



PUTUSAN

Nomor 581 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

LIE SAU PHIN, bertempat tinggal di Jalan Laksa Raya Nomor 36, RT. 011, RW. 03, Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding – Pembanding;

L a w a n

PT KAHAPTEX, berkedudukan di Jalan Kedep Kp. Bojong RT. 002/RW. 023, Tlajung Udik, Bogor, Jawa Barat;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding – Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding – Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3032 K/Pdt/2011 tanggal 28 Juni 2012, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding – Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Gugatan ini diajukan berdasarkan pilihan domisili hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07 tertanggal Jakarta, 09 Agustus 2007 (Bukti P-41);
2. Hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan dagang yaitu Penggugat penjual dan Tergugat pembeli bahan-bahan kain untuk dibuat pakaian jadi;
3. Tergugat mengambil bahan-bahan kain untuk dibuat pakaian jadi dari Penggugat seharga Rp605.402.000,00 (enam ratus lima juta empat ratus dua ribu rupiah), dengan pembayarannya 19 (sembilan belas) lembar Bilyet Giro Lippo Bank Cab. Jembatan Lima, Jakarta (Bukti P-1 s/d P-19);
4. Penggugat mengkliring ke Lippo Bank Cab. Jembatan Lima, Jakarta, ternyata 19 (sembilan belas) lembar Bilyet Giro ditolak, dengan "Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Penolakan” masing-masing (Bukti P-20 s/d P-38) dan perihal tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat;

5. Penggugat menagih hutang pada Tergugat membayar hanya sebesar Rp60.500.000,00 maka hutang Tergugat pada Penggugat = Rp605.402.000,00 dikurangi Rp60.500.000,00 = Rp544.902.000,00;
6. Sesuai uraian di atas Tergugat dengan Penggugat, membuat Surat Perjanjian Nomor 01/SP/ALVN/04/07, tertanggal “20 April 2007” yang isinya bahwa Tergugat menyerahkan kepada Penggugat 1 (satu) Unit Toko yang terletak di Pusat Grosir Metro Tanah Abang Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187 Jakarta Pusat, yang digunakan sebagai jaminan atas hutang - hutang Tergugat dan dibebankan untuk menyelesaikan kewajibannya pelunasan semua sisa angsuran atas toko tersebut kepada pihak developer yaitu sebesar 17 bulan x Rp7.031.250,00/bulan.(Bukti P- 39);
7. Tergugat membuat Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/05/07 tertanggal 25-5-2007, yang isinya mengakui: mempunyai hutang kepada Penggugat atas transaksi jual beli textile sebesar Rp544.902.000,00 dan bersedia menyerahkan 1 (satu) Unit Toko yang terletak di Pusat Grosir Metro Tanah Abang Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat kepada Penggugat. (Bukti P-40);
8. Tergugat pada tanggal 09 Agustus 2007 membuat Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07 (Bukti P- 41) terhadap 1 (satu) Unit Toko yang terletak di Gedung Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat sebagai cicilan hutang pada Penggugat = Rp544.902.000,00 dikurangi harga Toko Rp405.000.000,00 = Rp139.902.000,00 ditambah pinjaman Tergugat pada PT. Banksar Dana Loka yang dibayarkan Penggugat Rp120.670.805,00 (Bukti P- 43 dan Bukti P- 44), maka sisa hutang Tergugat sebesar Rp260.572.805,00 (dua ratus enam puluh juta lima ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus lima rupiah) pada Penggugat, maka Tergugat wajib mengosongkan toko tersebut dalam jangka waktu 2 (dua) minggu;
9. Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/04/07 tanggal 25-5-2007 dan Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07 tanggal 09 Agustus 2007 dibuat sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPdata. Kemudian Penggugat memberikan pada Tergugat Kwitansi tanggal 20 September 2007 (Bukti P-42), mengenai penjual-belian 1(satu) Unit Toko terletak di Gedung Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat;

Halaman 2 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Status 1 (satu) Unit Toko yang terletak di Gedung Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt.3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat (sesuai uraian butir ke-6 di atas) dalam keadaan dibebani "Tanggungan Hutang" Tergugat meminjam uang pada PT. Banksar Dana Loka, untuk itu Penggugat membayar pinjamannya ke PT. Banksar Dana Loka melalui Bank BCA tertanggal 15-8-2007 dan 24-8-2007 sebesar Rp120.670.805,00 (Bukti P- 43 dan P- 44), dan hutang Tergugat Lie Siau Phin pada PT. Banksar Dana Loka "telah lunas" sesuai surat PT. Banksar Dana Loka Nomor 02/KL- FL/BPR/VIII/07 tanggal 27 Agustus 2007 (Bukti P- 45);
11. Penggugat dengan Tergugat membuat kesepakatan lisan untuk menjual 1 (satu) Unit Toko yang terletak di Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat kepada pihak ke-3 (tiga)/orang lain yang berminat membayar harga lebih tinggi, kemudian Penggugat menerima DP (uang muka) sebesar Rp20.000.000,00 dari Tergugat sesuai dengan Kwitansi tertanggal Jakarta, 06 Oktober 2007 (bukti P- 46), "untuk pembayaran DP (Uang Muka) penjualan 1 (satu) unit toko yang terletak di Pusat Grosir Metro Tanah Abang Blok A Lt. 3A Nomor 25 Jakarta Pusat. Selanjutnya sisa pembayaran akan dilunaskan dalam tempo 2 (dua) minggu dari tanggal kwitansi ini, apabila lewat dari batas tempo maka uang muka dianggap hangus", tetapi setelah jatuh tempo pada tanggal 20 Oktober 2007 Tergugat tidak melunasinya;
12. Penggugat telah berulang-kali menagih pada Tergugat, namun tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, kemudian Penggugat melalui Kuasanya Law Firm Rambe & Partners telah mensomasi Tergugat dengan Surat Nomor 56/RLF/XII/07, tanggal 13 Desember 2007 Perihal: Somasi Pertama & Terakhir, (Bukti P-47), Tergugat tidak memberikan etikad baiknya;
13. Selanjutnya Penggugat melalui Kuasanya Law Firm Rambe & Partners dengan Surat Nomor 60/RLF/XII/2007 tanggal 18 Desember 2007, Perihal: Penyelesaian Hutang-piutang. (Bukti P-48). Tergugat melalui kuasanya Advokat Sudjanto Sudiana, S.H. & Rekan membalas dengan Surat Nomor 063/Pem.JB/XII/2007/KAP-SSR tanggal 21 Desember 2007 Perihal : Surat Penyerahan di bawah tangan tersebut "tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum". (Bukti P-49) dan Surat Nomor 2.03/Pemb/I/08/KAP-SSR, tanggal 04/01/2007 Perihal : "Permohonan untuk tidak melayani pihak ketiga dalam tindakan hukum terhadap toko" (Bukti P-50) yang ditujukan kepada PT. KPR Banksar Dana Loka;

