



PUTUSAN
Nomor 53 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. KARMINI ALI, bertempat tinggal di Medical Estate Blok A6 RT.001/001, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur atau Komplek Perumahan Taman Buaran Indah III, Jalan Buaran Sakti 1 Nomor 62C, RT.01/12, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rahmah Marsinah, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Delima IV Nomor 129, Malakasari, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2014;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat;

Melawan

ALEXANDER SIHOMBING, bertempat tinggal di Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A-8, Jalan Raya Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Alokzen Manik, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Jend. D.I. Panjaitan Nomor 7, Jakarta Timur 13410, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2014;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat;

Dan

DANIEL P. MARPAUNG, S.H., M.H., Notaris dan PP, beralamat di Jalan Jatinegara Barat Nomor 181 D, Jakarta Timur;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 411/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim., tanggal 2 April 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya

Hal. 1 dari 16 hal. Putusan No.53 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Tergugat, dengan posita gugatan sebagai berikut:

- 1 Bahwa Tergugat selaku pemilik atas sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) dan bangunan ruko di atasnya seluas 155 m² (seratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa, beridentitaskan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 4180/Pondok Kelapa, setempat dikenal sebagai Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Raya Pondok Kelapa, bermaksud menjual tanah dan bangunan ruko tersebut kepada Penggugat;
- 2 Bahwa Penggugat tertarik membeli tanah dan bangunan ruko yang ditawarkan Tergugat, karena letak lokasi objek jual beli tersebut tepat berbatasan/bersebelahan langsung dengan ruko milik Penggugat sehingga kepemilikan ruko tersebut akan mendukung kegiatan usaha Penggugat;
- 3 Bahwa antara Tergugat dengan Penggugat telah tercapai sepakat tentang harga jual beli atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Raya Pondok Kelapa tersebut dengan harga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- 4 Bahwa karena antara Tergugat dengan Penggugat telah sepakat tentang harga jual beli, maka Penggugat membayar uang muka yang diminta oleh Tergugat yaitu sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), dan sebagai ikatan hukum antara Tergugat dengan Penggugat maka Tergugat membuat dan menandatangani Surat Penawaran Penjualan Aset tanggal 26 November 2012 untuk kemudian diserahkan kepada Penggugat, sehingga dengan demikian harga jual beli yang disepakati tidak dapat diubah lagi;
- 5 Bahwa setelah tercapai sepakat antara Tergugat dengan Penggugat yang diikuti dengan pembayaran uang muka oleh Penggugat atas objek *a quo*, maka dikemudian hari Tergugat melakukan penyerahan nyata (*feitelijke levering*) atas objek jual beli kepada Penggugat yaitu dengan menyerahkan kunci ruko dan bangunan kepada Penggugat untuk dikuasai sepenuhnya, sehingga saat ini bidang tanah dan bangunan objek jual beli dimaksud telah berada dalam penguasaan Penggugat, dan Penggugat telah melaksanakan kewajiban-kewajiban menyangkut objek jual beli *a quo*;
- 6 Bahwa Penggugat dalam membeli tanah dan bangunan *a quo* menggunakan fasilitas perbankan yaitu melalui fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang



telah disetujui oleh Panin Bank, sehingga proses penanda-tanganan Akta Jual Beli atas objek jual beli tersebut sudah dapat dilaksanakan;

7 Bahwa setelah fasilitas KPR tersebut disetujui oleh Panin Bank maka bank menunjuk Turut Tergugat selaku Notaris dan PPAT untuk melaksanakan proses jual beli atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga Turut Tergugat meminta seluruh dokumen yang berhubungan dengan pelaksanaan jual beli tersebut, antara lain berupa:

- Asli Sertipikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa atas nama Ny. Karmini Ali;
- Asli bukti bayar PBB NOP: 31.72.031.003.007-0829.0 atas nama Karmini Ali tahun 2007 – 2012;
- Salinan Akta Jual Beli Nomor 116/Duren Sawit/1994 tanggal 19/5/1994, dan Fotocopy legalisir surat IMB;

8 Bahwa Turut Tergugat telah melakukan proses yang berhubungan dengan jual beli, yaitu antara lain pencocokan Sertipikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa atas nama Ny. Karmini Ali ke Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur, serta dokumen-dokumen lainnya ke instansi yang berwenang;

