



PUTUSAN

Nomor 556 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HASAN AHMAD, bertempat tinggal di Jalan Matraman I/5B, RT 008/ RW 001, Kelurahan Kebon Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Unang Mansyur, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Panin Bank Pusat Lt.8, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2015;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat;

L a w a n

I. LIM HALIM HENDRAWAN PERMANA, bertempat tinggal di Kampung Pasar, RT.03/RW.04, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

II. Ny. WILYAN HERLIANI (Isteri LIM HALIM HENDRAWAN PERMANA), bertempat tinggal di Kampung Pasar, RT.03/RW.04, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rudhy A. Lontoh, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan H.O.S. Cokroaminoto Nomor 47, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2015;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Tergugat I, II;

D a n

NUR NADIA TADJOEDIN, S.H., Notaris PPAT Kota Bogor, beralamat di Jalan Tunjung Biru Nomor 33 Villa Duta, Kota Bogor, Jawa Barat;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 58 K/Pdt/20145, tanggal 10 April 2014, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Tergugat I, II dan Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat, dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah membuat serta menandatangani Akta Pengikat Untuk Jual Beli Nomor 3 pada tanggal 12 Maret 2012 di hadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT Kota Bogor, bahwa *in casu* Penggugat sebagai pihak kedua/pembeli dan Tergugat I sebagai pihak pertama/penjual;

Bukti P-1: Akta Pengikat untuk Jual Beli Nomor 03 pada tanggal 12 Maret 2012 di hadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT Kota Bogor;

2. Bahwa Tergugat I dalam melakukan perbuatan melawan hukum tersebut diketahui dan telah mendapat persetujuan dari Tergugat II selaku istri Tergugat I sebagaimana diterangkan dan diakui Tergugat I dalam Akta Pengikat untuk Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012 (vide P-1) dan berdasarkan Surat Keterangan Perkawinan Nomor 10/37/12/MTI/SKP/VII/06, dari Majelis Agama Budha Metha Dharma Indonesia tanggal 09 Juli 2006;

Bukti P-2: Surat Keterangan Perkawinan Nomor 10/37/12/MTI/SKP/VII/06, dari Majelis Agama Budha Indonesia tanggal 09 Juli 2006;

3. Bahwa berdasarkan Akta Pengikat untuk Jual Beli Nomor 03 (vide P-1) tersebut, Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan pengikat untuk jual-beli atas tanah dan bangunan seluas $\pm 41.220 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) yang terdiri atas 6 (enam) bidang tanah berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya dengan harga Rp725.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima ribu) per-meter atau total transaksi sebesar Rp29.884.500.000,00 (dua puluh sembilan miliar delapan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa, ke-6 (enam) bidang tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut semuanya terdaftar atas nama Tergugat dan akan di balik nama ke atas

Halaman 2 dari 47 Hal. Put. Nomor 556 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

nama Penggugat, yang semuanya terletak dan setempat dikenal di Kampung Pasar, RT/RW 001/004, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, yang terdiri dari:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi, seluas 3000 m² (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 16-04-2008 Nomor 17/Cileungsi/ 2008, NIB. 10.10.14.14.01096;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 1446/Cileungsi, seluas 27000 m² (dua puluh tujuh ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 15-05-2008 Nomor 23/ Cileungsi/2008, NIB.10.10.14.14.01081;
 3. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88194/2011 seluas 2.840 m² (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 29 November 2011, sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1989/Cileungsi, seluas 2.840 m² (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi);
 4. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 881 99/2011 seluas 3.900 m² (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) tertanggal 29 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1988/ Cileungsi, seluas 3.842 m² (tiga ribu delapan ratus empat puluh dua meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 104/Cileungsi/ 2012;
 5. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 881 96/2011 seluas 1.480 m² (seribu empat ratus delapan puluh meter persegi) tertanggal 29 November 2011, sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1987/Cileungsi seluas 1.286 m² (seribu dua ratus delapan puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 88/Cileungsi/2012;
 6. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 884 67/2011 seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) tertanggal 30 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1986/Cileungsi seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 87/Cileungsi/2012;
- Untuk selanjutnya seluruhnya disebut objek gugatan/objek sengketa;
5. Bahwa oleh karena Penggugat dengan Tergugat I atas sepengetahuan dan persetujuan Tergugat II selaku isterinya dalam melakukan "Perikatan" berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide P-1) *a quo*

Halaman 3 dari 47 Hal. Put. Nomor 556 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

telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, sehingga Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 pada tanggal 12 Maret 2012 yang di buat di hadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT Kota Bogor (vide P-1) harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;

6. Bahwa *in-casu* Penggugat telah menunaikan kewajibannya melakukan tiga tahap pembayaran kepada Tergugat I sebagaimana ditentukan oleh Pasal 2 ayat (2.1.) angka 1,2, dan 3 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide P- 1) yang jumlahnya sudah mencapai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), yaitu terdiri dari:

1. Pembayaran Pertama tanggal 05 Maret 2012 sebesar Rp1000.000.000,00 (satu miliar rupiah) berupa Cek Panin Bank Nomor A-239143 sebagai uang muka, yang diterima langsung oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Bukti: P-3 : Kwitansi Pembayaran sebesar Rp1.000.000.000,00 tanggal 05 Maret 2012 dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;

P-4 : Copy Cek Panin Bank Nomor A-239143 senilai Rp1.000.000.000,00;

2. Pembayaran ke-2 (kedua) tanggal 12 Maret 2012 sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah) berupa 2 (dua) lembar Cek Panin Bank Nomor A-239147 dan Nomor A-239148 yang di terima langsung oleh Tergugat I:

Bukti: P-5 : Kwitansi Pembayaran sebesar Rp2.300.000.000,00 tanggal 12 Maret 2012 dari Penggugat kepada Tergugat I;

P-6 : Copy Cek Panin Bank Nomor A-239147 senilai Rp1.500.000.000 dan Nomor 239148 senilai Rp800.000.000,00

3. Pembayaran ke-3 (ketiga) sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus juta rupiah) pada tanggal % 30 Maret 2012 dan 12 April 2012 berupa 2 (dua) lembar Cek Panin Bank Nomor A-239088 dan Nomor A-239096 yang di terima langsung oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Bukti: P-7 : Kwitansi Pembayaran sebesar Rp4.000.000.000,00 tanggal 30 Maret 2012 dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;

P-8 : Copy Cek Panin Bank Nomor A239088 senilai Rp4.000.000.000,00;

Halaman 4 dari 47 Hal. Put. Nomor 556 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

P-9 : Kwitansi Pembayaran sebesar Rp2.700.000.000,00 tanggal 12 April 2012 dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II;

P-10: Copy Cek Panin Bank Nomor A-239096 senilai Rp2.700.000.000,00

7. Bahwa, sekalipun Penggugat telah melakukan kewajiban-kewajibannya sebagaimana tersebut pada angka 05 di atas, akan tetapi Tergugat I dan atau Tergugat II justru berbuat hal-hal yang merugikan Penggugat dengan mengingkari perjanjian (vide Bukti P-1) *a quo* yaitu sebagai berikut:

a. Pada bulan Mei 2012 telah memblokir Sertifikat Hak Milik 1459/Cileungsi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi dan menutup akses masuk ke lokasi tanah objek gugatan *a quo* serta memasang plang pengancaman bagi siapa saja yang masuk ke lokasi akan dipidanakan:

Bukti : P - 11 : Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Bogor Nomor 3838/Ket-300.7/VI/2012 tanggal 20 Juni 2012, Perihal Konfirmasi adanya pemblokiran SHM Nomor 1459/Cileungsi dan SHM Nomor 1466/Cileungsi sejak tanggal 30 Mei 201;

Bukti : P - 12 : Foto -foto terkini lokasi objek gugatan *a quo*;

Bahwa hal-hal tersebut sangat merugikan Penggugat, sebab Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar kesepakatan sebagaimana ditentukan Pasal 2 ayat (2.1) angka 5 dan ayat (2.2) Akta Pengikat Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) yakni telah disepakati bahwa sebagian pembayaran Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II akan menggunakan fasilitas perbankan dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi yang saat itu tengah diurus oleh Penggugat, akan tetapi dengan adanya pemblokiran terhadap kedua Sertifikat Hak Milik tersebut dan penutupan akses masuk ke lokasi objek gugatan *a quo* oleh Tergugat-Tergugat mengakibatkan Penggugat tidak dapat melanjutkan pengurusan tersebut dan hal mana dapat mengganggu kelancaran proses jual beli *a quo*;

b. Bahwa yang paling fatal adalah, Tergugat I telah membatalkan secara sepihak Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) baik secara lisan maupun tertulis, hal mana dapat diketahui berdasarkan hal-hal berikut:

Halaman 5 dari 47 Hal. Put. Nomor 556 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

- Bahwa itikad tidak baik Tergugat I untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) secara sepihak sudah jelas dan di buktikan dengan adanya Surat Kuasa dari Tergugat I kepada Pihak Ketiga tertanggal 04 Juni 2012 untuk mengurus pembatalan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1);

Bukti P - 13 : Surat Kuasa dari Tergugat I kepada Pihak Ketiga tanggal 04 Juni 2012;

- Bahwa sejak tanggal 04 Juni 2012 Kuasa Tergugat I tersebut telah berulang kali mendatangi Notaris/Turut Tergugat agar membuat Surat Pembatalan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1), Hal tersebut selalu dilaporkan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa puncaknya terjadi pada tanggal 12 Juni 2012 ketika Penggugat atau kuasanya hendak melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) di hadapan Notaris/Turut Tergugat sebagaimana ditentukan Pasal 2 ayat 2.1 angka 4 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti -1);
- Bahwa untuk memenuhi pembayaran tersebut, sebagaimana biasa seperti pembayaran-pembayaran sebelumnya (vide bukti P -2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, dan 9) Penggugat melalui Kuasanya telah mempersiapkan dalam bentuk 2 (dua) lembar Cek Panin Bank Nomor A263479 senilai Rp5.000.000.000,00 dan cek Nomor A-263480 senilai Rp6.750.000.000,00 sehingga totalnya sebesar Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dipersiapkan pula draf kwitansi pembayaran yang akan ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II seperti biasanya;

Bukti P - 14 : Surat Kuasa dari Penggugat kepada Kuasanya tertanggal 12 Juni 2012 untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp11.750.000.000,00

P-15 : Cek Panin Bank No. A-263479 senilai Rp5.000.000.000,00

P-16 : Cek Panin Bank No. A-263480 senilai Rp6.750.000.000,00

P - 17 : Draft Kwitansi Pembayaran;

- Bahwa Tergugat I atau Tergugat II ternyata tidak datang di hadapan Turut Tergugat guna menerima pembayaran dari Penggugat atau