Halaman 3 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Tergugat telah menunjukkan iktikad buruk menyelesaikan kewajibannya pada Penggugat melalui kuasanya Advokat Sudjanto Sudiana, S.H. & Rekan dengan surat Nomor 063/Pem.JB/XII/2007/KAP-SSR tertanggal Jakarta, 21 Desember 2007 dan surat Nomor 2.03/Pemb/I/08/KAP-SSR tertanggal Jakarta, 04 Januari 2007, sebagaimana isi pokok surat-surat tersebut Tergugat telah men justifikasi dirinya sendiri dan mengabaikan hak Penggugat oleh karena itu perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat demi tegaknya hukum dan keadilan;
15. Tergugat kuasanya Advokat Sudjanto Sudiana, S.H. mengirim surat Nomor 2.01/Und/08/KAP-SSR tanggal 03 Januari 2008 Hal : Undangan (Bukti P-51) diterima Penggugat kuasanya Law Firm Rambe & Partners, sebagaimana isi pokok surat tersebut telah membalasnya dengan surat Nomor 01/RLF/I/2008 tanggal 09 Januari 2008 (Bukti P-52) “tidak perlu ada klarifikasi hutang piutang antara Lie Siau Phin dengan PT. Kahaptex” karena Lie Siau Phin sudah jelas mengetahui kewajibannya kepada PT. Kahaptex, namun sampai perkara ini diajukan tidak ada penyelesaian;
16. Tergugat tidak ada iktikad baik pada Penggugat untuk melunasi hutangnya sebesar Rp260.572.805,00 (dua ratus enam puluh juta lima ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus lima rupiah) dan tidak menyerahkan 1 (satu) Unit Toko yang terletak di Gedung Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat, merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/04/07 tanggal 25-5-2007 dan Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07 tanggal 09 Agustus 2007;
17. Penggugat telah melaksanakan prestasi terhadap Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/04/07, tanggal 25-5-2007 dan Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07 tanggal 09 Agustus 2007 dengan baik dan sempurna, menurut hukum syah dan mengikat. Oleh karena itu dengan ini menuntut Tergugat dan atau orang lain yang memperoleh hak dari-padanya supaya menyerahkan 1 (satu) unit toko yang terletak di Gedung Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat, dan melunasi hutangnya sebesar Rp260.572.805,00 (dua ratus enam puluh juta lima ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus lima rupiah) pada Penggugat dalam waktu seketika dan sekaligus;
18. Penggugat sejak Agustus 2007 telah melunasi hutang pinjaman Tergugat kepada PT. Banksar Dana Loka, maka 1 (satu) unit toko yang terletak di Gedung Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25,

Halaman 4 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat menurut hukum mutlak menjadi milik Penggugat. Oleh karena itu dengan ini menuntut Tergugat dan atau orang lain yang memperoleh hak dari padanya yang menempati 1 (satu) unit toko yang terletak di Pusat Grosir Gedung Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat harus membayar uang sewa sebesar Rp10.000.000,00 setiap bulan kepada Penggugat, sampai putusan perkara ini dilaksanakan;

19. Objek gugatan ini adalah "Perdagangan Kain" sejak tahun 2006 yang sudah lama berlangsung tidak ada iktikad baik dari Tergugat menyelesaikan kewajibannya dan mengingat proses perkara ini memakan waktu lama, setiap saat terjadi fluktuasi harga meningkat terus maka Tergugat patut dan adil, membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 setiap hari dihitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

20. Penggugat juga merasa khawatir, Tergugat akan mengalihkan dan mengoverkan Hak pada orang lain terhadap pemilikan 1 (satu) unit toko yang terletak di Gedung Pusat Grosir Gedung Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat, oleh karena itu Penggugat mohon agar diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*);

21. Putusan perkara ini tidak menjadi sia-sia kelak memperoleh kekuatan hukum dan mempunyai Nilai Eksekutorial Penggugat dengan ini mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*). terhadap Milik Tergugat berupa:

- 1 (satu) Unit Rumah dan Toko yang terletak di Jalan Laksa Raya Nomor 36, RT. 011/RW. 03, Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
- 1 (satu) Unit Toko yang terletak di Pasar Tanah Abang Blok A Lantai-3 A Los F. Nomor 67, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat;

Berdasarkan uraian tersebut di atas mohon pada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/04/07 tanggal 25-5-2007 dan Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07 tanggal 09 Agustus 2007 dari Lie Sau Phin kepada PT. Kahaptex syah dan mengikat;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) dalam Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/04/07 tanggal 25-5-2007 dan Surat

Halaman 5 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07 tanggal 09 Agustus 2007 dari Lie Sau Phin kepada PT. Kahaptex;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp260.572.805,00 (dua ratus enam puluh juta lima ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus lima rupiah) dalam waktu seketika dan sekaligus;
 5. Menghukum Tergugat dan ataupun orang lain yang memperoleh hak dari padanya mengosongkan 1 (satu) Unit Toko yang terletak di Gedung Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat, dan menyerahkannya pada Penggugat;
 6. Menghukum Tergugat dan ataupun orang lain yang memperoleh hak dari padanya membayar “sewa” 1(satu) Unit Toko yang terletak di Gedung Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt.3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya pada Penggugat sebagai pemilik, terhitung sejak bulan Agustus 2007 sampai berhasil dilaksanakan putusan perkara ini;
 7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
 8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini;
- Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*.

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo* dan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebab sesuai dengan alamat bertempat tinggal Tergugat;

Bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah salah alamat karena objek Gugatan Penggugat sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 4 point 19 yang disebutkan: objek gugatan ini adalah “Perdagangan Kain” dan diperkuat lagi dengan Pengakuan Penggugat pada point 2 yang menyatakan

Halaman 6 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



"hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan dagang yaitu Penggugat penjual dan Tergugat pembeli bahan-bahan kain untuk dijadikan pakaian";

Bahwa dengan demikian Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat hanya berdasarkan Surat Penyerahan toko Nomor 02/SP/ALVN/08/07 tertanggal 9 Agustus 2007 adalah tidak tepat karena memang sejak semula yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang-piutang dagang dimana Tergugat akan membayar hutangnya dengan membuat surat penyerahan toko Nomor 02/SP/ALV/08/07 tertanggal 9 Agustus 2007 tersebut untuk dijual oleh pihak Penggugat sendiri;

Bahwa karena harga toko anjlok dalam pasaran dan toko tersebut tidak laku dijual oleh Penggugat, kemudian disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat terhadap toko tersebut diserahkan kembali kepada Tergugat untuk dijual kepada pihak ke-3, dan Penggugat telah menerima uang muka (DP) sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dari hasil penjualan toko tersebut sebagaimana disebutkan pada point 11 dalam gugatan Penggugat;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak menarik PT. Banksar Dana Loka sebagai pihak. Padahal timbulnya gugatan ini karena adanya Gugatan Wanprestasi terhadap Penyerahan toko yang terletak di Pusat Grosir Metro Tanah Abang Blok A Lantai 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat, dimana PT. Banksar Dana Loka ikut terlibat hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat mengenai pembayaran kredit;

Bahwa Penggugat juga tidak menarik pembeli toko sebagai pihak dalam perkara *a quo*, padahal Penggugat telah membatalkan surat penyerahan toko tersebut dan menyerahkan kembali toko tersebut, serta Penggugat telah menyetujui toko tersebut dijual oleh Tergugat kepada orang lain. Bahwa hal ini sangat bertolak belakang dengan Gugatan Penggugat yang dalam Petitumnya menuntut Penyerahan toko tersebut yang telah dikuasai oleh pihak ketiga;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).