9 Bahwa pada saat akan melakukan penanda-tanganan Akta Jual Beli, Turut Tergugat meminta Akta Cerai Tergugat karena sesuai dengan status yang tercantum dalam KTP dimana Tergugat berstatus sebagai janda cerai hidup;

10 Bahwa karena Tergugat tidak dapat memperlihatkan Akta Cerai, maka penanda-tanganan Akta Jual Beli antara Tergugat sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli menjadi tertunda karena Tergugat minta waktu untuk meminta putusan Pengadilan tentang status perceraian Tergugat;

11 Bahwa ternyata Tergugat tidak kunjung menyerahkan Akta Cerai kepada Turut Tergugat, sehingga dengan maksud agar penandatanganan Akta Jual Beli dapat segera dilaksanakan maka Penggugat menawarkan bantuan kepada Tergugat untuk mengurus/meminta salinan putusan perkara perceraian Tergugat ke pengadilan yang memutus agar dapat dimohonkan Akta Cerai ke Kantor Catatan Sipil yang berwenang;

12 Bahwa bantuan yang ditawarkan Penggugat ditolak oleh Tergugat, dan tanpa alasan yang tidak masuk akal Tergugat melalui pesan singkat menyampaikan pembatalan jual beli kepada Penggugat, dimana pembatalan tersebut ditolak oleh Penggugat karena atas jual beli tersebut telah terjadi sepakat antara Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli yang diikuti dengan pembayaran uang muka oleh Penggugat kepada Tergugat dan penyerahan (*levering*) objek jual beli oleh

Hal. 3 dari 16 hal. Putusan No.53 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat kepada Penggugat, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar";

13 Bahwa dengan demikian antara Tergugat dengan Penggugat telah sah terjadi jual beli sejak adanya sepakat yang diikuti dengan sebagian pembayaran dan penyerahan objek jual beli, oleh karenanya Penggugat harus dinyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) dan bangunan ruko di atasnya seluas 155 m² (seratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Kompleks

Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Raya Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur, beridentitaskan Sertipikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa tersebut;

14 Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diharapkan dimana Tergugat berusaha membatalkan jual beli maka Penggugat mengirim surat tanggal 14 Mei 2013 kepada Turut Tergugat agar tetap menguasai dokumen-dokumen sebagaimana mestinya, yang sudah diserahkan untuk proses pelaksanaan jual beli sehingga pada saat Tergugat dapat melengkapi dokumen Akta Cerai yang diminta maka proses jual beli dapat dilaksanakan tanpa hambatan;

15 Bahwa setelah itu juga Penggugat melalui kuasa hukumnya menyampaikan Somasi tanggal 12 Juni 2013 kepada Tergugat untuk melaksanakan akta jual beli sebagaimana yang disepakati, serta meminta kepada Turut Tergugat untuk menguasai/menjaga seluruh dokumen untuk pelaksanaan jual beli;

16 Bahwa atas Somasi Penggugat tersebut, kuasa hukum Tergugat telah datang ke kantor kuasa hukum Penggugat yang menyampaikan Akta Cerai sebagai persyaratan formal jual beli yang diminta Turut Tergugat dapat dipenuhi Tergugat, tetapi Tergugat meminta tambahan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari harga jual beli yang disepakati. Atas tambahan harga yang diminta kuasa hukum Tergugat tersebut ditolak oleh Penggugat karena antara Tergugat dengan Penggugat sudah tercapai sepakat untuk melaksanakan jual beli atas objek sengketa dengan harga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);

17 Bahwa meskipun Tergugat sudah ditegor (disomasi) oleh Penggugat secara patut agar melaksanakan kewajibannya tetapi Tergugat tidak juga melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dengan melengkapi Akta Cerai yang diminta oleh Turut Tergugat, maka Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 Bahwa karena Tergugat *wanprestasi* dalam melaksanakan kesepakatan, maka Penggugat menuntut Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dengan melengkapi Akta Cerai yang disyaratkan atas sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) dan bangunan ruko di atasnya seluas 155 m² (seratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Raya Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur, beridentitaskan Sertipikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa tersebut;

19 Bahwa perbuatan Tergugat yang *wanprestasi* telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, sehingga sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar biaya dan denda, yaitu:

- Biaya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dikeluarkan Penggugat sebagai pembayaran honor pengacara untuk memberikan bantuan hukum kepada Penggugat;
- Denda sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan terhitung sejak Tergugat lalai melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli yang dihitung 14 (empat belas) hari dari tanggal somasi yang disyaratkan dalam surat tersebut yaitu mulai tanggal 26 Mei 2013;