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)



kuasanya tersebut, yang hadir saat itu hanyalah kuasa Tergugat I (vide P-13) dan keluarga Tergugat I yang justru meminta pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) secara sepihak dan akan mengembalikan semua pembayaran Penggugat beserta kompensasinya;

- Oleh karena itu agenda pembayaran tanggal 12 Juni 2012 sebagaimana ditentukan Pasal 2 ayat 2.1 angka 4 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) gagal terlaksana, sebab di satu sisi Penggugat atau kuasanya hendak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya, akan tetapi di sisi lain Tergugat I tidak menghendaki hal itu, dibuktikan dengan ketidakhadirannya untuk menerima pembayaran, bahkan Tergugat I melalui kuasanya membatalkan secara sepihak Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) tersebut dan akan mengembalikan semua pembayaran Penggugat kepada Tergugat I beserta kompensasinya;
- Bahwa selanjutnya, secara tertulis Tergugat I dan kuasanya membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) dengan Surat Pembatalan tanggal 14 Juni 2012 yang isinya menyatakan secara sepihak batalnya Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) serta akan mengembalikan dana Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) di tambah kompensasi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bukti : P - 18 : Surat Pembatalan Sepihak Pengikatan Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) dari Tergugat I tanggal 14 Juni 2012;

- c. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, senyatanya dan terbukti bahwa Penggugat I telah (mengingkari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) sebagaimana di atur dalam Pasal 1 ayat 2.1 ; "pihak pertama dan pihak kedua tidak dapat membatalkan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan bangunan di atas"; *juncto*

Pasal 5 : "Perjanjian berdasarkan Akta ini tidak dapat diakhiri dan/atau dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak dan apabila salah satu pihak meninggal dunia, maka para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia tersebut terikat dengan ketentuan-ketentuan perjanjian ini";



Oleh karena itu, dengan tegas Penggugat menolak pembatalan sepihak baik lisan atau tertulis dari Tergugat I atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1);

Bahwa penolakan tersebut telah disampaikan Penggugat kepada Tergugat I melalui suratnya tanggal 19 Juni 2012;

Bukti : P - 19 : Surat dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 19 Juni 2012;

- d. Bahwa selain itu, perbuatan Tergugat I akan mengembalikan semua pembayaran Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 ditambah kompensasi sebesar Rp500.000.000,00 (vide P-10) tidaklah beralasan dan tidak pula berdasar hukum melainkan semata-mata hanya arogansi belaka sebab halmana tidak diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) *a quo*, dan karenanya Penggugat menolaknya;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan *wanprestasi* atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) tanggal 12 Maret 2012 *a quo*;
9. Bahwa oleh karena Tergugat II sebagai isteri Tergugat I yang mengetahui dan menyetujui perbuatan hukum Tergugat I sebagaimana di maksud dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti 1 dan 2), maka sangat wajar dan beralasan apabila di hukum ikut bertanggung jawab atas segala perbuatan Tergugat I sepanjang menyangkut perikatan tersebut;
10. Bahwa sekalipun Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) *a quo*; Pada awalnya Penggugat tidak patah arang dan tetap berusaha secara baik-baik dapat menyelesaikan dan melanjutkan pembayaran sebagaimana telah disepakati dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) *a quo*;
- Hal mana dibuktikan dengan hadirnya Penggugat dalam pertemuan yang digagas Turut Tergugat pada tanggal 21 Juni 2012 dengan agenda penyelesaian permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I *a quo* yang tidak dihadiri Tergugat I dan Tergugat II:
- Bukti : P - 20 : Undangan pertemuan dari Turut Tergugat Nomor 109 dan 110/ NOT/VI/2012 tanggal 18 Juni 2012;
- P - 21 : Notulen pertemuan tanggal 21 Juni 2012 di kantor Turut Tergugat;



Bahwa Penggugat menghadiri undangan tersebut dengan maksud akan menyelesaikan permasalahan dengan Tergugat I *a quo* secara baik-baik dan kekeluargaan. Akan tetapi harapan Penggugat tersebut sirna dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir dalam pertemuan tersebut;

Oleh karena itu, tidak ada lagi alasan bagi Penggugat untuk tidak mengajukan permasalahan ini melalui Pengadilan sebagaimana ditentukan Pasal 7 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) *a quo*;

11. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) *a quo* dibuat secara sah sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan mengingat Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” jo. ayat (2): “persetujuan-persetujuan itu tidak ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak...dst”, maka sangat beralasan apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum dan diperintahkan untuk mentaati dan melanjutkan jual-beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Pengikat untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) *a quo*;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat 2.1 angka 4 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) *a quo* beralasan apabila Tergugat I dan/atau Tergugat II di hukum dan diperintahkan untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat atas objek gugatan *a quo* di hadapan pejabat yang berwenang;
13. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat 2.2 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide P-1) dan Hukum Perdata mengenai syarat adanya *levering* (penyerahan) objek Jual Beli, maka sangat beralasan dan berdasar hukum apabila setelah menandatangani Akta Jual Beli Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya di hukum dan diperintahkan untuk menyerahkan secara langsung dan sekaligus kepada Penggugat ke-6 (ke enam) bidang tanah objek gugatan seluas $\pm 41.220 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) beserta segala sesuatu yang ada di atasnya dalam keadaan bersih dari segala beban atas tanah-tanah tersebut, yang terdiri dari:
 1. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1459/Cileungsi, seluas 3000 m^2 (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 16-04-2008 Nomor 17/Cileungsi/ 2008, NIB 10.10.14.14.01096;



2. Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi, seluas 27000 Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide bukti-1) *a quo* Surat Ukur tanggal 15-05-2008 Nomor 23/Cileungsi/2008, NIB 10.10.14.14.01081;
 3. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88194/2011 seluas 2.840 m² (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 29 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1989/Cileungsi, seluas 2.840 m² (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi);
 4. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88199/2011 seluas 3900 m² (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) tertanggal 29 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1988/Cileungsi, seluas 3.482 m² (tiga ribu empat ratus delapan puluh dua meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 104/Cileungsi/2012;
 5. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88196/2011 seluas 1.480 m² (seribu empat ratus delapan puluh meter persegi) tertanggal 29 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1987/Cileungsi seluas 1.286 m² (seribu dua ratus delapan puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur 28 Mei 2012 Nomor 88/Cileungsi/2012;
 6. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88467/2011 seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) tertanggal 30 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1986/Cileungsi seluas 3000 m² (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 87/Cileungsi/2012;
- Semuanya terletak dan setempat dikenal di Kampung Pasar, RT/RW 001/004, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
14. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan *wanprestasi* atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide Bukti-1) *a quo* maka berdasarkan Pasal 2 ayat 2.3 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 (vide Bukti-1) Tergugat I harus dihukum membayar denda sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 12 Juni 2012 secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
 15. Bahwa ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* semata-mata supaya diperintahkan agar mentaati isi putusan;



16. Bahwa untuk menjamin terpenuhi semua tuntutan Penggugat *a quo*, maka sangat beralasan pula apabila Penggugat mohon diletakkannya Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap 6 (enam) bidang tanah seluas $\pm 41.220 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) yang terdiri dari:

1. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1459/Cileungsi, seluas 3000 m^2 (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 16-04-2008 Nomor 17/Cileungsi/2008, NIB 10.10.14.14.01096;
2. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1466/Cileungsi, seluas 27000 m^2 (dua puluh tujuh ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 15-05-2008 Nomor 23/Cileungsi/2008, NIB 10.10.14.14.01081;
3. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88194/2011 seluas 2.840 m^2 (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 29 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1989/Cileungsi, seluas 2.840 m^2 (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi);
4. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88199/2011 seluas 3.900 m^2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) tertanggal 29 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1988/Cileungsi, seluas 3.842 m^2 (tiga ribu delapan ratus empat puluh dua meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 104/Cileungsi/2012;
5. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88196/2011 seluas 1.480 m^2 (seribu empat ratus delapan puluh meter persegi) tertanggal 29 Nopember 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1987/Cileungsi seluas 1.286 m^2 (seribu dua ratus delapan puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 88/Cileungsi/2012;
6. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88467/2011 seluas 3.000 m^2 (tiga ribu meter persegi) tertanggal 30 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1986/Cileungsi seluas 3000 m^2 (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 87/Cileungsi/2012;

Semuanya terletak dan setempat dikenal di Kampung Pasar, RT/RW 001/004, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;



17. Oleh karena gugatan Penggugat *a quo* disertai dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang kuat serta dasar hukumnya, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bijvoorraad*);
18. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya dengan baik putusan ini oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka kiranya beralasan pula apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan;

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

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 pada tanggal 12 Maret 2012 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dan/atau Tergugat II yang di buat di hadapan Turut Tergugat, Notaris/PPAT Kota Bogor;
- III. Menyatakan Tergugat I dan/atau Tergugat II telah melakukan *wanprestasi* atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 pada tanggal 12 Maret 2012 *a quo*;
- IV. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan/atau Tergugat II mentaati dan/atau melanjutkan Jual Beli berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 pada tanggal 12 Maret 2012;
- V. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan atau Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat atas objek gugatan *a quo* di hadapan Pejabat yang berwenang;
- VI. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan/atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya menyerahkan secara langsung dan sekaligus kepada Penggugat ke-6 (ke enam) bidang tanah seluas $\pm 41.220 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) beserta segala sesuatu yang ada di atasnya dalam keadaan bersih dari segala beban atas tanah-tanah tersebut, yang terdiri dari:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi, seluas 3000 m^2 (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 16-04-2008 Nomor 17/Cileungsi /2008, NIB 10.10.14.14.01096;



2. Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi, seluas 27000 m² (dua puluh tujuh ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 15-05-2008 Nomor 23/Cileungsi/2008, NIB 10.10.14.14.01081;
3. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88194/2011 seluas 2.840 m² (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) tertanggal 29 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1989/Cileungsi, seluas 2.840 m² (dua ribu delapan ratus empat puluh meter persegi);
4. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88199/2011 seluas 3900 m² (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) tertanggal 29 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1988/Cileungsi, seluas 3.842 m² (tiga ribu delapan ratus empat puluh dua meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 104/Cileungsi/2012;
5. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88196/2011 seluas 1.480 m² (seribu empat ratus delapan puluh meter persegi) tertanggal 29 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1987/Cileungsi seluas 1.286 m² (seribu dua ratus delapan puluh enam meter persegi) berdasarkan Surat Ukur 28 Mei 2012 Nomor 88/Cileungsi/2012;
6. Tanda Terima Sertifikat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 88467/2011 seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) tertanggal 30 November 2011 sekarang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1986/Cileungsi seluas 3000 m² (tiga ribu meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 87/Cileungsi/2012;

Semuanya terletak dan setempat di kenal di Kampung Pasar, RT/RW 001/004, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;