Bahwa dasar hukum serta dalil gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena dalam Posita Gugatan Penggugat mendasarkan hubungan hukum dagang, sedangkan Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai pembeli bahan-bahan kain untuk dibuat menjadi pakaian jadi (Posita point 2),



dan obyek Gugatan juga adalah “Perdagangan kain” sebagaimana pengakuan Penggugat dalam Posita point 19, sedangkan gugatan dalam Petitumnya Penggugat menuntut Penyerahan toko;

Bahwa disamping itu dalam posita gugatan, Penggugat mengakui telah membuat kesepakatan dengan Tergugat secara lisan untuk menjual 1 unit ruko tersebut kepada pihak ketiga (orang lain) yang berminat membayar harga lebih tinggi, (Posita point 11) sedangkan petitum Penggugat menuntut penyerahan ruko dan dengan demikian sangat jelas Petitum tidak sesuai maksudnya dengan posita, petitum yang demikian tidak dapat ditolerir dan gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa Gugatan Penggugat tersebut di atas bukan termasuk dan/atau tidak memenuhi unsur Wanprestasi/ingkar janji terhadap penyerahan satu unit toko yang terletak Pusat Grosir Metro Tanah Abang Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat kepada Penggugat, sebab Tergugat tidak pernah ingkar Janji untuk menyerahkan toko tersebut sebagaimana Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07 pada tanggal 9 Agustus 2007 dikarenakan Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan baru sebagaimana pengakuan Penggugat dalam posita gugatannya point 11;

Bahwa secara hukum Surat Penyerahan tersebut tidak berlaku lagi dan berakhir dengan sendirinya. Jadi dengan demikian Tergugat tidak melakukan wanprestasi/ingkar janji karena tidak ada lagi prestasi yang harus dipenuhi oleh Tergugat terhadap penyerahan toko, karena keberadaan toko tersebut telah disepakati oleh Penggugat untuk dijual kepada pihak ke-3 dan Penggugat telah menerima uang muka sebesar Rp20.000.000,00 secara tunai;

Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat pada point 11 tersebut, hingga diajukannya Gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bukan/tidak termasuk unsur-unsur Wanprestasi karena tidak ada lagi permasalahan dengan toko tersebut dan kembali lagi kepada permasalahan semula yaitu hutang-piutang berasal dari bisnis dagang bahan kain;

Dengan demikian jelas dan nyata Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas sehingga patut dan layak untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Eksepsi tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa semua dalil-dalil Tergugat Konvensi dalam pokok perkara di atas Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon diulang dan dianggap satu kesatuan yang tidak terpisah dan termasuk dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa sejak semula Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menjalin hubungan dagang dimana Tergugat Rekonvensi menjual bahan kain kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli. Untuk selanjutnya bahan kain tersebut dibuat/diproses oleh Penggugat Rekonvensi menjadi pakaian jadi untuk dijual kepada pihak/orang lain;
3. Bahwa ternyata pakaian jadi yang dijual oleh Penggugat Rekonvensi kepada orang/pihak lain tersebut sama sekali tidak ada pembayaran atau pembayarannya macet dan oleh karenanya datam hal ini Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan oleh orang lain;
4. Bahwa oleh karena sampai saat ini Penggugat Rekonvensi belum terima pembayaran dari langganan dan hal inilah sebagai penyebab Penggugat Rekonvensi terlambat melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi, sewaktu Penggugat tidak dapat membayar utang tersebut, maka Tergugat Rekonvensi mendesak terus menerus kepada Penggugat Rekonvensi menyerahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menjual toko tersebut;
5. Bahwa karena tidak tahan didesak terus-menerus dari Tergugat Rekonvensi dan juga dijanjikan mau pinjamkan dana kepada Penggugat Rekonvensi untuk pembayaran semua utang dan pelunasan kredit Penggugat Rekonvensi di PT. Banksar Dana Loka sebesar Rp162.912.303,00 (pokok sebesar Rp113.693.553,00 + Rp49.218.750,00 dalam 7 X cicilan) maka Penggugat Rekonvensi terpaksa menyerahkan toko tersebut kepada Tergugat Rekonvensi untuk dijual;
Bahwa ternyata Tergugat Rekonvensi hanya pinjamkan dana sebesar Rp120.724.803,00 (untuk pembayaran pokok sebesar Rp113.693.553,00 dan untuk pembayaran cicilan hanya sekali saja sebesar Rp7.031.250,00) akan tetapi Penggugat Rekonvensi tetap masih utang pada PT. Banksar Dana Loka sebesar Rp42.187.500,00 (6 X Rp7.431.250,00);
6. Bahwa setelah toko diserahkan kepada Tergugat Rekonvensi, dan sewaktu mau menjual toko tersebut tidak disangka harga atau nilainya anjlok atau tidak laku-laku maka Tergugat Rekonvensi tidak mau pinjamkan sisa dana

Halaman 9 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



sebesar Rp42.187.500,00 (untuk pembayaran 6 cicilan x Rp7.031.250,00) yang telah dijanjikan semula untuk pelunasan utang dan kredit pada PT. Banksar Dana Loka, kemudian disepakati secara lisan toko tersebut diserahkan kembali, asal Penggugat Rekonvensi dapat menjual toko tersebut dengan harga yang lebih tinggi;

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah membuat kesepakatan Lisan, menyerahkan kembali kepada Penggugat Rekonvensi untuk menjual satu unit toko yang terletak dan dikenal dengan nama Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A lantai 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat kepada pihak ke-3 (tiga)/orang lain yang berminat membayar harga lebih tinggi, Kemudian Penggugat Konvensi menerima DP (uang muka) Rp20.000.000,00 tertanggal 06 Oktober 2007, sesuai dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada point 11 atas Pengakuan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sendiri”; Bahwa terhadap Pengakuan Penggugat tersebut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk dibuat akta atas pengakuan Penggugat tersebut;
8. Bahwa terhadap kesepakatan lisan tersebut di atas berlaku ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan tidak dapat ditarik kembali sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh karena undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;
9. Bahwa adanya kesepakatan lisan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesuai point 11 dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Surat Perjanjian Nomor 01/SP/ALVN/04/07 tertanggal 20 April 2007, Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/05/07 tertanggal 25 Mei 2007 maupun Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07 yang menjadi tuntutan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut. menjadi gugur atau batal dengan sendirinya;
10. Bahwa kesepakatan lisan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sesuai pengakuan point 11 dalam gugatannya, telah menggugurkan/membatalkan Surat Perjanjian Nomor 01/SP/ALVN/04/07 tanggal 20 April 2007, Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/05/07 tanggal 25 Mei 2007 maupun Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07,



dan toko tersebut sudah diserahkan kembali, maka Penggugat Rekonvensi berhak penuh atas toko tersebut dan hak untuk menjual sepenuh dimiliki Penggugat Rekonvensi;

11. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi selalu tidak konsisten dalam permasalahan baik mulai penyerahan pertama, penyerahan kembali dan maupun hal penjualan toko, harga toko dan pinjaman pelunasan utang/kredit terhadap PT. Banksar Dana Loka selalu berbelit-belit, telah menghabiskan banyak waktu dan konsentrasi Penggugat Rekonvensi menjadi beban pikiran dan kondisi bisnis Penggugat Rekonvensi dalam keadaan sangat terganggu alias kacau, maka Penggugat Rekonvensi tidak bisa konsentrasi atau tidak bisa berbisnis sepenuh hati yang benar seperti biasanya, maka ekonomi, hubungan dagangan dan pekerjaan terbengkalai akhirnya menyebabkan Penggugat Rekonvensi benar-benar tidak mampu melunasi utang-utang sekaligus kepada Tergugat Rekonvensi;
12. Bahwa dalam kondisi pasar yang ada sekarang sangat sepi semua pihak baik pemerintah maupun masyarakat sudah mengetahui dalam krisis ekonomi, maka untuk membayar atau melunaskan sekaligus hutang tersebut, Penggugat Rekonvensi tidak mempunyai kemampuan, sedangkan terhadap penjualan pakaian jadi oleh Penggugat Rekonvensi belum ada terima pembayaran dan oleh karenanya Penggugat Rekonvensi menunggu tagihan piutang dari langganan atau pihak lain;
13. Bahwa sebenarnya Hutang Penggugat Rekonvensi sejak pertama mengadakan hubungan hukum berupa jual beli bahan kain dengan Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2002 berjalan lancar sampai pada tahun 2005, terjadi penunggakan awal pembayaran sebesar Rp254.598.000,00 tunggakan dari tanggal 20 November 2006 sampai 20 Februari 2007 sebesar Rp281.184.000,00 tunggakan dari tanggal 27 Februari sampai 5 Mei 2007 sebesar Rp324.218.000,00 ditambah pinjaman bulan Agustus sebesar Rp113.693.553,00 dan September 2007 sebesar Rp7.031.250,00 jadi total hutang Penggugat Rekonvensi sebesar Rp980.724.803,00 (sembilan ratus delapan puluh juta tujuh ratus dua puluh empat ribu delapan ratus tiga rupiah);
- | | |
|---------------------------------------------------|-------------------------|
| - Hutang awal Pengambilan bahan bulan Mei 2005 | Rp254.598.000,00; |
| - Hutang tanggal 20-11 -2006 sampai 20-02-2007 | Rp281.184.000,00; |
| - Hutang tanggal 27 Februari 07 sampai 5 Mei 2007 | Rp324.218.000,00; |
| - Pinjaman bulan Agustus 2007 | Rp113.693.553,00; |
| - Pinjaman bulan September 2007 | <u>Rp 7.031.250,00;</u> |



Total Hutang sebesar

Rp980.724.803,00

14. Bahwa dengan iktikad baik Penggugat Rekonvensi telah mengangsur pembayaran utang sebesar Rp485.098.000,00 (empat ratus delapan puluh lima juta sembilan puluh delapan ribu rupiah) terdiri dengan Pembayaran 7 lembar Giro Bank Lippo dari tanggal 7 November 2006 sampai tanggal 30 November 2006 sejumlah Rp180.000.000,00 pembayaran dengan giro Lippo tahun 2006 sejumlah Rp74.598.000,00 pembayaran dengan 5 lembar giro Bank Permata sejumlah Rp60.500.000,00 pengembalian bahan kain katun sebanyak 2 ton dengan nilai sebesar Rp80.000.000,00 penyerahan Surat BPKB mobil L300 tahun 2003 senilai Rp70.000.000,00 dan uang muka penjualan toko tanggal 5 Oktober 2007 sebesar Rp20.000.000,00;

- Giro Bank Lippo Nomor 0182896 tanggal 7-11-2006 sebesar Rp30.000.000,00
- Giro Bank Lippo Nomor 0646131 tanggal 15-11-2006 sebesar Rp20.000.000,00
- Giro Bank Lippo Nomor 0650317 tanggal 20-11-2006 sebesar Rp20.000.000,00
- Giro Bank Lippo Nomor 0653028 tanggal 20-11-2006 sebesar Rp30.000.000,00
- Giro Bank Lippo Nomor 0653030 tanggal 22-11-2006 sebesar Rp30.000.000,00
- Giro Bank Lippo Nomor 0646132 tanggal 27-11-2006 sebesar Rp25.000.000,00
- Giro Bank Lippo Nomor 0646133 tanggal 30-11-2006 sebesar Rp25.000.000,00
- Giro Bank Lippo tahun 2006 sebesar Rp74.598.000,00
- Giro Bank Permata Nomor 072009 tanggal 05-05-2007 sebesar Rp15.000.000,00
- Giro Bank Permata Nomor 072010 tanggal 12-05-2007 sebesar Rp13.850.000,00
- Giro Bank Permata Nomor 072011 tanggal 19-05-2007 sebesar Rp13.850.000,00
- Giro Bank Permata Nomor 072012 tanggal 26-05-2007 sebesar Rp8.900.000,00
- Giro Bank Permata Nomor 072013 tanggal 31-05-2007 sebesar Rp8.900.000,00
- Pengembalian bahan kain katun sebanyak ± 2 ton

Halaman 12 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



senilai Rp80.000.000,00

- Penyerahan Surat BPKB mobil L300 tahun 2003

senilai..... Rp70.000.000,00

- Uang muka peniualan toko tanggal 5 Oktober

2007 sebesar..... Rp20.000.000,00

Total Pembayaran hutang sebesar..... Rp485.098.000,00

15. Bahwa sisa hutang yang belum dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp495.626.803,00 (empat ratus sembilan puluh lima juta enam ratus dua puluh enam ribu delapan ratus tiga rupiah) dengan rincian total utang sebesar Rp980.724.803,00 dikurang total pembayaran sebesar Rp485.098.000,00;

16. Bahwa Penggugat Rekonvensi masih mau bertanggung jawab penuh dan beriktikad baik untuk membayar hutang kepada Tergugat Rekonvensi, akan tetapi belum ada kemampuan untuk membayar sekaligus atau melunasi sisa utang sebesar Rp495.626.803,00 tersebut melainkan hanya ada kemampuan untuk membayar dengan mencicil/mengangsur sesuai dengan kemampuan Penggugat Rekonvensi saat ini dengan cicilan/angsuran perbulan sebesar Rp8.260.500,00 (delapan juta dua ratus enam puluh ribu lima ratus rupiah) sampai dengan tunas;