20 Bahwa untuk menghindari Tergugat mengalihkan objek sengketa sehingga putusan ini tidak dapat dilaksanakan, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa yaitu sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) dan bangunan ruko di atasnya seluas 155 m² (seratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Raya Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur, beridentitaskan Sertipikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa;

21 Bahwa dalil gugatan Penggugat dibuktikan dengan bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan;
3. Menyatakan jual beli yang disepakati antara Tergugat dengan Penggugat atas sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) dan bangunan ruko

Hal. 5 dari 16 hal. Putusan No.53 PK/Pdt/2015



di atasnya seluas 155 m² (seratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa, beridentitaskan Sertipikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa, setempat dikenal sebagai Kompleks, Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Raya Pondok Kelapa, yang telah dilaksanakan dengan pembayaran uang muka oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) serta penyerahan bangunan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sah dan mengikat;

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) dan bangunan ruko di atasnya seluas 155 m² (seratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa, beridentitaskan Sertipikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa, setempat dikenal sebagai Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Raya Pondok Kelapa;
5. Menyatakan Tergugat ingkar janji (*wanprestasi*) dalam melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) dan bangunan ruko di atasnya seluas 155 m² (seratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa, beridentitaskan Sertipikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa, setempat dikenal sebagai Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Raya Pondok Kelapa;
6. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dengan melengkapi Akta Cerai yang disyaratkan oleh Turut Tergugat atas sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) dan bangunan ruko di atasnya seluas 155 m² (seratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa, beridentitaskan Sertipikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa, setempat dikenal sebagai Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Raya Pondok Kelapa;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang dikeluarkan Penggugat untuk membayar honor pengacara sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat membayar denda kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan terhitung mulai tanggal 26 Mei 2013 sampai dengan dilaksanakannya penanda-tanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah seluas 76 m² (tujuh puluh enam meter persegi) dan bangunan ruko di atasnya seluas 155 m²



(seratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa beridentitaskan Sertipikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa, setempat dikenal sebagai

Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Raya Pondok Kelapa;

9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan;
 10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta meskipun ada upaya perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau apabila Hakim berpendapat lain, maka Penggugat mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat:

Gugatan *a quo* prematur sehingga dikualifisir sebagai gugatan yang cacat hukum:

1 Bahwa gugatan *a quo* dengan registrasi Nomor 411/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim., yang mendalilkan Tergugat Ny Karmini Ali telah melakukan wanprestasi, perlu Tergugat tegaskan belum pernah ada transaksi apapun antar Penggugat dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Konvensi, sehingga belum pernah lahir atau ada kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat, karena uang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang didalilkan oleh Penggugat bukanlah sebagai bentuk uang muka tetapi hanya sebagai bentuk penawaran penjualan, terlebih dengan alasan akan disurvei oleh pihak bank Penggugat dalam Konvensi meminta kunci ruko milik Tergugat dalam konvensi yang akhirnya karena kebaikan hati dan ingin melihat keseriusan dari Penggugat dalam Konvensi membeli rukonya, maka Tergugat dalam Konvensi mau menyerahkan kunci rukonya tersebut, sehingga nyata-nyata belum terjadi wanprestasi karena tidak ada perjanjian atau transaksi apapun yang mendahului yang mengikat para pihak sebelumnya, sehingga gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Gugatan *a quo* tidak jelas/kabur (*obsuur libel*):

2 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat karena tidak jelas (kabur) materinya, karena suatu bentuk gugatan wanprestasi ada terlebih dahulu perjanjian yang melatarbelakangi peristiwa hukum *a quo*, sedangkan sebagaimana dalam gugatan Penggugat dalam poin ke-4 hataman 2 gugatannya disebutkan surat penawaran penjualan aset tanggal 26 November 2012, bukanlah

Hal. 7 dari 16 hal. Putusan No.53 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian, adalah hal yang berbeda secara hukum antara surat penawaran dengan perjanjian, oleh karenanya jelas gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan permohonan *a quo* (status persona penggugat tidak berkualitas):