- VII. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II untuk membayar denda kepada Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 12 Juni 2012 secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebagaimana ditentukan Pasal 2 ayat 2.3 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012;
- VIII. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan;
- IX. Menyatakan sah dan, berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan;



- X. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
- XI. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan;
- XII. Menyatakan putusan ini berlaku sebagai kuasa untuk menjual dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat atas semua bidang tanah objek gugatan *a quo*;
- XIII. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II di pihak yang kalah dan di hukum untuk membayar semua biaya perkara;

Atau:

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

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

Dalam Eksepsi:

- I. Perubahan yang dilakukan Penggugat adalah melanggar Hukum Acara Perdata:

- 1. Bahwa dalam sidang tertanggal 23 Oktober 2012 dengan agenda sidang pembacaan gugatan, Penggugat menyerahkan perbaikan gugatannya kepada Majelis Hakim Para Tergugat dan Turut Tergugat;
- 2. Bahwa adapun perubahan gugatan yang disampaikan oleh Penggugat adalah:

"menambahkan 1 (satu) posita gugatan yakni posita ke-17 yang berbunyi:

- 17. Bahwa selain itu, untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan dengan baik serta guna menghindari mangkirnya Tergugat I dan Tergugat II melanjutkan jual beli sebagaimana ditentukan dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 pada tanggal 12 Maret 2012, maka Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan berlaku Kuasa Untuk Menjual dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat atas semua bidang tanah objek gugatan *a quo*" menggeser (semula) petitum XII menjadi petitum XIII, dimana petitum XII diganti bunyinya menjadi: XII. Menyatakan putusan ini berlaku sebagai kuasa untuk menjual dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat atas semua bidang tanah objek sengketa *a quo*";



3. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut karena perubahan tersebut telah dengan jelas melanggar kaidah hukum acara perdata yang mengatur tentang tata cara perubahan gugatan;
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Indonesia Nomor 1043K/Sip/1971, tertanggal 3 Desember 1974, menyatakan: "Yurisprudensi mengijinkan perubahan atau tambahan dari gugat asal hal ini tidak mengakibatkan perubahan dari posita dan Tergugat tidak dirugikan dalam haknya untuk membela diri";
Bahwa dalam yurisprudensi telah di atur dengan tegas dan jelas bahwa perubahan atau tambahan akan suatu gugatan adalah diijinkan sepanjang perubahan itu bukanlah tentang perubahan dari posita dan Tergugat tidak dirugikan;
5. Bahwa dalam perubahan gugatannya yang disampaikan Penggugat dalam persidangan tertanggal 23 Oktober 2012, tampak dengan jelas bahwa perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan dan/atau penambahan posita dan petitum, dan oleh karenanya perubahan gugatan Penggugat tersebut adalah sudah sepatutnya dan sepantasnya di tolak;
6. Bahwa dalil keberatan Para Tergugat terhadap perubahan gugatan Penggugat adalah berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 547K/Sip/1973;
"Perubahan gugatan tentang pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus di tolak";
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sudah sepantasnya dan sepatutnya apabila Para Tergugat mohon kebijakan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sela yang menyatakan menolak perubahan gugatan yang disampaikan oleh Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

- I. Tergugat Rekonvensi terbukti telah melakukan *wanprestasi* terhadap Penggugat Rekonvensi kerana gagal dan lalai melakukan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian:
 1. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian eksepsi dan konvensi kembali terulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*integral part*) dengan bagian



rekonvensi ini. Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi berdasarkan perbuatan *wanprestasi* terhadap Hasan Ahmad sebagai Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa dalam perjanjian telah di atur dengan jelas hak dan kewajiban masing-masing Penggugat Rekonvensi dan Para Perjanjian Tergugat Rekonvensi selaku pihak kedua berkewajiban untuk melakukan pembayaran atas objek tanah perjanjian (kutipan);

"Adapun luas total tanah tersebut adalah kurang lebih 41.220 m² (empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter ersegi), sehingga total transaksinya adalah sebesar Rp29.884.500.000,00 (dua puluh sembilan miliar delapan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan 3 (tiga) tahap pembayaran sebagai berikut:

1. Pembayaran pertama telah dibayar sekaligus pada tanggal 5 Maret 2012 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar upiah);
2. Pembayaran Kedua sebesar Rp2.300.000.000,00 (dua miliar tiga ratus juta rupiah), akan di bayar paling lambat tanggal 12 Maret 2012;
3. Pembayaran ketiga sebesar Rp6.700.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus juta rupiah) akan di bayar paling lambat setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi yang sedang dijaminkan di PT. Bank Rakyat Indonesia, diserahkan kepada pihak saya, Notaris di Kota Bogor atau selambat-lambatnya tanggal 12 April 2012;
4. Untuk pembayaran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Ciieungsi seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi seluas 27.000 m² (dua puluh tujuh meter persegi) akan dibayar paling lambat tanggal 12 Juni 2012, sebesar Rp11.750.000,00 (sebelas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dan langsung di tandatangani Akta Jual Beli di hadapan saya, Notaris;
5. Sedangkan sisanya sebesar Rp8.134.500.000,00 (delapan miliar seratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), akan di bayar dengan fasilitas Bank yang sedang di urus oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya proses Sertifikasi yang di urus oleh Notaris Dwi Swandiani, S.H.,. Selesai diproses dan Sertifikatnya telah diserahkan kepada pihak saya, Notaris di Kota Bogor;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian tersebut di atas, telah dengan jelas dan tegas diatur dan disepakati bahwa Tergugat Rekonvensi memiliki kewajiban untuk melakukan pelunasan atas objek



tanah perjanjian secara bertahap, di mana salah satu tahapan pembayaran tersebut seharusnya dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi pada tanggal 12 Juni 2012;

4. Bahwa ternyata pada tanggal 12 Juni 2012 tersebut, Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak melakukan pembayaran objek tanah perjanjian sebesar Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang di atur dalam Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian;
 5. Bahwa dikarenakan pada pertemuan tanggal 12 Juni 2012 tersebut dan bahkan hingga gugatan ini didaftarkan, Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak dapat melakukan pembayaran objek tanah penantian untuk periode 12 Juni 2012 sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat 2.1 angka 4 Perjanjian, maka terlihat dengan jelas bahwa justru Tergugat Rekonvensilah yang telah melakukan *wanprestasi* perjanjian terhadap Penggugat Rekonvensi;
 6. Bahwa berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, disertai biaya kerugian dan bunga";
 7. Bahwa berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan fakta hukum yang membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensilah yang telah melakukan *wanprestasi* dengan tidak melakukan pembayaran pada tanggal 12 Juni 2012, maka kemudian Para Penggugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya mengirimkan Surat Pembatalan Perjanjian yaitu melalui Surat tertanggal 14 Juni 2012 ("Surat Pembatalan");
 8. Bahwa Tergugat Rekonvensi kemudian memberikan tanggapan terhadap Surat Pembatalan melalui Suratnya Nomor 19/UMR/VI/2012, tertanggal 19 Juni 2012, dimana pada intinya Tergugat Rekonvensi menyatakan keberatan terhadap surat pembatalan tersebut dan oleh karenanya akan melakukan penangguhan pembayaran periode tanggal 12 Juni 2012;
 9. Bahwa dari surat tanggapan Tergugat Rekonvensi justru semakin jelas memperlihatkan perbuatan *wanprestasi* Penggugat kepada Para Tergugat;
- Bahwa sebagaimana yang telah Para Penggugat Rekonvensi sampaikan dan jelaskan di atas, bahwa apabila Tergugat Rekonvensi memang memiliki niat dan itikad baik dalam melakukan pembayaran yang jatuh



tempo pada tanggal 12 Juni 2012, maka Tergugat Rekonvensi akan dengan segala cara, dengan itikad baik menghubungi Para Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan kedua lembar cek pembayaran tersebut. Namun ternyata hal tersebut tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat Rekonvensi karena 2 (dua) lembar cek tersebut sebenarnya tidak pernah disiapkan dan/atau di bawa oleh Tergugat Rekonvensi dalam pertemuan tanggal 12 Juni 2012 tersebut karena sesungguhnya Tergugat Rekonvensi memang tidak berniat untuk melakukan pembayaran kepada Para Penggugat Rekonvensi, dan selain itu bahkan dengan angkuhnya Tergugat Rekonvensi malah kemudian mengancam Para Penggugat Rekonvensi bahwa dirinya akan melakukan penangguhan pembayaran periode tanggal 12 Juni 2012 di dalam suratnya Nomor 19/UMR/VI/2012 tertanggal 19 Juni 2012;

10 Bahwa sampai dengan didaftarkanya gugatan ini. Tergugat Rekonvensi masih belum (atau tepatnya tidak mampu) untuk melakukan pembayaran atas sisa harga objek tanah perjanjian sebesar total Rp29.884.500.000,00 (dua puluh sembilan miliar delapan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), padahal hal tersebut telah jelas di atur dalam Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian;

11 Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak melakukan pembayaran atas objek tanah perjanjian sesuai jadwalnya sebagaimana yang telah di atur dan disepakati dalam Pasal 2 ayat 2.1 Perjanjian, adalah jelas perbuatan *wanprestasi*/cidera janji atas tanggung jawab yang telah disanggupinya dalam pasal perjanjian;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi* yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012 yang di buat di hadapan Turut Tergugat, Notaris Nur Nadia Tadjoeidin, S.H., Notaris di Kota Bogor, adalah batal demi hukum;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 130/Pdt.G/2012/PN.Cbn., tanggal 3 April 2013, dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi

1. Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

2. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I dan atau II yang dibuat di hadapan Turut Tergugat, Notaris/PPAT Kota Bogor;

3. Menyatakan Tergugat I dan atau Tergugat II telah melakukan *wanprestasi* atas Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012;

4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan atau Tergugat II mentaati dan atau melanjutkan Jual Beli berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012;

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan atau Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat atas objek gugatan *a quo* dihadapan Pejabat yang berwenang;

6. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya menyerahkan secara langsung dan sekaligus kepada Penggugat ke-6 (enam) bidang tanah seluas $\pm 41.220 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) beserta segala sesuatu yang berada di atasnya dalam keadaan bersih dari segala beban atas tanah-tanah tersebut yang terdiri dari:

1) Sertifikat Hak Milik Nomor I459/Cileungsi seluas 3000 m^2 , Surat Ukur tanggal 16-04-2008 Nomor I7/Cileungsi/2008, NIB. 10.10.14.14.01 096;



- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi seluas 27000 m², Surat Ukur tanggal 15-05-2008 Nomor 23/Cileungsi/2008, NIB 10.10.14.14.01 081;
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 1989/Cileungsi seluas 2840 m²;
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor 1988/Cileungsi seluas 3842 m², Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 104/Cileungsi/2012;
- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor 1987/Cileungsi seluas 1286 m², Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012 Nomor 88/Cileungsi/2012;
- 6) Sertifikat Hak Milik Nomor 1986/Cileungsi seluas 3000 m², Surat Ukur tanggal 28 Mei 2012;

Semuanya terletak dan setempat dikenal dikampung Pasar RT/RW 001/004, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

7. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II untuk membayar denda kepada Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak tanggal 12 Juni 2012 secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebagaimana ditentukan Pasal 2 ayat (2.3) Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012;
 8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan;
 9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan;
 10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;
 11. Menyatakan putusan ini dapat berlaku sebagai kuasa untuk menjual dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat atas semua bidang tanah objek gugatan;
 12. Menolak selain dan selebihnya;
- B. Dalam Rekonvensi:
- Menolak seluruh petitum gugatan rekonvensi;
- C. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp4.671.000 (empat juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 255/PDT/2013/PT.BDG. tanggal 30 Juli 2013, adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding;
 1. Lim Halim Hendrawan Permana, dan 2. Ny. Wilyan Herliani (isteri Lim Halim Hendrawan Permana) semula Para Tergugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, tertanggal 03 April 2013, Nomor 130/Pdt.G/2012/PN.Cbn., yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi* yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat/Notaris Nur Nadia Tadjoeidin, S.H., Notaris di Kota Bogor., dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan ini;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang telah diterima oleh Para Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi ditambah dengan kompensasi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi dengan seketika dan sekaligus;
- Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Terbanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yaitu dalam tingkat pertama sebesar Rp4.671.000,00 (empat juta enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 21 dari 47 Hal. Put. Nomor 556 PK/Pdt/2015



Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 58 K/Pdt/2014, tanggal 10 April 2014, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi HASAN AHMAD tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 58 K/Pdt/2014, tanggal 10 April 2014, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, pada tanggal 1 September 2014, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2015, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 3 Juli 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 130/Pdt.G/2012/PN.Cbn., *juncto* Nomor 255/Pdt/2013/PT.BDG., *juncto* Nomor 58 K/Pdt/2014, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Juli 2015;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II pada tanggal 8 Juli 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat, mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 4 Agustus 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/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa, Bukti PK-1 adalah Notulen Pertemuan tanggal 12 Juni 2012, Pukul 11.00 Wib, di Kantor Notaris Nur Nadia Tadjoeidin, S.H., (ic. Turut



Termohon Peninjauan Kembali), Jalan Tunjung Biru, Bogor, antara: Sutarman, Ina dan Selvi selaku Perwakilan Hasan Ahmad/Pihak Pembeli (ic. Pemohon Peninjauan Kembali) dengan Gusye dan Dewi selaku Perwakilan Lim Halim Hendrawan Permana Alias Puyan/Pihak Penjual (ic. Termohon Peninjauan Kembali I);

Adapun Bukti PK-2 berupa *flash disk (soft copy)* yang berisi rekaman percakapan para pihak yang hadir dalam pertemuan tanggal 12 Juni 2012 di Kantor Turut Termohon Peninjauan Kembali tersebut (vide: Bukti PK-1) berdurasi 09:37:60 (sembilan menit dan tiga puluh tujuh detik), sedangkan Bukti PK-3 merupakan Rilis Rekaman percakapan tersebut;

2. Berdasarkan Bukti PK-1, Bukti PK-2 dan Bukti PK-3 tersebut dapat diketahui bahwa keterangan Saksi Para Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali I dan II yang bernama Gregorius Samuel Jan adalah keterangan yang tidak benar; Bahwa selain itu dengan bukti-bukti baru/*novum* tersebut juga dapat diketahui adanya kekeliruan dalam menyimpulkan serta menilai fakta oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in-litis* oleh karena pertimbangannya didasarkan pada keterangan saksi yang tidak benar tersebut dan bukti-bukti serta fakta lain yang juga tidak benar, sehingga mengakibatkan *Judex Juris* Tingkat Kasasi *in-litis* juga keliru dalam mengadili perkara *a quo* karena telah membenarkan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang keliru tersebut;

- Berikut Pertimbangan Hakim Kasasi *in-litis* (vide: Putusan Kasasi halaman 31):

“Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum;

Berdasarkan fakta di persidangan ternyata Pemohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi* yaitu tidak memenuhi ketantuan Pasal 2 ayat 2.1 angka 5 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 dan tidak berniat melaksanakan pembayaran sisa/tahap III harga pembelian objek perkara sebesar Rp11.750.000.000,00 kepada Tergugat pada tanggal 12 Juni 2012 sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012”;

- Adapun pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang dibenarkan oleh *Judex Juris* pada Tingkat Kasasi *in litis* (vide: Putusan Banding halaman 12-14) yaitu sebagai berikut:



“Menimbang bahwa sebagaimana diakui pihak Tergugat bahwa pada tanggal 12 Juni 2012 di Kantor Notaris/Turut Tergugat tidak ada sama sekali pembayaran dari Penggugat kepada kuasa Tergugat dan sesuai pula dengan keterangan saksi Gregorius Samuel Jan (saksi yang diajukan Tergugat), bahwa ia hadir di Kantor Notaris/Turut Tergugat mendampingi kuasa Tergugat bahwa pada waktu itu tidak ada pembayaran dari Penggugat dan Penggugat tidak datang pada waktu itu sedangkan Pak Lim (Tergugat I) datang menunggu di mobil dan sesuai dengan Surat Bukti P-18 dari Penggugat pada angka 3 bahwa Penggugat berdasarkan alasan-alasan sebagai yang tersebut pada angka 2 menanggukuhkan pembayaran periode 12 Juni 2012 tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas menurut penilaian Majelis Pengadilan Tingkat Banding bahwa Penggugat memang tidak berniat dan melaksanakan pembayaran sebesar Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat pada tanggal 12 Juni 2012 bukankah Tergugat sudah datang Kuasanya dan pembayaran tersebut dapat dilakukan kepada Kuasa Tergugat yang hadir pada waktu itu di Kantor Notaris/Turut Tergugat, sedangkan bukti P-15, P-16 dan P-17 yakni berupa Cek Panin Bank masing-masing bersenilai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan Rp6.750.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) berikut draft kwitansinya, hanyalah berupa bukti sepihak rekaan Penggugat, oleh karena surat bukti tersebut belum diterima atau ditandatangani oleh Para Tergugat oleh karena itu bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak melakukan pembayaran sebesar Rp11.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) pada batas waktu yang ditentukan yakni tanggal 12 Juni 2012 kepada Para Tergugat, serta pula Penggugat akan melakukan pembayaran sisanya dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi seluas 3000 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi seluas 27.000 m² yang merupakan masih milik Tergugat ke Bank. Maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding yang melakukan perbuatan *wanprestasi* adalah Penggugat yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012 dan wajarlah apabila Para Tergugat mengajukan pembatalan



atas Pengikatan Jual Beli tersebut (vide: Surat Bukti P-17) serta melakukan tindakan pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor“;

- Sedangkan keterangan saksi Para Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali I dan II yang bernama Gregorius Samuel Jan dipersidangan Pengadilan Negeri Cibinong (vide: Putusan Tingkat Pertama halaman 70-71), yaitu sebagai berikut:

“Saksi : Gregorius Samuel Jan

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, dengan Tergugat I dan Tergugat II kenal dan dengan Turut Tergugat saksi hanya tahu;
- Bahwa, saksi ikut pergi ke Notaris Nur Nadia Tadjoedin, S.H., pada tanggal 12 Juni 2012 sekitar jam 11.30 Wib datang bersama Kuasa Pak Lim;
- Bahwa, setahu saksi di kantor Notaris tidak ada pelunasan pembayaran tanah;
- Bahwa, saksi mengetahui lokasi tanah yang akan dijual ada 6 sertifikat;
- Bahwa saksi datang ke tempat notaris untuk mendampingi bu Dewi karena akan ada pelunasan dari Pak Hasan;
- Bahwa dari pihak Pak Hasan tidak ada yang datang;
- Bahwa saat ke Notaris Pak Lim Halim datang menyusul dari jam 11.00 sampai dengan jam 15.00 Wib, pak Lim Halim tidak ikut masuk hanya duduk menunggu di mobil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sebabnya kenapa pak Hasan tidak datang hanya tahunya sepotong-sepotong;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai surat kuasa hanya saksi datang pada tanggal 12 Juni 2012 mau ada pelunasan;
- Bahwa, saksi tidak tahu ada pemblokiran surat-surat;
- Bahwa saksi mengetahui sudah ada pembayaran tanah Rp10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah) dari pihak Pak Hasan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat;
- Bahwa Pak Lim tidak bertemu dengan Notaris Nur Nadia Tadjoedin karena menunggu di dalam mobil“;

3. Bahwa berdasarkan Bukti PK-1, Bukti PK-2 dan Bukti PK-3 dapat diketahui ketidakbenaran keterangan saksi Para Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali I dan II yang bernama Gregorius Samuel Jan serta



kekeliruan dalam menyimpulkan dan menilai fakta *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in-litis* sehingga keliru pula *Judex Juris* Tingkat Kasasi dalam mengadili perkara *a quo*, yaitu sebagaimana diuraikan dibawah ini:

- a. Bahwa adalah fakta yang benar pada hari Selasa tanggal 12 Juni 2012 pukul 11.00 Wib, telah terjadi pertemuan di Kantor Notaris Nur Nadia Tadjoeidin, S.H., (ic. Turut Termohon Peninjauan Kembali) Jalan Tunjung Biru No. 33 Villa Duta Bogor, yang dihadiri oleh: Sutarman, Ina dan Selvy selaku perwakilan dan karyawan Pak Hasan Ahmad selaku Pembeli/Pemohon Peninjauan Kembali dengan Gusye dan Dewi selaku perwakilan Pak Lim Halim selaku Penjual/Termohon Peninjauan Kembali I membicarakan masalah pembayaran tanah (ic. Objek Sengketa) (vide : Bukti PK-1, Bukti PK-2 dan Bukti PK-3);

Berdasarkan Bukti PK-1, PK-2 dan PK-3 tersebut dapat diketahui bahwa saksi Para Tergugat/Para Termohon Peninjauan Kembali yang bernama Gregorius Samuel Jan ternyata tidak hadir dalam pertemuan tersebut *dus* karenanya semua keterangan saksi *a quo* patut dianggap sebagai keterangan yang tidak benar dan atau tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai saksi fakta, sebab bagaimana mungkin saksi tersebut dapat menerangkan hal-hal yang terjadi di Kantor Notaris tanggal 12 Juni 2012 sedangkan saksi sendiri tidak hadir dalam pertemuan tersebut;