17. Bahwa Penggugat Rekonvensi bersedia melnbayar setiap bulan berjalan sebesar Rp8.260.500,00 (delapan juta dua ratus enam puluh ribu lima ratus rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi dilaksanakan pembayaran setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi beretikad baik;
3. Menyatakan Pengakuan Tergugat Rekonvensi telah sepakat membuat Perjanjian Lisan untuk menjual satu unit toko yang terletak di Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A lantai 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat, kepada pihak ketiga/orang lain sah dan mengikat;
4. Menyatakan kesepakatan lisan antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi sah dan berlaku ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Surat Perjanjian Nomor 01/SP/ALVN/04/07 tertanggal 20 April 2007, Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/05/07 tertanggal 25 Mei 2007 dan Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/05/07 yang menjadi tuntutan Penggugat Konvensi tersebut menjadi gugur dan batal;
6. Menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak penuh atas toko yang terletak di Pusat Grosir Metro Tanah Abang Blok A lantai 3A Nomor 25, Jakarta Pusat dan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah dan berhak untuk menjualnya;
7. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sudah melakukan pembayaran hutang kepada Tergugat Rekonvensi total sebesar Rp485.098.000,00 (empat ratus delapan puluh lima juta sembilan puluh delapan rupiah);
8. Menyatakan Penggugat Rekonvensi mempunyai sisa hutang kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp495.626.803,00 (empat ratus sembilan puluh lima juta enam ratus dua puluh enam ribu delapan ratus tiga rupiah);
9. Menyatakan Penggugat Rekonvensi tidak mampu membayar sisa hutang sebesar Rp495.626.803,00 kepada Tergugat sekaligus;
10. Memerintahkan Penggugat Rekonvensi untuk membayar sisa utang dengan cicilan/angsuran kepada Tergugat Rekonvensi setiap bulan sebesar Rp8.260.500,00 (delapan juta dua ratus enam puluh ribu lima ratus rupiah) dimulai setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) sampai lunas;
11. Membebaskan semua biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Atau : Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, kami memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst tanggal 5 Mei 2009 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/05/07, tanggal 25 Mei 2007 (vide P-40), Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07, tanggal 9 Agustus 2007 dan Lie Sau Phin kepada PT. Kahaptex sah dan mengikat;

Halaman 14 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (Wanprestasi) dalam Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/05/07, tanggal 25 Mei 2007 (vide P-40), Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVNI08/07, tanggal 9 Agustus 2007 dari Lie Sau Phin kepada PT. Kahaptex;
- Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp260.572.805,00 (dua ratus enam puluh juta lima ratus tujuh puluh dua ribu delapan ratus lima rupiah) dalam waktu seketika dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat dan ataupun orang lain yang memperoleh hak dari padanya mengosongkan 1 (satu) unit Toko terletak di Gedung Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A. Lt.3A Jalan Wahid Hasyim Nomor 187 Jakarta Pusat dan menyerahkan pada Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp281.000,00 (dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 150/PDT/2010/PT.DKI tanggal 11 November 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.JKT.PST tanggal 5 Mei 2009 yang dimohonkan banding tersebut baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi;
- Menghukum Terbanding/Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3032 K/Pdt/2011 tanggal 28 Juni 2012 tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi LIE SAU PHIN tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3032 K/Pdt/2011 tanggal 28 Juni 2012 tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding – Pembanding kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding – Pembanding diajukan permohonan

Halaman 15 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 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

peninjauan kembali pada tanggal 22 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 16/SRT.PDT.PK/2015/PN.JKT.PST Jo. Nomor 34/PDT.G/2008/ PN.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/ Tergugat/ Terbanding – Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding – Terbanding pada tanggal 8 Juli 2015, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding – Terbanding tidak mengajukan jawaban memori peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

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

1. Bahwa sebelum Pemohon Peninjauan Kembali mengemukakan keadaan baru atau *novum*, Pemohon Peninjauan Kembali mengemukakan fakta yang terkait dengan keadaan baru yang belum dibuktikan pada saat pemeriksaan perkara *a quo* ini pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terkait dengan transaksi jual beli kain antara Pemohon Peninjauan Kembali selaku Pembeli dengan Termohon Peninjauan Kembali selaku Penjual yang menyisahkan hutang Pemohon Peninjauan Kembali karena belum terbayarnya tagihan Pemohon Peninjauan Kembali oleh pihak Ketiga;
2. Bahwa, perkara *a quo*/gugatan wan prestasi atas hutang piutang jual beli kain yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali/PT. Kahaptex selaku penjual dengan Pemohon Peninjauan Kembali/Lie Sau Phin selaku pembeli bermula dari adanya transaksi jual beli kain yang sudah berjalan selama kurang lebih 8 (delapan) dengan nilai transaksi pertahunnya kurang lebih lima s/d enam milyar. Kemacetan pembayaran dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali terjadi karena tagihan Pemohon Peninjauan Kembali kepada pihak ketiga juga terjadi kemandekan sebagaimana yang telah Pemohon Peninjauan Kembali kemukakan dalam perkara *a quo* yang seharusnya dapat dimengerti oleh Termohon Peninjauan

Halaman 16 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 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)



Kembali dan dipertimbangkan majelis hakim pada saat pemeriksaan perkara ini ditingkat pertama;

3. Bahwa oleh karena pembayaran hutang Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali terjadi kemandekan, Termohon Peninjauan Kembali berupaya dengan segala cara agar piutangnya kepada Pemohon Peninjauan Kembali dapat terbayar termasuk Termohon Peninjauan Kembali membuat dan menerbitkan 3 (tiga) surat yang menurutnya dapat menyelesaikan urusan hutang piutang Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali yakni:
 - i. Surat Perjanjian : Nomor 01/BP/ALVN/04/2007, tanggal 20 April 2007 (Vide Bukti P – 39) yang pada intinya berisi:
 - a. Pemohon Peninjauan Kembali (Pihak Kesatu) menyerakan kepada Termohon Peninjauan Kembali (Pihak Kedua) 1 (satu) unit toko di Metro Tanah Abang Blok A Lt.3 Nomor 25 Jakarta Pusat yang digunakan sebagai jaminan atas hutang-hutang kepada Termohon Peninjauan Kembali (Pihak Kedua) sebesar Rp544.902.000,00 (lima ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus dua rupiah);
 - b. Pemohon Peninjauan Kembali (Pihak Kesatu) menyerahkan surat-surat yang terdiri dari (namun tidak ada satu suratpun yang diserahkan) Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali karena sedang dalam status jaminan pada bank;
 - c. Pemohon Peninjauan Kembali (Pihak Kesatu) wajib melunaskan sisa angsuran 1 (satu) unit toko yang terletak di Metro Tanah Abang Blok A Lt.3A Nomor 25 Jakarta Pusat kepada developer sebesar 17 bulan x Rp7.031.250,00/bulan;
 - d. Kedua belah pihak diperbolehkan untuk memasarkan dan mengetahui nilai jual toko tersebut dalam jangka waktu 2 (dua) bulan;
 - e. Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan toko belum terjual, maka Pemohon Peninjauan Kembali (Pihak Kesatu) memberi kuasa penuh kepada Pihak Kedua (Termohon PK) untuk mengelola toko tersebut;
 - f. Kedua belah pihak (Termohon PK – Pemohon PK) menyetujui hasil penjualan toko diperhitungkan kedalam nilai hutang Pemohon Peninjauan Kembali (Pihak Kesatu) secara musyawarah dan mufakat;
 - ii. Surat Pengakuan Hutang, tanggal 25 Mei 2007, yang memuat tentang hutang Termohon Peninjauan Kembali kepada Pemohon Peninjauan Kembali (Vide Bukti P – 40);



iii. Surat Penyerahan: Nomor 02/BP/ALVN/08/2007, tanggal 09 Agustus 2007 (Vide Bukti P - 41) yang pada intinya berisi:

- a. Adanya pengakuan hutang dari Pemohon Peninjauan Kembali (Pihak Kesatu) kepada Termohon Peninjauan Kembali (Pihak Kedua) sebesar Rp544.902.000,00 (lima ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus dua rupiah);
- b. Pemohon Peninjauan Kembali (Pihak Pertama) menyerahkan 1 (satu) unit toko kepada Termohon Peninjauan Kembali (Pihak Kedua) yang terletak di Metro Tanah Abang Blok A Lt.3 A Nomor 25 Jakarta Pusat sebagai cicilan hutang dengan harga:
 - Harga Toko Rp405.000.000,00
 - Pinjamana Bank Rp119.093.555,00
 - Sisa angsuran Rp90.881.000,00
 - Total Rp204.574.555,00
 - Piutang Yang dibayarkan ke Kahaptex Rp200.425.445,00
- c. Dengan adanya penyerahan, maka toko menjadi hak penuh Termohon Peninjauan Kembali (Pihak Kedua);
- d. Termohon Peninjauan Kembali (Pihak Kedua) memberi waktu 2 (dua) minggu kepada Pemohon Peninjauan Kembali (Pihak Kesatu) untuk mengosongkan toko tersebut;

4. Bahwa posisi hutang Pemohon Peninjauan Kembali baik karena hutang piutang jual beli kain maupun yang lainnya sebagaimana Surat Perjanjian Jo. Surat Pengakuan Hutang Jo. Surat Penyerahan (Vide Bukti P – 39, P – 40 dan P – 41) tersebut terdiri dari:

- Hutang yang dihitung dengan harga toko Rp405.000.000,00
- Sisa hutang yang diminta dibayarkan secara tunai Rp260.572.805,00

5. Bahwa untuk diketahui bahwa dalam Surat Perjanjian Nomor 01/BP/ALVN/04/ 2007, tanggal 25 Mei 2007 pada strep datar 3 ditegaskan:

- Kedua belah pihak diperbolehkan untuk memasarkan dan mengetahui nilai jual toko tersebut dalam jangka waktu 2 (dua) bulan;

Dan kondisi dilapangan pada saat dibuat Surat Perjanjian, Surat Pengakuan Hutang maupun surat penyerahan (Vide Bukti P – 39, P – 40 dan P – 41) terjadi perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali selaku pemilik toko dengan Termohon Peninjauan Kembali mengenai nilai jual toko dimana Pemohon Peninjauan Kembali menegaskan nilai jual toko yang dihitung Termohon Peninjauan Kembali hanya sebesar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) sangat terlalu murah sedangkan Termohon



Peninjauan Kembali menyatakan toko tersebut tidak ada harganya namun tetap dibuat Surat Perjanjian dengan memuat klausula pemasaran toko kepada Pihak Ketiga;

6. Bahwa mengenai perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali tentang harga toko tersebut dan akhirnya disepakati secara lisan oleh kedua belah pihak untuk memasarkan toko kepada pihak ketiga tersebut sebagaimana diakui atau dikemukakan kebenarannya oleh Termohon Peninjauan Kembali pada point 11 gugatan *a quo*:

11. Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan lisan untuk menjual 1 (satu) unit toko yang terletak di Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25, Jalan Wahid Hasyim Nomor 187, Jakarta Pusat kepada pihak ke-3 (tiga)/yang berminat membayar harga lebih tinggi, kemudian Penggugat menerima DP (uang muka) sebesar Rp20.000.000,00 dari Tergugat sesuai dengan kuitansi tertanggal Jakarta 06 Oktober 2014 (Vide Bukti P – 46), "untuk pembayaran DP (uang muka) penjualan 1 (satu) unit toko yang terletak di (dua puluh juta rupiah) Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25 Jakarta Pusat dan seterusnya";

Namun hal tersebut salah dipertimbangkan *Judex Facti* tingkat pertama pada alinea terakhir halaman 39 s/d 40 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt. Pst, tanggal 05 Mei 2009 yang dikuatkan dengan putusan ditingkat banding dan ditingkat kasasi;

7. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada alinea terakhir halaman 39 s/d 40 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt. Pst, tanggal 05 Mei 2009 yang dikuatkan dengan putusan ditingkat banding dan ditingkat kasasi mempertimbangkan:

Menimbang bahwa terhadap bukti P – 40 dan P – 41 tersebut yang mana pihak Tergugat tidak membantahnya namun hanya menyangkal dengan alasan karena adanya kesepakatan lisan, tentang hal ini majelis berpendapat bahwa pihak Penggugat telah dapat membuktikan bahwa kesepakatan lisan hanya merupakan suatu pembayaran uang muka 1 (satu) unit toko terletak di Metro Tanah Abang Blok A Lt. 3A Nomor 25 Jalan Wahid Hasyim, yang telah dibayar lunas oleh Penggugat (Vide Bukti P – 44 dan P – 45 masing – masing dengan bukti setoran Bank BCA kepada BPR Banksar Dana Loka, tanggal 24 -8-2007 dan surat Nomor 02/KL-FL/BPR/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VIII/07, tanggal 27 Agustus 2007, perihal keterangan lunas dari Banksar dana Loka sesuai dengan keterangan saksi Yati. Dengan demikian penyangkalan pihak Tergugat tidaklah beralasan hukum, selanjutnya pihak Tergugat dalam sangkalannya pula telah mendapatkan surat Nomor 60/RLF/XII/2007, tanggal 18 Desember 2007 perihal penyelesaian hutang piutang dari kuasa Penggugat melalui kuasanya dari law Firm Rambe telah membalas surat melalui kuasanya Advokat Sudjianto Sudiana, S.H. dan rekan dengan menyatakan bahwa Surat Penyerahan dibawah tangan “tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum” hal ini membuktikan tidak adanya iktikad baik Tergugat untuk melunasi hutangnya, oleh karenanya Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/05/07, tanggal 25 Mei 2007 (Vide Bukti P – 40), Surat Penyerahan Nomor 02/BP/ALVN/08/2007, tanggal 09 Agustus 2007 (Vide Bukti P - 41) telah memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPdata oleh karenanya patut dinyatakan sah dan mengikat;

8. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada halaman pada alinea terakhir halaman 39 s/d 40 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/ PN.Jkt. Pst, tanggal 05 Mei 2009 yang dikuatkan dengan putusan ditingkat banding dan ditingkat kasasi tersebut adalah pertimbangan hukum yang salah, namun ketika dalam pemeriksaan perkara ditingkat pertama Pemohon Peninjauan Kembali selaku Tergugat dalam perkara *a quo* tidak mengajukan bukti-bukti tentang penjualan toko tersebut kepada Tjhin Thin Kun/Pembeli sebagai realisasi dari kesepakatan lisan Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali sebagaimana diakui kebenaran oleh Termohon Peninjauan Kembali pada point 11 surat gugatan *a quo* maupun sebagaimana yang telah salah dipertimbangkan *Judex Facti* tingkat pertama pada alinea terakhir halaman 39 s/d 40 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst, tanggal 05 Mei 2009 yang dikuatkan dengan putusan ditingkat banding dan ditingkat kasasi tersebut sebagai bukti perkara *a quo* karena belum ditemukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;
9. Bahwa, adapun keadaan baru berupa surat-surat bukti yang bersifat menentukan (*novum*) yang pada waktu pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat belum ditemukan namun baru ditemukan Pemohon Peninjauan Kembali pada hari Jumat tanggal 20 Maret 2015 sebagaimana dikemukakan di atas:
 - i. Bukti PK – 1 : Kuitansi yang ditandatangani Lie Sau Phin, tanggal 1 Oktober 2007;