3 Bahwa Penggugat dalam konvensi bukanlah pemilik atas Rumah Toko (Ruko) dikenal sebagai kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Pondok Kelapa seluas 155 m² yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa berdasarkan SHGS Nomor 4180/Pondok Kelapa, karena coba Penggugat dalam Konvensi tunjukkan bukti kepemilikan apa yang ia punyai? oleh karenanya Status Persona Penggugat dalam Konvensi tidak berkualitas dan haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Rekonvensi Tergugat:

- 1 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat dalam Konvensi sekarang Penggugat dalam Rekonvensi mohon Ketua/Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara *a quo* agar apa yang disampaikan dalam bentuk Konvensi di atas dianggap telah disampaikan ulang dan termasuk dalam bagian Rekonvensi ini;
- 2 Bahwa perlu Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini ketahui, bahwa Penggugat menyerahkan kunci atas Rumah Toko (Ruko) dikenal sebagai kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Pondok Kelapa seluas 155 m² yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa berdasarkan SHGS Nomor 4180/Pondok Kelapa milik Penggugat Rekonvensi, karena Tergugat Rekonvensi sa at datang ke lokasi meminta kepada Penggugat Rekonvensi kunci ruko *a quo* dengan alasan untuk disurvei oleh bank, sehingga Penggugat Rekonvensi mau meminjamkan, bukan sebagai bentuk penyerahan, karena belum ada transaksi apapun;
- 3 Bahwa dalil Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan telah mentransfer uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ke rekening Penggugat Rekonvensi, perlu Majelis Hakim ketahui itu adalah hanya sebagai bentuk penawaran penjualan terlebih Penggugat Rekonvensi telah merugi juga dikarenakan Penggugat Rekonvensi tidak bisa mengontrakkan rukunya dikarenakan kunci ruko *a quo* ada ditangan Tergugat Rekonvensi dimana



Penggugat Rekonvensi terkelabui dikarenakan Tergugat Rekonvensi meminta kunci ruko *a quo* dengan dalih akan disurvei oleh pihak bank, maka Peggugat Rekonvensi berbaik hati meminjamkannya, sedangkan pengajuan KPR oleh Tergugat Rekonvensi kepada kreditur dalam hal ini sebuah bank belum disetujui, sedangkan Peggugat Rekonvensi sudah meminjamkan kunci rukunya kepada Tergugat Rekonvensi;

4 Bahwa salah besar jika Tergugat Rekonvensi penyerahan kunci tersebut sebagai bentuk penyerahan nyata (*feitelijke levering*) senyata dan sebenarnya, hal tersebut adalah bentuk pengelabuan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi karena meminta atau meminjam kunci ruko milik Peggugat Rekonvensi yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* dikarenakan ingin disurvei oleh bank, sehingga Peggugat Rekonvensi dengan kebaikan dan kemurahan hatinya, mau meminjamkan kunci ruko miliknya tersebut tetapi sekali lagi Peggugat sampaikan dan tegaskan dalam jawabannya ini, secara hukum belum terjadi transaksi apapun (jual beli) atas Rumah Toko (Ruko) dikenal sebagai komplek Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Pondok Kelapa seluas 155 m² yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa berdasarkan SHGS Nomor 4180/Pondok Kelapa milik Peggugat Rekonvensi antara Peggugat Rekonvensi *in casu* Ny Karmini Ali dengan Tergugat Rekonvensi;

5 Bahwa dikarenakan saat ini Tergugat Rekonvensi telah menguasai dan menduduki sesuatu barang *in casu* tanah dan bangunan berupa ruko yang bukan miliknya melainkan milik dari Peggugat Rekonvensi yang dikenal sebagai komplek Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Pondok Kelapa seluas 155 m² yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa berdasarkan SHGS Nomor 4180/Pondok Kelapa, maka Peggugat Rekonvensi nyata-nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUHPPerdata, sehingga Peggugat Rekonvensi mengalami kerugian yaitu:

- Kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), akibat kehilangan keuntungan yang seharusnya didapat oleh Peggugat Rekonvensi;
- Kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

