $\pm 180/171 \text{ m}^2$ , terletak di Jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah Jakarta Selatan;
10. Memutuskan dan menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul verzet atau banding
11. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain;

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi, dengan tegas menolak seluruh gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya;

Eksepsi "*Exceptio Non Adimpleti Contractus*":

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

Eksepsi "*Exception Domini*":

2. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi mengajukan eksepsi "*Exceptio Domini*" atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dengan dasar dan alasan karena tanah dan bangunan di Jalan Pinang Nikel I Kavling V-PR-10, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan luas tanah/bangunan 180/171 m<sup>2</sup>, adalah bukan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi melainkan secara hukum berdasarkan Sertipikat HGB.7790/Pondok Pinang adalah sah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi, dengan demikian tidak berlebihan dan sesuai kaidah hukum, Majelis Hakim Yang Mulia menggugurkan dan atau mengesampingkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dan kepastian hukum;

Eksepsi "*Diskualifikasi In Persona*":

3. Bahwa sebagaimana terurai dalam Eksepsi "*Exceptio No Adimpleti Contractus*" dan Eksepsi "*Exceptio Domini*" tersebut dalam butir 1 dan butir 2 di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi, adalah merupakan gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil "*Error In Persona*" dalam bentuk diskualifikasi In Persona yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang

Hal. 9 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak punya syarat untuk itu;

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah secara nyata memenuhi eksepsi "*Exemptio Non Adimpleti Contractus*", "*Exception Domini*", "*Diskualifikasi In Persona*;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa semua yang terurai dalam bagian Konvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon dengan segala hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan di Jalan Pinang Nikel I Tanah/Bangunan 180/171 m<sup>2</sup> di kenal Kavling V-PR-10 Pondok Indah Jakarta Selatan dengan alas hak dan dasar sebagai berikut:

Sertipikat HGB Nomor 7790/Pondok Pinang seluas 180 m<sup>2</sup> yang diterbitkan pada tanggal 3 Mei 2011 pemecahan dari HGB Nomor 3911/Pondok Pinang atas nama PT Metropolitan Kentjana, Tbk;

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 4287/IMB/1992, tertanggal 18-5-1992 atas nama PT Metropolitan Kentjana, Tbk;

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

3. Bahwa sejak Tahun 1993 sampai dengan saat ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendiami tanah dan bangunan milik hak sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tanpa dasar dan alas hak apapun juga, dan dikembalikannya uang sebagaimana tersebut dalam butir 5.2 pada Konvensi tersebut di atas, berarti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena menghuni tanpa hak dan tanpa membayar uang sepeserpun, tidak ada hubungan hukum seperti ini dibelahan bumi manapun juga;
4. Bahwa sebagaimana tersebut dalam Konvensi butir 3 tersebut di atas akibat tidak dipenuhinya prestasi oleh Tergugat Rekonvensi sesuai SPPJB maka hingga gugatan ini diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengalami kerugian dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Kewajiban dan denda keterlambatan Rp31.170.841.867,00;
  - b. Kerugian materiil biaya-biaya yang harus dikeluarkan Rp 250.000.000,00;

Hal. 10 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Kerugian immateriil tidak kurang dari Rp25.000.000.000,00;  
Jumlah Rp59.420.841.867,00;

Jumlah ini akan terus bertambah dengan denda berupa bunga sebesar 2% perbulan terhitung gugatan ini diajukan sampai dengan pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi;

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi menaruh kekhawatiran yang amat sangat beralasan, bahwa Tergugat Rekonvensi akan ingkar menjalankan putusan dalam perkara ini, oleh karenanya mohon berkenan Majelis Hakim Yang Mulia menyita uang Konsinyasi Tergugat Rekonvensi dan rekening-rekening Bank yang ada atas nama Tergugat Rekonvensi maupun semua barang harta baik bergerak maupun tidak bergerak mengingat kerugian besar yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi;
6. Bahwa Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap ada kelalaian memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan dalam perkara a quo sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) menghuni tanpa hak;
4. Mengosongkan Tanah dan Bangunan di Jalan Pinang Nikel I, Kavling V-PR-10 Pondok Indah, Jakarta Selatan Luas Tanah/Bangunan 180/171 m<sup>2</sup> seketika dalam keadaan bersih;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp59.420.841.867,00 dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Kewajiban dan denda keterlambatan Rp31.170.841.867,00;
  - b. Kerugianmateriil biaya-biaya yang harus dikeluarkan Rp 250.000.000,00;
  - c. Kerugian immateriil tidak kurang dari Rp 25.000.000.000,00;  
Jumlah Rp 59.420.841.867,00;Jumlah ini akan terus bertambah dengan denda berupa bunga sebesar 2% perbulan terhitung gugatan ini diajukan sampai dengan pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa kepada