Halaman 20 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 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

- ii. Bukti PK – 2 : Tanda Terima, tanggal 19 Nopember 2007;
 - iii. Bukti PK – 3 : Tanda Terima uang sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), tanggal 30 Nopember 2007;
 - iv. Bukti PK – 4 : Tanda Terima uang sebesar Rp 95.000.000 (sembilan puluh lima juta rupiah), tanggal 18 Desember 2017;
10. Bahwa, Bukti PK – 1 berupa: "Kuitansi yang ditandatangani Lie Sau Phin, tanggal 1 Oktober 2007" sebagaimana dikemukakan pada point 9.i di atas menerangkan tentang Pembayaran uang DP (*Down Payment*) awal dari Tjhin Thin Kun (ko Akun) kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Lie Sau Phin sebesar Rp25.00.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 01 Oktober 2007 yang selanjutnya diteruskan pembayarannya sebesar Rp20.000.000,00 oleh Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali/PT. Kahaptex sesuai kuitansi tertanggal Jakarta 06 Oktober 2014 (Vide Bukti gugatan *a quo* P – 46), "untuk pembayaran DP (uang muka) penjualan 1 (satu) unit toko yang terletak di (dua puluh juta rupiah) Pusat Grosir Metro Tanah Abang (PGMTA) Blok A Lt. 3A Nomor 25 Jakarta Pusat sebagaimana diakui dalam surat gugatan *a quo* point 11 maupun yang telah salah dipertimbangkan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya pada alinea terakhir halaman 39 s/d 40 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt. Pst, tanggal 05 Mei 2009 yang dikemukakan Pemohon PK pada point 7 (tujuh) dan 8 (delapan) tersebut di atas;
11. Bahwa, Bukti PK – 2 berupa: "Tanda Terima, tanggal 19 Nopember 2007" sebagaimana dikemukakan pada point 9.ii di atas menerangkan tentang pembayaran pinjaman Pemohon Peninjauan Kembali/Lie Sau Phin di PT. Banksar Dana Loka (Bank Perkreditan Rakyat) yang dilakukan oleh Tjhin Thin Kun (pembeli toko) sebanyak 11 (sebelas) kali total sebesar Rp77.343.750,00 (tujuh puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dengan angsuran perbulannya sebesar Rp7.031.250,00 dengan Bilyet Giro/BG:
- BG BCA BE263912 sejumlah Rp7.031.250,00 tanggal 07 Nopember 2017 atas nama Tjhin Thin Kun;
 - BG Bank Danamon 681552 sejumlah Rp7.031.250,00 tanggal 07 Desember 2007 atas nama Bun Djhin Pin;
 - BG Bank Danamon 681553 sejumlah Rp7.031.250,00 tanggal 07 Januari 2008 atas nama Bun Djhin Pin;

Halaman 21 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BG Bank Danamon 681554 sejumlah Rp7.031.250,00 tanggal 07 Pebruari 2008 atas nama Bun Djhin Pin;
- BG Bank Danamon 681555 sejumlah Rp7.031.250,00 tanggal 07 Maret 2008 atas nama Bun Djhin Pin;
- BG Bank Danamon 681556 sejumlah Rp7.031.250,00 tanggal 07 April 2008 atas nama Bun Djhin Pin;
- BG Bank Danamon 681557 sejumlah Rp7.031.250,00 tanggal 07 Mei 2008 atas nama Bun Djhin Pin;
- BG Bank Danamon 681558 sejumlah Rp7.031.250,00 tanggal 07 Juni 2008 atas nama Bun Djhin Pin;
- BG Bank Danamon 681559 sejumlah Rp7.031.250,00 tanggal 07 Juli 2008 atas nama Bun Djhin Pin;
- BG Bank Danamon 681560 sejumlah Rp7.031.250,00 tanggal 07 Agustus 2008 atas nama Bun Djhin Pin;
- BG BCA BE 263886 sejumlah Rp7.031.250,00 tanggal 07 September 2008 atas nama Tjhin Thin Kun;

Pembayaran mana sudah diterima PT. Banksar Dana Loka. Pembayaran pinjaman Pemohon Peninjauan Kembali oleh Tjhin Thin Kun (pembeli toko) dimaksudkan agar surat jaminan toko PGMTA (Pusat Grosir Metro Tanah Abang) Lt. 3a/A/25 dapat diambil Pemohon Peninjauan Kembali untuk selanjutnya diserahkan kepada Tjhin Thin Kun sebagai realisasi jual beli toko dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Tjhin Thin Kun;

12. Bahwa, Bukti PK – 3 berupa: “Tanda Terima uang sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), tanggal 30 Nopember 2007” sebagaimana dikemukakan pada point 9.iii di atas menerangkan tentang pembayaran 3 kali DP kios PGMTA (Pusat Grosir Metro Tanah Abang) Lt. 3a/A/25 kepada Jan Lie/Lie Sau Phin/PT. Kahaptex (Ibu Lily)/Penjual yang diterima oleh Lie Sau Phin (Pemohon PK) yang didalamnya memuat tentang nilai jual beli toko sebesar Rp490.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) berikut Perjanjian jual beli kios/toko tersebut:

1. Sisa pembayaran akan dilunasi setelah tanda tangan pengalihan kepemilikan atas kios Lt.3a/A/25 didepan notaries PGMTA;
2. Apabila kios tersebut tidak bisa dialihkan kepada pembeli, maka pihak penjual dikenakan ganti rugi 3 kali lipat dari uang DP yang telah dibayar oleh pihak pembeli;