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

Hal. 9 dari 16 hal. Putusan No.53 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Mengabulkan seluruh gugatan reconvensi yang diajukan Penggugat Reconvensi;
 - 2 Menyatakan Tergugat Reconvensi telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yaitu sebagai calon pembeli yang beritikad tidak baik, karena tidak pernah terjadi transaksi jual beli apapun antara Penggugat Reconvensi dengan Tergugat Reconvensi terkait Rumah Toko (Ruko) dikenal sebagai komplek Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Pondok Kelapa seluas 155 m² yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa berdasarkan SHGB Nomor 4180/Pondok Kelapa;
 - 3 Menyatakan bahwa Tergugat Reconvensi bukanlah sebagai pemilik Rumah Toko (Ruko) dikenal sebagai komplek Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Pondok Kelapa seluas 155 m² yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa berdasarkan SHGB Nomor 4180/Pondok Kelapa;
 - 4 Menghukum Tergugat Reconvensi untuk mengembalikan atau menyerahkan kunci Rumah Toko (Ruko) dikenal sebagai komplek Taman Pondok Kelapa Blok A6 Jalan Pondok Kelapa seluas 155 m² yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa berdasarkan SHGB Nomor 4180/Pondok Kelapa, milik Penggugat Reconvensi;
 - 5 Menghukum Tergugat dalam Reconvensi untuk membayar ganti rugi berupa:
 - Kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), akibat kehilangan keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat dalam Reconvensi;
 - Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - 6 Menghukum Tergugat dalam Reconvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;
 - 7 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 - 8 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Reconvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor Nomor 411/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim., tanggal 2 April 2014 dengan amar sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menghukum Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan nota jual beli dengan melengkapi Akta Cerai yang disyaratkan oleh Turut Tergugat atas sebidang tanah seluas 76 m² dan bangunan ruko di atasnya seluas 155 m² yang terletak diwilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa, beridentitaskan Sertifikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa, setempat dikenal sebagai Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6, Jalan Raya Pondok Kelapa;
- Menghukum Tergugat membayar denda kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) perbulan terhitung mulai tanggal 26 Mei 2013 sampai dengan dilaksanakannya penandatanganan Akta jual-beli atas sebidang tanah seluas 76 m² dengan bangunan ruko di atasnya seluas 155 m² yang terletak diwilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa, beridentitaskan Sertifikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa, setempat dikenal sebagai Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6, Jalan Raya Pondok Kelapa;
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp922.000,00 (sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebahagian;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan atau menyerahkan kunci ruko dikenal sebagai Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6, Jalan Raya Pondok Kelapa seluas 155 m² yang terletak diwilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa, berdasarkan SHGB Nomor 4180/Pondok Kelapa, milik Penggugat Rekonvensi;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Hal. 11 dari 16 hal. Putusan No.53 PK/Pdt/2015



- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp922.000,00 (sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 411/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim., tanggal 2 April 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 2 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2014 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 8 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 411/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 30 September 2014;

Bahwa kemudian Penggugat mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 27 Oktober 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/Tergugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah: Bahwa *Judex Facti* Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur nyata-nyata telah khilaf dan terdapat kekeliruan yang nyata dalam memutuskan perkara Nomor 411/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim:

1 Bahwa Keberatan Pemohon Peninjauan Kembali atas putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Timur) didasarkan karena didalam pertimbangannya, *Judex Facti* Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah terjadi kekhilafan Hakim dan kekeliruan yang nyata dalam memutuskan perkara *a quo*, karena di dalam pertimbangannya *Judex Facti* Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada halaman 23 paragraph ke-6 pada bagian pertimbangannya mendalilkan bahwa uang dari Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai penawaran/penjualan ruko Sertipikat HGB Nomor 4180/Pondok Kelapa dari Pemohon Peninjauan kembali dahulu Tergugat, perlu Majelis Hakim Peninjauan Kembali ketahui Termohon PK mentransfer sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Pemohon PK itu hanya sebagai bentuk penawaran penjualan sekali lagi penawaran bukan serta merta secara otomatis sebagai bentuk persetujuan penjualan jual beli ruko, harus dibedakan penawaran dengan penjualan itu sendiri, karena secara hukum yang namanya penawaran belum tentu ditindaklanjuti dengan penjualan itu sendiri, secara hukum dimungkinkan penjualan tidak terlaksana dikarenakan tidak terpenuhinya syarat-syarat yang disepakati walaupun syarat itu baru secara lisan. Hal inilah yang terjadi dalam peristiwa hukum *a quo*, sehingga terlalu prematur jika penawaran serta merta didalilkan sebagai bentuk penjualan;