Hal. 11 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015

#### 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

Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap ada kelalaian memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 585/PDT.G/2011/PN.Jkt.Sel., tanggal 12 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

B. Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996;
- Menyatakan tanah dan bangunan Kavling V PR-10, Type Pondok New Meranti, luas tanah dan bangunan 180/171 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Pindang Nikel I Pondok Indah, Jakarta Selatan merupakan milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi atau siapa saja untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dalam keadaan kosong dan sempurna;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya jika lalai melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;

C. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi

Hal. 12 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015

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

untuk membayar biaya perkara sebesar Rp616.000.000,00 (enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/PDT/2012/PT.DKI tanggal 1 Maret 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 Juli 2012, Nomor 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2417 K/PDT/2013 tanggal 22 Januari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ny. KAIRUNI tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2417 K/PDT/2013 tanggal 22 Januari 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tanggal 4 Februari 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 9 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 585/Pdt.G/2011/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 9 April 2015;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat pada tanggal 15 April 2015;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Mei 2015;

Hal. 13 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015





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 dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. KEKHILAFAN HAKIM ATAU SUATU KEKELIRUAN YANG NYATA

Selain alasan bukti baru (*novum*) tersebut di atas alasan Peninjauan Kembali ini didasarkan pula pada alasan yaitu putusan *a quo* terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana diatur dalam Pasal 67 huruf e Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung dengan alasan hukum sebagai berikut:

Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 Belum Dapat Dilaksanakan Karena Belum Ada Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan;

1. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* yang dikuatkan oleh Majelis Hakim *Judex Juris* telah secara nyata keliru dalam memberikan penilaian terhadap Surat Perjanjian Pembatalan yakni dalam pertimbangan hukum paragraf 3 halaman 38 Putusan, yang berbunyi sebagai berikut: "Menimbang, bahwa dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 maka sejak saat itu Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi harus menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi dan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan tersebut Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi harus pula mengembalikan uang kepada Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi yang besarnya disesuaikan dengan ketentuan dalam SPPJB namun kenyataannya sampai saat ini Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi belum menyerahkannya dan masih menempati tanah dan rumah tersebut."

Di dalam Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 tidak ada kewajiban Pemohon Peninjauan Kembali untuk mengembalikan tanah dan rumah dalam jangka waktu 14 hari sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan yang ada SEBALIKNYA Termohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali yang dibebani kewajiban untuk mengembalikan uang kepada Pemohon Peninjauan Kembali tetapi sampai sekarang belum dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali yang sekaligus juga berarti Termohon Peninjauan Kembali telah wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 tersebut dan untuk itu Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 tersebut harus dinyatakan batal oleh Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa Peninjauan Kembali ini. dalam hal ini termohon Peninjauan Kembali tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana pasal 2 surat perjanjian pembatalan tanggal 15 maret 1996 untuk mengembalikan uang pemohon Peninjauan Kembali dalam waktu 14 hari sejak ditandatanganinya berita acara serah terima tanah dan bangunan.

Dalam hal ini belum pernah ada berita acara serah terima tanah Dan Bangunan sebagaimana yang dimaksud oleh Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 tersebut sehingga terlalu prematur Majelis Hakim *Judex Facti* mengabulkan gugatan Rekonsensi Termohon PK dan sudah seharusnya gugatan Rekonsensi Termohon PK dinyatakan tidak dapat diterima.

Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 Ditinjau Dari Hukum Perikatan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2. Di tinjau dari Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata maka Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 dapat disimpulkan di bawah ini:

a. Kesepakatan Para Pihak

Dalam hal ini pihak Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali telah sepakat untuk menandatangani Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 dengan sejumlah syarat-syarat yang dinyatakan dalam 4 pasal di dalamnya.

b. Kecakapan Para Pihak

Dalam hal ini Pemohon Peninjauan Kembali diwakili oleh Nyonya Kairuni dengan disetujui oleh suaminya yaitu Tuan Hanafiah.

Sedangkan dari pihak Termohon Peninjauan Kembali diwakili oleh orang yang tidak berwenang yaitu Drs. Arman Rafiuly selaku Wk. GM. Bidang Keuangan dan bukan diwakili oleh Presiden Direktur. Hal ini bertentangan dengan Undang-undang Perseroan Terbatas yang menyatakan Direksi mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan sehingga Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 ini batal demi hukum.

Hal. 15 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015



c. Mengenai Hal Tertentu

Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 ini mengenai pembatalan Surat Perjanjian Pengikatan Tanah Serta Bangunan Di Pondok Indah (untuk selanjutnya disingkat “SPPJB”).