Bahwa terhadap hal ini Pemohon Peninjauan Kembali telah melaporkan Gregorius Samuel Jan ke Pihak Kepolisian RI karena telah melakukan Tindak Pidana Memberikan Keterangan Palsu Di bawah Sumpah sebagaimana tercatat dalam Laporan Polisi Nomor: LP/B/584/2015/ JBR/RES.BGR., tanggal 17 Juni 2015;

Bahwa oleh karena itu pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in litis* yang menyandarkan pertimbangannya pada keterangan saksi yang tidak benar tersebut, beralasan apabila dinyatakan sebagai pertimbangan yang keliru (vide: Putusan Tingkat Banding halaman 12) yaitu: "...sesuai pula dengan keterangan saksi Gregorius Samuel Jan (saksi yang diajukan Tergugat), bahwa ia hadir di Kantor Notaris/Turut Tergugat mendampingi kuasa Tergugat bahwa pada waktu itu tidak ada pembayaran dari Penggugat dan Penggugat tidak datang pada waktu itu sedangkan Pak Lim (Tergugat I) datang menunggu di mobil...";



Oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah keliru dalam pertimbangannya maka keliru pula putusnya; Sehingga mengakibatkan *Judex Juris* pada Tingkat Kasasi yang mengadili perkara *a quo* juga keliru karena telah membenarkan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi *in-litis*;

- b. Bahwa perwakilan dari Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali yang hadir pada pertemuan tersebut seperti dimaksud pada pertemuan huruf a di atas yaitu Sdr. Sutarman, Selvi dan Ina selaku kuasa untuk melakukan pembayaran kepada Para Tergugat/Para Termohon Peninjauan Kembali sebesar Rp11.750.000.000,00 sesuai tahapan pembayaran yang telah perjanjian, sebagaimana Bukti PK-1 dan isi rekaman pembicaraan (vide: Bukti PK-2 dan PK-3) yaitu berikut:

- Menit ke 00:09:55–00.36.50

“Pak Sutarman : “Iho karena memang disinikan juga disebutkan kita berunding secara musyawarah, itu yg pertama ya, lalu kalau tidak bisa nanti di Pengadilan Jakarta Depok ya gitu aja. Jadi langkah-langkah itu bagaimana gitu, jadi saya minta konsep tertulis mengenai, karena kita ingin melaksanakan perjanjian tersebut bukan kita tidak mau membatalkan, tidak”;

- Menit ke 01:54:10–02:08:00

“Pak Sutarman : “karena misi saya hanya memberikan, menjadi wakil pak”;

- Menit ke 03:44:23–03:53:23

“Pak Sutarman : “batasan untuk yang 11 bukan untuk yang jatuh temponya”;

Ibu Selvi: “sekarang itu jatuh tempo pembayaran 11 miliar tujuh ratus lima puluh”;

- Menit ke 08:18:10–08:33:00

“Ibu Dewi (klg. Pak Lim) : “saya mau Tanya.... ini ibu apanya pak Hasan”;

Ibu Ina: “saya perwakilan dari pak Hasan, ini ibu Selvi Bella, saya dengan ibu Ina, ini dengan pak tarman, Sutarman”;



- Bahwa isi rekaman pembicaraan (vide: Bukti PK-2 dan PK- 3) tersebut di atas ternyata sesuai dengan bukti-bukti surat Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali yang aslinya telah diperlihatkan di persidangan Pengadilan Negeri Cibinong yaitu:
 - a. Bukti P-14 yaitu berupa Surat Kuasa dari Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali kepada Kuasanya (ic. Sdr. Sutarman, Selvi dan Ina/Bungsu Pastina) tertanggal 12 Juni 2012 yang isinya:
“untuk melakukan pembayaran sebesar Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sesuai salinan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012 dihadapan Notaris Nur Nadia Tadjoedin, S.H., berupa:
 - 1. Nomor Cek Nomor A-263480 Bank Panin sejumlah Rp6.750.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan
 - 2. Nomor Cek Nomor A-263479 Bank Panin sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
 - b. Bukti P-15 yaitu berupa Cek Panin Bank Nomor A-263479 senilai Rp5.000.000.000,00; dan
 - c. Bukti P-16 yaitu berupa Cek Panin Bank Nomor A-263480 senilai Rp6.750.000.000,00;
- Bahwa berdasarkan Bukti PK-2 dan PK-3 tersebut di atas dihubungkan dengan Bukti P-14, 15 dan 16 maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:
 - Bahwa pada tanggal 12 Juni 2012 Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali telah mengutus kuasanya untuk melakukan pembayaran sebesar Rp11.750.000.000,00 dan Kuasa mana juga telah membawa dua lembar Cek Panin Bank senilai yang harus dibayarkan pada saat itu yaitu sebesar Rp11.750.000.000,00; (vide: Bukti P-14 dan P-15);
 - Bahwa dengan demikian keterangan saksi Para Tergugat/Para Termohon Peninjauan Kembali dalam persidangan di Pengadilan Negeri Cibinong *a quo* yang menerangkan: “Bahwa dari Pihak Pak Hasan (ic. Pemohon Peninjauan Kembali) tidak ada yang datang (ic. pada pertemuan tersebut)” adalah keterangan yang tidak benar;
 - Bahwa oleh karena itu, pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in-litis* (halaman 13) adalah pertimbangan yang keliru serta



salah dalam menyimpulkan bukti dan fakta hukum, yaitu:
“Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas menurut penilaian Majelis Pengadilan Tingkat Banding bahwa Penggugat memang tidak berniat melaksanakan pembayaran sebesar Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat pada tanggal 12 Juni 2012...” ; dan
“...sedangkan bukti P.15, P.16 dan P.17 yakni berupa Cek Panin Bank masing-masing bersenilai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan Rp6.750.000.000,00 (enam miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) berikut draft kwitansinya, hanyalah berupa bukti sepihak rekaan Penggugat, oleh karena surat bukti tersebut belum diterima atau ditandatangani oleh Para Tergugat oleh karena itu bukti tersebut dikesampingkan”;

Selain itu keliru pula *Judex Facti* mempertimbangkan bukti P.17 sebagai draft kwitansi pembayaran, sebab yang benar P- 7 adalah berupa Surat Pembatalan sepihak Jual Beli dari Tergugat I tanggal 14 Juli 2012 (vide: Putusan Tingkat Pertama);

Bahwa dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung keliru dalam menyimpulkan bukti-bukti dan fakta hukum *in-litis*, sehingga keliru pula putusannya;

- Oleh karena itu mengakibatkan *Judex Juris* pada Tingkat Kasasi yang mengadili perkara *a quo* juga keliru dalam putusannya karena telah membenarkan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in-litis*;
- Bahwa perlu kiranya Pemohon Peninjauan Kembali tegaskan, berdasarkan Bukti PK-1, PK-2 dan PK-3 dihubungkan dengan Bukti P-14, 15 dan 16 dapat disimpulkan bahwa tidak terlaksananya pembayaran tanggal 12 Juni 2012 sebesar Rp11.750.000.000,00 bukan karena Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali tidak berniat melakukan pembayaran, melainkan karena tidak adanya niat Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali untuk menerima pembayaran tersebut dan bahkan Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali menghendaki batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali *a quo* sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut dalam memori di bawah ini;



c. Bahwa perwakilan Para Tergugat/Para Termohon Peninjauan Kembali yang hadir pada pertemuan sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, yaitu bernama Ir. Gusye Tapilatu bukanlah kuasa untuk menerima pembayaran melainkan Kuasa Untuk Membatalkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat serta bermaksud mengembalikan uang yang sudah diterima Para Tergugat/Para Termohon Peninjauan Kembali. Sedangkan Sdr. Dewi bukanlah kuasa Para Tergugat/Para Termohon Peninjauan Kembali karena tidak terdapat bukti untuk itu dalam perkara *a quo*; Bahwa hal ini dapat diketahui berdasarkan fakta hukum sebagai berikut:

- Berdasarkan Bukti PK – 1 dan isi rekaman percakapan Bukti PK – 2 dan PK–3 yaitu :

Menit ke 00:36:53–01:09:43

“Pak Gusye: he...eh saya rasa waktunya ini sudah cukup hari ini, itu saja. kita pulangin duit dia yang penting bisa beri tanah, cuma kita tak akan jual itu tanah lagi, udah itu aja begitu jadi saya rasa, siapa nama pak hasan juga kita engga rugiin katakan dia bilang duitnya sudah ke pake. oke itu juga ga apa apa, kita engga apa apain ayo kita pulangin, gentleman pak;

Menit ke 01:10:35–01:23:30

Pak Sutarman: “saya kira dibaca secara cermat dulu perjanjiannya, disitu pembatalan hanya berlaku kedua belah pihak berubah dalam perjanjian tersebut”;

* Tulisan Kapital suara bersama Pak Sutarman, Ibu Ina dan Ibu Selvi;

Menit ke 01:23:50–01:31:80

Pak Gusye : “iya kalau kedua belah pihak engga akan batal-batal”;

Pak Sutarman : “lah memang disini disebutkan”;

Pak Gusye : “ini engga batal-batal kalau dia *wanprestasi* terus engga batal”;

Pak Sutarman : “lho ada dendanya”;

Menit ke 01:32:30–01:45:80

Pak Gusye : “sekarang begini pak, saya rasa bapak engga dirugikan dia juga engga dirugikan”;



Pak Sutarman : “ya, kalau tidak dirugikan bapak harus membuat konsep tertulis kepada kita baru kita akan bicarakan”;

Menit ke 01:46:00–01:53:85

Pak Gusye : “itu terlalu lama pak, kita engga perlu begitu begitu kita kembalikan saja sudah selesai lah kita ga mau tunggu-tunggu lagi selesai”;

- Bahwa isi rekaman percakapan tersebut di atas (Bukti PK–2 dan PK–3) ternyata sesuai dengan Bukti Surat Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali yang beri tanda: Bukti P–13 berupa Surat Kuasa dari Tergugat I/Termohon Peninjauan Kembali I kepada Ir. Gusye Tapilatu tertanggal 4 Juni 2012 untuk mengurus pembatalan Pengikatan Jual Beli (PPJB) *a quo*, adapun isi dari Surat Kuasa tersebut pada intinya yaitu:

“Bahwa dengan ini pemberi kuasa telah menunjuk penerima kuasa di atas untuk mengurus pembatalan pengikatan jual beli (PPJB) tanah Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012 berlokasi di Kampung Pasar RT.03 RW.04, Desa/Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupate Bogor”;

- Bahwa dengan demikian terbukti, tidak terlaksananya pembayaran tanggal 12 Juni 2012 sebesar Rp11.750.000.000.00 bukan karena Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali tidak berniat melakukan pembayaran, melainkan karena tidak adanya niat Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali untuk menerima pembayaran tersebut dan bahkan Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali menghendaki batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat/Pemohon PK *a quo* jauh sebelum tanggal 12 Juni 2012;