2 Bahwa pentransferan uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), perlu Majelis Hakim Peninjauan Kembali ketahui hal itu secara hukum sebenarnya dimaksudkan sebagai penggantian/kompensasi dari Termohon PK kepada Pemohon PK, dikarenakan Pemohon PK tidak bisa mengontrakkan rukonya karena kunci ruko milik Pemohon PK telah berada di tangan Termohon PK karena Termohon PK meminta kunci ruko *a quo* dengan alasan akan disurvei oleh pihak Bank, sehingga akan memudahkan bila kunci tersebut berada ditangan Termohon PK, karena jika tiba-tiba pihak bank akan melakukan survrey, maka akan mudah bagi Termohon PK untuk membuka ruko *a quo* untuk disurvei oleh pihak bank tersebut, dengan alasan tersebut, maka Pemohon PK tanpa didasari rasa curiga dengan kebaikan hatinya meminjamkan kunci ruko miliknya yang dikenal dengan ruko Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6, Jalan Raya Pondok Kelapa seluas 155 m² yang terletak di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa, berdasarkan SHGB Nomor 4180/Pondok Kelapa, sehingga Pemohon PK tegaskan dan memohon kepada Majelis Hakim Peninjauan Kembali untuk jernih melihat permasalahan ini dan pada akhirnya bisa memutus perkara ini dengan pertimbangan hukum yang jernih, komprehensif dan berkeadilan;

3 Bahwa Pemohon PK dahulu Tergugat telah dizholimi oleh Termohon PK dahulu Penggugat jikapun benar (*quod non*) ada transaksi jual beli, tetapi fakta menunjukkan hingga saat ini tidak ada itikad baik dari Termohon PK melakukan melunasi pembayaran jika dalil Termohon PK terkait jual beli benar adanya, bagaimana dikatakan telah ada jual beli, pelunasannyapun hingga saat ini tidak pernah ada, yang ada hanya pentransferan uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tadi yang peruntukannya hanya sebagai penggantian/kompensasi karena Pemohon PK

Hal. 13 dari 16 hal. Putusan No.53 PK/Pdt/2015



tidak bisa mengontrakkan ruko miliknya *a quo* kepada pihak lain karena kunci ruko milik Pemohon PK berada ditangan Termohon PK karena telah terkelabui dengan janji-janji dari Termohon PK yang mengatakan meminjam kunci ruko tersebut untuk memudahkan apabila disurvei oleh bank dikemudian hari, lalu Termohon PK karena telah memegang kunci ruko milik Pemohon PK sehingga Pemohon PK tidak bisa mengontrakkan ruko miliknya kepada pihak lain, maka sebagai kompensasinya Termohon PK mentransfer Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sekali lagi hanya sebagai kompensasi dalam kaitan Pemohon PK tidak bisa mengontrakkan ruko miliknya tersebut;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori peninjauan kembali tanggal 8 September 2014 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 27 Oktober 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Timur) terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa secara faktuil harga telah disetujui, dan uang muka telah dibayar sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa kemudian terhalang tidak jadi dibuatkan Akta Jual Beli karena terkendala “surat cerai” Tergugat;
- Bahwa Tergugat membatalkan rencana jual beli dan menuntut dikembalikannya kunci rumah;
- Bahwa dari fakta ini yang terjadi adalah “hukum panjer” atau uang muka yaitu bila yang salah Pembeli maka uang panjar akan hilang, bila yang salah Penjual, maka harus mengembalikan uang panjer dengan berkali lipat;
- Bahwa dalam perkara ini yang salah Tergugat selaku penjual karena tidak meneruskan penjualan kepada Penggugat selaku pembeli, maka Tergugat harus mengembalikan uang panjer 3 (tiga) kali lipat, yaitu sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Ny. KARMINI ALI tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 411/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim., tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 April 2014 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan 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 telah diubah 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

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **Ny. KARMINI ALI** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 411Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim., tanggal 2 April 2014;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang panjer sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebahagian;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan atau menyerahkan kunci ruko dikenal sebagai Kompleks Taman Pondok Kelapa Blok A6, Jalan Raya Pondok Kelapa seluas 155 m² yang terletak diwilayah Provinsi DKI Jakarta, Kota Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Kelapa, berdasarkan SHGB Nomor 4180/Pondok Kelapa, milik Penggugat Rekonvensi;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Hal. 15 dari 16 hal. Putusan No.53 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan 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 **24 Maret 2015** oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 Retno Kusriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

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

ttd/. Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.,

Biaya Peninjauan Kembali:

Panitera Pengganti,
ttd/. Retno Kusriani, S.H., M.H.

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ...	<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,S.H.,M.H.

NIP.19610313 198803 1 003