Pasal 2 SPPJB menyatakan: “Sehubungan dengan pembatalan yang disebut dalam Pasal 1 di atas, maka antara kedua belah pihak saling menyetujui bahwa PIHAK PERTAMA akan mengembalikan uang kepada PIHAK KEDUA, yang besarnya disesuaikan dengan ketentuan SPPJB, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari, sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan tersebut. Pengembalian uang sejumlah tersebut, akan dibuatkan kwitansi tersendiri.

Dalam hal ini antara pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah ada berita acara serah terima tanah dan bangunan sebagaimana dimaksudkan oleh Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 maret 1996 ini dan Termohon Peninjauan Kembali belum mengembalikan uang kepada Pemohon Peninjauan Kembali. oleh karena itu Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 ini batal demi hukum.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa sesuatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dalam hal ini diduga terdapat sebab yang tidak halal yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali yaitu tidak mengembalikan uang Pemohon Peninjauan Kembali sebagaimana disyaratkan oleh Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 sehingga sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara Peninjauan Kembali ini menyatakan batal Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 dan mengabulkan gugatan Pemohon Peninjauan Kembali ini.

dalam hal ini menurut surat perjanjian pembatalan tanggal 15 Maret 1996 terdapat perjanjian timbal balik yaitu

1. Berita acara serah terima tanah dan bangunan dibuat antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Terhomon Peninjauan Kembali .
2. Termohon Peninjauan Kembali mengembalikan uang Pemohon Peninjauan Kembali lebih dahulu dan selanjutnya Termohon



Peninjauan Kembali dapat meminta pengembalian tanah dan rumah tersebut.

tetapi oleh karena sampai saat ini belum ada berita acara serah terima tanah dan bangunan dan Termohon Peninjauan Kembali belum mengembalikan uang Pemohon Peninjauan Kembali maka Pemohon Peninjauan Kembali mohon kepada majelis hakim yang terhormat yang memeriksa Peninjauan Kembali ini untuk membatalkan Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 atau setidaknya menyatakan gugatan Rekonsensi Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat diterima.

2. Putusan Majelis Hakim PN Jakarta Selatan melebihi petitum Penggugat dalam Konpersi

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau *Judex Facti* telah memberika putusan yang keliru oleh karena hal-hal sebagai berikut:

1. Memutuskan Melebihi Petitum Penggugat Dalam Konpersi

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau *Judex Facti* telah memutuskan melebihi gugatan Rekonsensi Termohon Peninjauan Kembali yaitu:

- a. Baik dalam posita maupun petitum gugatan rekonsensinya Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah meminta untuk dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 tetapi dalam petitum putusnya *Judex Facti* menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Maret 1996 (Butir 2 halaman 44 Putusan Nomor 585/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.
- b. Baik dalam posita maupun petitum gugatan rekonsensinya Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah meminta: "Menyatakan tanah dan bangunan kavling V PR-10, Type Pondok New Meranti, luas tanah dan bangunan 180/171 m2 terletak di Jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah, Jakarta Selatan merupakan milik Penggugat dalam Rekonsensi tetapi dalam putusnya *Judex Facti* menyatakan tanah dan bangunan kavling V PR-10, Type Pondok New Meranti, luas tanah dan bangunan 180/171 m2 terletak di Jalan Pinang Nikel I, Pondok Indah, Jakarta Selatan merupakan milik Penggugat dalam Rekonsensi

Dalam hal ini *Judex Facti* telah mengabulkan melebihi posita maupun petitum gugatan Rekonsensi Termohon Peninjauan Kembali sehingga dianggap melampaui batas kewenangan atau *ultra vires* harus dianggap cacat atau invalid. Hal ini diatur dalam Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) RBg dan Pasal 50 Rv.

Hal. 17 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dan Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara Peninjauan Kembali harus mengabulkan gugatan konpensi Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya.

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

Bahwa setelah meneliti Memori Peninjauan Kembali dan Kontra Memori Peninjauan Kembali dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi dan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya kehilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut dan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Alasan Peninjauan Kembali hanya merupakan pengulangan hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* dan merupakan pendapat Pemohon Peninjauan Kembali yang berbeda dengan *Judex Juris* dan *Judex Facti* sehingga bukan alasan Peninjauan Kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 Undang-Undang Mahkamah Agung dan Pemohon Peninjauan Kembali juga tidak mengajukan *Novum* yang menentukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **Ny. KAIRUNI**, 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;

## MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **Ny. KAIRUNI** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Hal. 18 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015

### 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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 6 Januari 2016 oleh Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd/Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ketua Majelis,

Ttd

Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti

Ttd/ Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya – biaya :

1. Materai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi	
Peninjauan Kembali	Rp2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H. M.H.,  
NIP : 19610313 198803 1003

Hal. 19 dari 19 Hal. Putusan Nomor 346 PK/Pdt/2015