- Bahwa berdasarkan pada hal-hal tersebut di atas membuktikan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah keliru dalam menganalisa dan menyimpulkan bukti-bukti fakta hukum *in-litis* (vide: putusan halaman 12-13) yaitu:

“Menimbang bahwa sebagaimana diakui pihak Tergugat bahwa pada tanggal 12 Juni 2012 di Kantor Nortaris/Turut Tergugat tidak ada sama sekali pembayaran dari Penggugat kepada kuasa Tergugat ... ; Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terurai di atas menurut penilaian Majelis Pengadilan Tingkat Banding bahwa



Penggugat memang tidak berniat melaksanakan pembayaran sebesar Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat pada tanggal 12 Juni 2012 bukankah Tergugat sudah datang Kuasanya dan pembayaran tersebut dapat dilakukan kepada Kuasa Tergugat yang hadir pada waktu itu di Kantor Notaris/Turut Tergugat,...“;

- Oleh karena kekeliruan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tersebut maka mengakibatkan *Judex Juris* pada Tingkat Kasasi juga keliru karena telah membenarkan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in-litis*;

d. Bahwa selain itu, keliru dalam menyimpulkan bukti-bukti dan fakta hukum *in-litis Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung juga semakin jelas dengan adanya fakta bahwa pada pertemuan tanggal 12 Juni 2012 tersebut dari Pihak Para Tergugat/Para Termohon Peninjauan Kembali sengaja mencari-cari alasan untuk menggagalkan Pengikatan Jual Beli, antara lain dengan cara meminta pelunasan seluruh sisa pembayaran (ic. ± Rp19 miliar) kepada Pihak Perwakilan Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali dan jika tidak dilunasi saat itu juga Perjanjian batal. Padahal sesuai isi perjanjian, pembayaran saat itu adalah Rp11.750.000.000,00 lagipula yang bersangkutan bukanlah kuasa menerima pembayaran dan 4 (empat) sertifikat objek jual beli sampai saat ini belum diserahkan kepada Notaris sebagai syarat pelunasan. Hal ini sebagaimana terungkap dalam Bukti PK-1 dan isi rekaman percakapan (vide : Bukti PK-2 dan PK-3) di bawah ini:

- Menit ke 02:08:10 – 02:13:30

Pak Gusye : “saya rasa bukan dalam bentuk permintaan permintaan lagi, saya bentuk permintaan sudah dari terakhir. saya bilang kalau engga bayar hari ini selesai”

- Menit ke 02:13:53–02:21:60

Ibu Neneng : “tapi kan kemaren saya sampaikan ke pak Hasan”

Pak Gusye : “dia harus bayar hari ini”

Ibu Neneng : “pihak pak puyan akan membatalkan”

Pak Gusye : “ini sertifikat sudah jadi semua lho”

- Menit ke 02:21:80–02:37:03



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pak Gusye : “ini sertifikat sudah jadi, kalau dia harus bayar sekarang 20 miliar ini sudah jadi semua sertifikat. semua sudah jadi kalau dia harus bayar hari ini 20 miliar dia harus bayar 19 Milyar sekian”;

- Menit ke 04:59:00–05:07:00

Pak Sutarman : “ya kalau jadi kan harus memberi tau notaris”;

Pak Gusye : “sudah dikasih tau cuma kita kan”;

Ibu Neneng : “sudah dikasih tau cuma kita kan belum lihat aslinya”;

- Menit ke 05:07:30–05:36:00

Pak Sutarman : “aslinya, betul”;

Ibu Neneng : “memang sudah dikasih tau sama bapak juga kan pak beni. cuma saya bilang ke pak Hasan waktu itu saya saksi saya melihat foto copynya apa namanya itu sertifikat. Belum tapi kalau masalah sertifikat sudah jadikan saya langsung kasih tau ke pihak pak Hasan”;

Ibu Ina : “mbak Neneng juga belum pernah belum lihat foto copynya baru sekarang di bawa”;

Ibu Neneng : “iya”

Ibu Ina : “iya”

- Menit ke 05:36:37–05:47:30

Pak Gusye : “mau kasih lihat, kasih lihat”;

Ibu Ina : “engga maksudnya mbak neneng baru, baru diberi tau udah jadi via telpon, iya”;

Pak Gusye : “kita baru kenal bukan ya katanya katanya”;

- Menit ke 05:48:30–06:31:80

Pak Sutarman : “kalau menurut saya begini pak, kalau memang sudah jadi bapak dengan pak puyan ke notaris, bu notaris sudah selesai”;

Pak Gusye : “pemberitahuan itu sudah”;

Pak Sutarman : “bukan pemberitahuan tetapi sertifikat asli itu ditunjukkan pada notaris, baru notaris langsung telpon ke pak Hasan. pak Hasan ini sudah jadi kapan mau akta jual beli, begitu jadi tahap tahapnya begitu pak



notaris yang memberitahu kita untuk datang kesini melakukan jual beli, gitu lho. bahwa sertifikat itu”;

- Bahwa tanggal 12 Juni 2012 bukan waktunya pelunasan (ic.± Rp. 19 miliar) sebagaimana dituntut Perwakilan Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali melainkan tahap pembayaran sebesar Rp11.750.000.000,00 sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli (vide: Bukti P-1 Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012) ;

Sedangkan pelunasan sisanya sebesar Rp8.134.500.000,00 akan dibayar setelah semua asli sertifikat diserahkan kepada Notaris/Turut Termohon Peninjauan Kembali dengan fasilitas perbankan; vide: Bukti P-1;

Adapun bunyi perjanjian (P-1) yang mengatur hal tersebut adalah sebagai berikut:

Pasal 2 angka 2.1 ke-4 dan ke-5: “Untuk pembayaran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi seluas 3000 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1466 seluas 27.000 m² akan dibayar paling lambat tanggal 12-06-2012 sebesar Rp11.750.000.000,00 ...; dan

Sedangkan sisanya sebesar Rp8.134.500.000,00 akan dibayar dengan fasilitas bank yang sedang diurus oleh pihak kedua selambat-lambatnya akan dibayar setelah proses sertifikasi yang diurus yang diurus Notaris Dwi Swandani, S.H., selesai diproses dan sertifikat telah diserahkan kepada pihak saya Notaris di Bogor”;

- Lagipula bagaimana mungkin Pemohon Peninjauan Kembali akan melakukan pelunasan sedangkan 4 (empat) sertifikat (Objek Sengketa/Objek Perjanjian) belum diserahkan oleh Para Termohon Peninjauan Kembali kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali saat itu dan bahkan sampai saat ini;
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas semakin membuktikan bahwa tidak terlaksananya pembayaran tanggal 12 Juni 2012 sebesar Rp11.750.000.000,00 bukan karena Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali tidak berniat melakukan pembayaran, melainkan karena tidak adanya niat Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali untuk menerima pembayaran tersebut dan bahkan Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali menghendaki batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali *a quo* sebelum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Juni 2012 dengan berbagai cara sebagaimana telah diuraikan di atas;

- e. Bahwa fakta lain yang tidak benar yang diceritakan saksi Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali dalam keterangannya dipengadilan yang kemudian dijadikan dasar pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yaitu menurut saksi: "Tergugat I pada tanggal 12 Juni 2012 datang ke Kantor Notaris Turut Tergugat hanya menunggu dimobil";

Bahwa ketidakbenaran fakta tersebut diketahui berdasarkan Bukti PK-1 dan isi rekaman percakapan (vide: Bukti PK-2 dan PK-3) yaitu sebagai berikut:

- Menit ke 02:39:50–02:54:50

Pak Sutarman : "ternyata anu belum"

Pak Gusye : "jadi gini pak, kita kita biar pertemuan ini kita baik-baik, yang penting kita belum ini, belum jodohlah. kita jadi ini pak puyan jadi gelisah"

- Menit ke 02:55:10–03:01:53

Pak Gusye : "sekarang ini lagi ada dirumah duka di Cibinong meninggal"

- Menit ke 09:23:67 – 09:37:60

Ibu Neneng : "kemarenkan kasih ke bapak juga ke pak Puyan, saya bilang bapak yang datang dari pak Puyan tapi pak Puyan kan sudah ada kuasa jadi engga mau datang";

Pak Gusye : "ya lagi ada orang meninggal"

- Bahwa isi rekaman (Bukti PK-2 dan PK-3) tersebut di atas, ternyata juga bersesuaian dengan pengakuan Para Tergugat/Para Termohon Peninjauan Kembali dalam Jawabannya pada saat proses persidangan di Pengadilan Negeri Cibinong (vide: Jawaban Para Tergugat poin 39 huruf a) yaitu:

"Bahwa, yang sebenarnya terjadi pada pertemuan tanggal 12 Juni 2012 di kantor Turut Tergugat adalah: Bahwa benar Para Tergugat tidak hadir pada pertemuan tersebut namun Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Kusa Hukumnya yaitu Bpk. Ir. Gusye Tapilatu untuk hadir dalam pertemuan tersebut";

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)



- Selain itu, ketidak hadirannya Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali tersebut juga dibenarkan oleh Turut Tergugat/Turut Termohon Peninjauan Kembali dalam dalil Jawabannya pada proses persidangan yang menerangkan:

“Bahwa benar Tergugat tidak hadir pada pertemuan tanggal 12 Juni 2012 di Kantor Turut Tergugat”;

- Bahwa ketidak hadirannya Tergugat I/Termohon Peninjauan Kembali I pada tanggal 12 Juni 2012 tersebut semakin menguatkan bukti adanya itikad tidak baik Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali untuk tidak menerima pembayaran dari Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali sebesar Rp11.750.000.000,00 pada tanggal 12 Juni 2012 tersebut;

Bahwa sekalipun Tergugat I/Termohon Peninjauan Kembali I telah mengutus kuasanya, akan tetapi berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas kuasa tersebut bukan untuk menerima pembayaran melainkan untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli dengan Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali;

- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka semakin jelas bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in-litis* telah keliru dalam menganalisis dan menyimpulkan bukti-bukti dan fakta hukum sehingga keliru pula putusannya;
- Oleh karena kekeliruan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tersebut maka mengakibatkan *Judex Juris* pada Tingkat Kasasi juga keliru karena telah membenarkan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in-litis*;

4. Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan pada angka 14 huruf a, b, c, d dan e tersebut di atas terbukti bahwa tidak terlaksananya pembayaran tanggal 12 Juni 2012 sebesar Rp11.750.000.000,00 bukan karena Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali tidak berniat melakukan pembayaran, melainkan karena tidak adanya niat Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali untuk menerima pembayaran tersebut dan bahkan Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali menghendaki batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali *a quo*;
5. Bahkan jauh sebelum tanggal 12 Juni 2012 ternyata itikad tidak baik Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali yang tidak berniat menerima



pembayaran tersebut bahkan Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali menghendaki batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali *a quo* dapat diketahui berdasarkan Bukti PK-1, PK-2 dan PK-3 dihubungkan dengan adanya Bukti P-11 dan Bukti P-14 yang telah diajukan dalam persidangan perkara *a quo* yaitu:

- a. Bukti P-11 berupa Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Bogor Nomor 3838/Ket-300/VI/2012 yang menerangkan bahwa Adanya pemblokiran sejak tanggal 30 Mei 2012 atas SHM Nomor 1459/Cileungsi dan SHM Nomor 1466/Cileungsi oleh Tergugat I dan atau ahli warisnya, padahal kedua bidang tanah Sertifikat tersebut adalah Objek Perjanjian Jual Beli yang akan dibayar pada tanggal 12 Juni 2012 sebesar Rp11.750.000.000,00 oleh Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali (vide: Pasal 2 angka 2.1 ke-2 Bukti P-1);
- b. Bukti P- 4 berupa Surat Kuasa tertanggal 4 Juni 2012 dari Tergugat I kepada Ir. Gusye Tapilatu untuk mengurus Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) *a quo*;
6. Bahwa selain itu jika Bukti PK-1, PK-2 dan PK-3 *a quo* bila dihubungkan dengan Bukti P-19 dan P-20 maka semakin membuktikan bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang dibenarkan *Judex Juris* pada Tingkat Kasasi adalah pertimbangan yang sangat keliru dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang benar, melainkan hanya didasarkan rekaan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung semata sehingga mengakibatkan keliru pula dalam putusannya;
Bahwa berdasarkan Bukti P-19 dan P-20 tersebut membuktikan bahwa Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali tetap akan melakukan pembayaran kepada Para Tergugat/Para Termohon Peninjauan Kembali sekalipun Para Termohon Peninjauan Kembali tidak menghendaki menerima pembayaran tersebut bahkan telah membatalkan secara sepihak perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli *a quo* dengan Suratnya tanggal 14 Juni 2012 vide: Bukti P-17;
Bukti P-19 berupa Surat Undangan tertanggal 18 Juni 2012 dari Turut Tergugat/Turut Termohon Peninjauan Kembali kepada Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali dan Tergugat I/Termohon Peninjauan Kembali I untuk melakukan pertemuan pada tanggal 21 Juni 2012 guna



menyelesaikan pembayaran tanah obyek sengketa *a quo*;

Bukti P-20 berupa Notulen Pertemuan tanggal 21 Juni 2012 yang hanya dihadiri Kuasa Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali dan Notaris/Turut Termohon Peninjauan Kembali sedangkan Tergugat I/Termohon Peninjauan Kembali I tidak hadir;

Bukti P-17 berupa Surat Pembatalan dari Tergugat I/Termohon Peninjauan Kembali I tanggal 14 Juni 2012 yang intinya berisi: "Yang bertanda tangan dibawah ini Ir. Gusye Tapilatu selaku kuasa dari Tn. Lim Halim Hendrawan P., pada tanggal 04 Juni 2012. Mengajukan Surat Pembatalan atas Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 3 yang dibuat oleh Nur Nadia Tadjoeidin";

7. Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan di atas terbukti bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang dibenarkan *Judex Juris* pada Tingkat Kasasi yang menyimpulkan bahwa Penggugat dianggap tidak berniat melakukan pembayaran pada tanggal 12 Juni 2012 *dus* dianggap telah melakukan *wanprestasi* merupakan pertimbangan yang sangat keliru dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang benar, melainkan hanya didasarkan rekaan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang sesat dan menyesatkan, sehingga mengakibatkan keliru pula dalam putusannya;

8. Bahwa selain itu *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in-litis* juga keliru dan salah dalam menganalisis dan menyimpulkan fakta hukum sebagaimana pertimbangannya halaman 14 yaitu:

"serta pula Penggugat akan melakukan pembayaran sisanya dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi seluas 3000 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1466/Cileungsi seluas 27.000 m² yang merupakan masih milik Tergugat ke Bank. Maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding yang melakukan perbuatan *wanprestasi* adalah Penggugat yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012 dan wajarlah apabila para Tergugat mengajukan pembatalan atas Pengikatan Jual Beli tersebut (*vide*: Surat Bukti P-17) serta melakukan tindakan pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi dan Sertifikat Hak Milik No. 1466/Cileungsi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, berdasarkan Bukti PK-1, PK-2 dan PK-3 tidak terlaksananya pembayaran tanggal 12 Juni 2012 sebesar Rp11.750.000.000,00 bukan karena Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali tidak berniat melakukan pembayaran, melainkan karena tidak adanya niat Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali untuk menerima pembayaran tersebut dan bahkan Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali menghendaki batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali *a quo*, sehingga dengan demikian pemlokiran Sertifikat SHM Nomor 1459/Cileungsi dan 1466/Cileungsi sejak tanggal 30 Mei 2012 oleh Tergugat I/Termohon Peninjauan Kembali I atau Ahli Warisnya bukanlah karena takut akan dijaminkannya sertifikat tersebut oleh Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali, melainkan menjadi bagian dari rencana jahat Para Tergugat/Para Termohon Peninjauan Kembali agar pada tanggal 12 Juni 2012 tidak terjadi pembayaran sebesar Rp11.750.000.000,00 oleh Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali, sehingga menjadi alasan dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (P-1) secara sepihak oleh Tergugat I/Termohon Peninjauan Kembali I (vide: Bukti P-17);

Lagi pula jika menurut *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung pemblokiran tersebut dianggap wajar dengan alasan karena sertifikat akan dijaminkan ke bank oleh Penggugat, maka sesungguhnya pertimbangan tersebut keliru dan tidaklah berdasar hukum serta hanya rekaan semata, sebab tidaklah mungkin Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali yang bukan pemilik dapat menjaminkan sertifikat tersebut ke bank tanpa persetujuan tertulis dari Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali selaku pemiliknya, sehingga dengan kata lain tanpa diblokir-pun Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali sudah pasti tidak akan bisa menjaminkan sertifikat tersebut ke bank;

Oleh karena itu pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in-litis* sepanjang menyatakan Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali melakukan *wanprestasi* dengan alasan akan menjaminkan sertifikat ke bank merupakan pertimbangan yang sangat keliru dan tidak berdasar hukum serta hanya rekaan semata, karena sesungguhnya pembayaran terakhir menggunakan fasilitas bank dengan menjaminkan Sertifikat SHM Nomor 1459/Cileungsi dan 1466/Cileungsi tersebut telah diatur dan

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)



disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli vide: Bukti P-1 Pasal 2 angka 2.1 ke-5 dan angka 2.2 yaitu sebagai berikut:

“Sedangkan sisanya sebesar Rp8.134.500.000,00 akan dibayar dengan fasilitas bank yang sedang diurus oleh pihak kedua selambat-lambatnya akan dibayar setelah proses sertifikasi yang diurus yang diurus Notaris Dwi Swandani, S.H., selesai diproses dan Sertifikat telah diserahkan kepada pihak saya Notaris di Bogor”; dan

“Pihak Pertama akan mengosongkan atau membongkar bangunan tersebut secepatnya. Dan Pihak Kedua diijinkan untuk membenahi dan membersihkan jalan masuk atau yang dianggap perlu untuk keperluan fasilitas perbankan”;

9. Dengan demikian maka semakin jelas bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in-litis* telah keliru dalam menganalisis dan menyimpulkan bukti dan fakta hukum sehingga keliru pula putusannya; Oleh karena kekeliruan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tersebut maka mengakibatkan *Judex Juris* pada Tingkat Kasasi juga keliru dalam putusannya karena telah membenarkan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung *in-litis*;
10. Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan di atas, yang sesungguhnya telah melakukan wan-prekasi dalam perkara *a quo* bukanlah Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali melainkan Para Tergugat/Para Termohon Peninjauan Kembali karena terbukti tidak adanya niat Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali untuk menerima pembayaran pada tanggal 12 Juni 2012 tersebut dan bahkan Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali menghendaki batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali *a quo* sebagaimana telah didalilkan dalam Memori di atas berdasarkan Bukti PK-1, PK-2 dan PK-3 yang dihubungkan dan juga bersesuaian dengan Bukti P-1, P-11, P-14, P-15, P-16, P-17, P-19 dan P-20 dalam perkara *a quo*;
11. Bahwa oleh karena itu beralasan dan berdasar hukum apabila Hakim Majelis pada Tingkat Peninjauan Kembali membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 58 K/Pdt/2014, tanggal 10 April 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 255 Pdt/2013/PT.Bdg., Tanggal 30 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 130/Pdt.G/2012/PN.Cbn., tanggal 03 April 2013;



12. Bahwa pertimbangan *in-litis* Judex Pengadilan Negeri Cibinong-lah yang menurut Pemohon Peninjauan Kembali sudah tepat dan benar, baik Dalam Konvensi ataupun Dalam Rekonvensinya (vide: Putusan Tingkat Pertama halaman 84–85 dan halaman 87) yaitu antara lain:

“Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim sejak awal sebelum tanggal 12 Juni 2012 ada suatu itikad tidak baik dari Tergugat I untuk mengingkari perjanjian yang telah dibuat sehingga secara logika, tidaklah masuk akal apabila pada tanggal 12 Juni 2012 bersedia menerima pembayaran tahap IV dari Penggugat sebagaimana Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 12 Maret 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-14 dan T-15 pada tanggal 28 Mei 2012 dan tanggal 21 Juni 2012 Tergugat I telah memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 1459/Cileungsi, SHM Nomor 1466/Cileungsi, SHM Nomor 1988/Cileungsi, SHM Nomor 1989/Cileungsi, SHM Nomor 1986/Cileungsi dan SHM Nomor 1987/Cileungsi a.n Tergugat I, yang menjadi Objek Jual Beli dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 12 Maret 2012, sehingga atas pemblokiran oleh Para Tergugat dimaksud berarti perjanjian tidak dapat terlaksana;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat I dan II-lah yang beritikad tidak baik untuk mengingkari isi perjanjian pengikatan jual beli dimaksud sehingga hal yang demikian dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi atas perjanjian *a quo*”;

“Menimbang bahwa dalam uraian pertimbangan hukum di atas telah dipertimbangkan bahwa yang melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* adalah Para Tergugat Konvensi serta gugatan Penggugat-lah yang dikabulkan seluruhnya, maka menurut Majelis Hakim tidak ada perbuatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dianggap wanprestasi oleh karenanya petitum dari gugatan rekonvensi patut ditolak”;

13. Bahwa oleh karena itu tidaklah berlebihan dan sah menurut hukum apabila Pemohon Peninjauan Kembali mohon Majelis Hakim pada Tingkat Peninjauan Kembali berkenan mengadili kembali perkara *a quo* dengan mengambil alih seluruh pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusannya Nomor 130/Pdt.G/2012/PN.Cbn., tanggal 3 April 2013 tersebut;



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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali yang bertanda PK-1, PK-2 dan PK-3, yang dikatakan sebagai bukti baru (*novum*) tersebut bukanlah merupakan bukti baru sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 huruf b 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;

Menimbang, bahwa Hakim Agung Anggota Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., berbeda pendapat (*dissenting opinion*) dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa, permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat dapat dibenarkan, karena baik oleh *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi serta *Judex Juris*/Mahkamah Agung telah ditemukan suatu kekhilafan Hakim dan ataupun suatu kekeliruan yang nyata karena menyatakan Pembeli (Penggugat) wanprestasi dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Maret 2012, Tergugat akan menjual: 1. Tanah seluas lebih kurang 41.220 m² sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 1459 luas 3.000 m², tanah ini masih dalam proses royalti hak agunan di BRI Cabang Depok, 2. Tanah sebagaimana SHM Nomor 1466 luas 27.000 m², 3. Tanah yang diuraikan dalam tanda terima sertifikat dari BPN Nomor 88194 luas 2.840 m², 4. Tanah sebagaimana SHM Nomor 88199/2011, luas 3.900 m², 5. Tanah sebagaimana SHM Nomor 88196/2011 luas 1.480 m², dan 6. Tanah sebagaimana SHM Nomor 88407/2011 luas 3.000 m², keempat bidang tanah disebut terakhir sedang dalam proses pengurusan sertifikat oleh Notaris/PPAT Dwi Suandiani, S.H.. Keenam bidang tanah tersebut, semua dijual kepada Penggugat oleh karena demikian belum bisa dibuat Akta Jual Beli, maka dibuat Akta Pengikatan Jual Beli, disepakati pembayaran bertahap, selanjutnya Penggugat/Pembeli telah menyerahkan pembayaran kepada Tergugat/Penjual sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- Bahwa, Pasal 2 ayat 4 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Maret 2012, telah ditetapkan prosedur, waktu dan tempat pembayaran sekaligus pelaksanaan jual beli atau penandatanganan Akta Jual Beli, yaitu pada



tanggal 12 Juni 2012, pembayaran pelunasan sebesar Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) bertempat di Kantor Notaris/PPAT, setelah diroya, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1459, yang sedang diagunkan oleh Tergugat di Bank BRI Cabang Depok, Asli Sertipikat Nomor 1459 diserahkan kepada Notaris/PPAT. Dan sanksi bagi pihak yang lalai akan dikenakan denda Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) setiap bulan keterlambatan mulai sejak 12 Juni 2012;

- Berdasarkan bukti Novum ditemukan fakta bahwa pada tanggal 12 Juni 2012, Penggugat selaku pembeli sudah datang masuk ke dalam kantor Notaris/PPAT, dengan membawa uang pembayaran. Sedangkan Tergugat selaku pihak penjual tidak datang menghadap di Kantor Notaris/PPAT, yang seharusnya sebelum tiba tanggal 12 Juni 2012, Tergugat sudah menyerahkan asli sertifikat untuk dibuatkan Konsep Akta Jual Beli, namun hingga tanggal 12 Juni 2012, Tergugat tidak menyerahkan Asli Sertifikat kepada Notaris/PPAT, maka Notaris/PPAT tidak bisa membuat Akta Jual Beli;
- Bahwa, pengakuan Tergugat benar tidak datang di Kantor Notaris/PPAT, tapi menyuruh kuasanya, sedangkan Tergugat selaku penjual menunggu di mobil, dan atas pertanyaan Notaris/PPAT, di hadapan kuasa Penggugat selaku Pembeli dan di hadapan 2 dua orang Karyawan Notars/PPAT, orang yang disuruh Tergugat mengaku sebagai kuasanya bernama Ir. Gusye Tapilatu menyatakan tidak mengetahui tentang sertifikat asli dan tidak ada menerima surat kuasa dari Tergugat selaku penjual baik kuasa untuk menerima uang Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) juga surat kuasa untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, sehingga pihak pembeli tidak bersedia menyerahkan uang pelunasan kepada orang yang mengaku kuasa Tergugat selaku Pembeli karena tidak dapat menunjukkan surat kuasanya;
- Bahwa, pada tanggal 18 Juni 2012 dan tanggal 21 Juni 2012, kembali Notaris/PPAT memanggil Tergugat melalui surat, akan tetapi Tergugat tidak juga hadir, kemudian Tergugat mengirim surat tertanggal 14 Juni 2012, tentang pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli, dengan alasan waktu pembayaran sudah lewat dan Penggugat selaku pembeli sudah wanprestasi;
- Bahwa, Surat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli dari Tergugat bertentangan dengan Pasal 1 ayat 2 dan Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Maret 2012, ditegaskan Akta Pengikatan Jual Beli ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa persetujuan bersama, tapi bagi pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang lalai dikenakan sanksi dihukum membayar denda sebesar Rp60.000.000,00 setiap bulan keterlambatan;

- Bahwa Pengakuan adalah bukti sempurna dalam hukum cara perdata sehingga pengakuan Tergugat tidak menyerahkan Asli Sertifikat, tidak menghadap di kantor Notaris/PPAT dan hanya menunggu di atas mobil yang tidak ada penjelasan dimana mobil diparkir dan kemudian orang yang mengaku sebagai kuasa Tergugat selaku penjual ternyata tidak membawa surat kuasa untuk menerima uang pembayaran harga tanah, juga tidak membawa surat kuasa untuk melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli. Hal itu berarti Tergugat sendiri yang wanprestasi karena tidak melaksanakan isi Pasal 2 ayat 4 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 yaitu tempat pembayaran dan penandatanganan Akta Jual Beli bertempat di Kantor Notaris/PPAT dan juga kekeliruan lain yaitu tidak memperlihatkan asli sertifikat tanah objek jual beli dan kuasa untuk menerima uang serta kuasa untuk menanda tangani Akta Jual Beli selaku penjual (yang diharuskan dengan surat kuasa Notariil);
- Bahwa, tentang pihak siapa yang melakukan wanprestasi jelas dilihat dalam isi Perjanjian Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Maret 2012, yaitu kewajiban Pembeli/Penggugat pada tanggal 12 Juni 2012 menyerahkan uang pembayaran pelunasan sebesar Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) menandatangani Akta Jual Beli di kantor Notaris/PPAT. Terbukti Penggugat hadir dan siap menyerahkan uang pembayaran;
- Sedangkan kewajiban Penjual adalah sebelum tanggal 12 Juni 2012, wajib menyerahkan asli sertifikat, dari keenam bidang tanah sebagai objek jual beli kepada Notaris/PPAT untuk dibuat konsep Akta Jual Beli, yang direncanakan ditanda tangani tertanggal 12 Juni 2012, ternyata tidak diserahkan oleh Tergugat, sehingga Notaris/PPAT berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT dilarang melakukan jual beli. Jika Asli Sertifikat tidak diserahkan kepadanya, kemudian pada tanggal 12 Juni 2012, ada kesempatan terakhir bagi Tergugat untuk menyerahkan asli sertifikat tapi Tergugat tidak menyerahkan dan tidak hadir hanya menyuruh seseorang tanpa surat kuasa;
- Bahwa, berdasarkan bukti baru dihubungkan dengan pengakuan Tergugat dalam fakta konkrit perkara *a quo*, ternyata pada tanggal 30 Mei 2012, Tergugat lebih dulu memblokir sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional, dan tanggal 4 Juni 2012 Tergugat memberikan kuasa kepada Ir. Gusye Tampilatu, untuk pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli, serta

Halaman 44 dari 47 Hal. Put. Nomor 556 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

Tergugat tetap menahan asli sertifikat yang seharusnya diserahkan kepada Notaris/PPAT sebelum tanggal 12 Juni 2012, (Pasal 2 ayat 2, 3 APJB) maka telah terbukti Penjual/Tergugat yang telah melakukan *wanprestasi* sanksinya bukan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli tapi kepada Tergugat dikenakan denda Rp60.000.000,00 setiap bulan keterlambatan;

- Berdasarkan pertimbangan tersebut baik *Judex Juris* maupun *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan nyata, salah memahami isi Akta Pengikatan Jual Beli dan "syarat mutlak jual-beli tanah", harus ada asli sertifikat, tapi hanya dengan pertimbangan "karena Tergugat datang menunggu di atas mobil tapi mengirim kuasanya, sehingga Penggugat selaku pembeli telah *wanprestasi* tidak berminat membayar karena tidak melakukan pembayaran di kantor Notaris/PPAT, sudah tepat pembeli tidak akan mau menyerahkan uang sebesar Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada kuasa penjual yang tidak menunjukkan asli sertifikat dari bidang tanah objek jual beli dan tanpa surat kuasa Notaril untuk menjual sebagaimana diharuskan oleh Peraturan Jabatan PPAT;

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa, baik *Judex Juris* maupun *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan nyata, dalam tata tertib hukum acara perdata di Indonesia, karena amar: mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi, menghukum Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang telah diterima Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi ditambah denda kompensasi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi seketika dan sekaligus;
- Bahwa, selain sudah dipertimbangkan dalam konvensi bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi* karena tidak dapat melaksanakan isi Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Maret 2012;
- Bahwa, amar putusan demikian bukan menyelesaikan persoalan dibalik perkara tapi sebaliknya mencanangkan munculnya perkara baru, karena tidak ada pintu masuk bagi Tergugat dalam Rekonvensi selaku pihak yang kalah untuk memohon eksekusi terhadap pihak Penggugat dalam Rekonvensi selaku pihak yang memenangkan perkara, kecuali Tergugat dalam Rekonvensi mengajukan gugatan baru;
- Bahwa, dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan menunggu waktu lama untuk mendapatkan modalnya kembali yang sudah lama

Halaman 45 dari 47 Hal. Put. Nomor 556 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)



dinikmati Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, hal itu adalah ketidakadilan;

- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan peninjauan kembali lainnya, menurut Hakim Agung Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Penggugat tersebut, membatalkan putusan *Judex Juris* dan *Judex facti* Pengadilan Tinggi Cibinong dalam perkara a quo selanjutnya mengadili kembali, mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 130/Pdt.G/2012/PN.Cbn. tanggal 3 April 2013;

Menimbang bahwa oleh karena terjadi beda pendapat (*dissenting opinion*) dan sudah diusahakan musyawarah, maka Mahkamah Agung mengambil suara terbanyak;

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

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

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **HASAN AHMAD** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 29 Maret 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
J u m l a h	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

Nip. 19610313 198803 1 003