Halaman 22 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



3. Dan apabila pihak pembeli tidak bisa melunasi pembayarannya, maka uang DP yang telah dibayar kepada pihak penjual akan dianggap hangus;
13. Bahwa, Bukti PK – 4 berupa: “Tanda Terima uang sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah), tanggal 18 Desember 2017” sebagaimana dikemukakan pada point 9.iv di atas menerangkan tentang pembayaran ke 4 kios PGMTA (Pusat Grosir Metro Tanah Abang) Lt. 3a/A/25 dari Tjhin Thin Kun/pembeli kepada Jan Lie/Lie Sau Phin/PT Kahaptex (Ibu Lily)/penjual yang diterima oleh Lie Sau Phin/Pemohon Peninjauan Kembali;
14. Bahwa nilai pembayaran pembelian toko yang sudah dibayar Tjhin Thin Kun (pembeli) kepada Pemohon Peninjauan Kembali selaku pemilik toko sebesar Rp312.343.750,00 (tiga ratus dua belas juta tiga ratus empat puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sebagaimana telah Pemohon Peninjauan Kembali dalilkan sebagai bukti Peninjauan Kembali pada point 9 s/d 13 di atas dan masih tersisa pembayaran sebesar Rp177.656.250,00 (seratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus lima puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) yang rencananya akan dibayar Tjhin Thin Kun (Pembeli) kepada Pemohon Peninjauan Kembali setelah tanda tangan pengalihan kepemilikan atas toko/kios Lt.3a/A/25 didepan Notaris PGMTA sebagaimana dikemukakan pada Bukti PK – 3 tersebut di atas. Pengalihan kepemilikan tersebut secara formal akan dilakukan setelah pengambilan surat jaminan toko yang dijaminan Pemohon Peninjauan Kembali di PT. Banksar Dana Loka (Bank Perkreditan Rakyat) namun pada saat pelunasan pembayaran angsuran dan hendak mengambil surat jaminan toko dihalangi oleh Termohon Peninjauan Kembali melalui surat kuasa hukumnya yang dikirim kepada PT. Banksar Dana Loka yang meminta agar PT. Banksar Dana Loka tidak menyerahkan surat jaminan toko kepada Tjhin Thin Kun/ Pembeli Toko sehingga pengalihan kepemilikan secara formal atas toko belum terealisasi dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Tjhin Thin Kun selaku pembeli hingga saat ini walaupun secara materiil toko tersebut telah diserahkan Pemohon Peninjauan Kembali sejak awal kepada Tjhin Thin Kun dan saat ini sedang dalam status sewa dari Tjhin Thin Kun kepada pihak ketiga;
15. Bahwa seharusnya dengan adanya kesepakatan lisan Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali untuk menjual toko kepada pihak ketiga sebagaimana yang diakui kebenarannya oleh Termohon Peninjauan Kembali pada point 11 gugatan *a quo* maupun sebagaimana yang salah dipertimbangkan *Judex Facti* tingkat pertama pada alinea terakhir



halaman 39 s/d 40 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt. Pst, tanggal 05 Mei 2009 yang dikuatkan dengan putusan ditingkat banding dan ditingkat kasasi maupun realisasi pembayaran nilai jual toko dari Tjhin Thin Kun/Pembeli toko kepada Pemohon Peninjauan Kembali sebagaimana Bukti PK – 1, Bukti PK - 2 Bukti PK – 3 dan Bukti PK – 4 seharusnya Surat Penyerahan: Nomor 02/BP/ALVN/08/2007, tanggal 09 Agustus 2007 (Vide Bukti P - 41) dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali tersebut dibatalkan atau batal demi hukum karena realisasi kesepakatan lisan Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali untuk penjualan toko sudah terrealisasi dengan adanya pembayaran dari pembeli (Tjhin Thin Kun) kepada Pemohon Peninjauan Kembali total sebesar Rp269.031.250,00 (dua ratus enam puluh sembilan juta tiga puluh satu ribu dua ratus lima puluh rupiah) dan penyerahan fisik toko tersebut dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Tjhin Thin Kun (pembeli) namun surat penyerahan toko dari Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali tidak dibatalkan sehingga terkesan toko tersebut belum diserahkan Pemohon Peninjauan Kembali kepada Tjhin Thin Kun/pembeli toko padahal dengan adanya kesepakatan lisan antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali mengenai penjualan toko dan realisasi pembayaran dari Pembeli kepada Pemohon Peninjauan Kembali seharusnya Surat Penyerahan (Vide Bukti P – 41) tersebut dibatalkan namun hal tersebut tidak dilakukan Termohon Peninjauan Kembali, sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* pada alinea terakhir halaman 39 s/d 40 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt. Pst, tanggal 05 Mei 2009 yang menyatakan “.....bahwa pihak Penggugat telah dapat membuktikan bahwa kesepakatan lisan hanya merupakan suatu pembayaran uang muka 1 (satu) unit toko terletak di Metro Tanah Abang Blok A Lt. 3A Nomor 25 Jalan Wahid Hasyim.....” adalah pertimbangan hukum yang salah sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst, tanggal 05 Mei 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 150/Pdt/2010/PT.DKI, tanggal 11 Nopember 2010 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3032 K/Pdt/2011, tanggal 28 Juni 2012 haruslah dapat dibatalkan oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali dengan bukti-bukti PK (Bukti PK – 1, Bukti PK – 2, Bukti PK – 3 dan Bukti PK – 4) yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali tersebut;

Halaman 24 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa dengan adanya keadaan baru (*novum*) yang dibuktikan Pemohon Peninjauan Kembali di atas maka amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst, tanggal 05 Mei 2009 dalam Konvensi dalam Pokok Perkara butir 3 (tiga) yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 150/Pdt/2010/PT.DKI, tanggal 11 Nopember 2010 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3032 K/Pdt/2011, tanggal 28 Juni 2012 yang menyatakan:

- Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) dalam surat pengakuan hutang Nomor 01/SP/ALVN/05/07, tanggal 25 Mei 2007 (Vide P – 40), Surat Penyerahan Nomor 02/BP/ALVN/08/2007, tanggal 09 Agustus 2007 Liu Sau Phin kepada PT. Kahaptex;

sama sekali tidak terbukti menurut hukum karena toko tersebut telah disepakati secara lisan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali untuk dijual ke pihak ketiga dan realisasi penjualannya sudah dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali kepada Tjhin Thin Kun selaku pembeli sebagaimana dibuktikan Pemohon Peninjauan Kembali dengan Bukti PK – 1, Bukti PK – 2, Bukti PK – 3, Bukti PK – 4 sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst, tanggal 05 Mei 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 150/Pdt/2010/PT.DKI, tanggal 11 Nopember 2010 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3032 K/Pdt/2011, tanggal 28 Juni 2012 yang sama sekali tidak mengandung kebenaran harus dibatalkan dalam pemeriksaan perkara ini ditingkat Peninjauan Kembali;

17. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst, tanggal 05 Mei 2009 yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 150/Pdt/2010/PT.DKI, tanggal 11 Nopember 2010 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3032 K/Pdt/2011, tanggal 28 Juni 2012 yang salah diputuskan dengan mengabulkan gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat *a quo* tersebut telah merugikan kepentingan Pemohon Peninjauan Kembali dan pembeli toko (Tjhin Thin Kun) yang telah membeli toko dari Pemohon Peninjauan Kembali maupun penyewa toko karena toko yang sedang disewakan pembeli toko kepada pihak ketiga tersebut saat ini telah disita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas permohonan sita eksekusi dari Termohon Peninjauan Kembali untuk kepentingan eksekusi perkara *a quo* berdasarkan Penetapan Nomor 058/2014, tanggal 12 Pebruari 2015 Jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 058/2014.Eks Jo. Nomor 34/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor 150/Pdt/2010/

Halaman 25 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT.DKI Jo. Nomor 3032 K/Pdt/2011, tertanggal 23 Maret 2015 yang seharusnya tidak boleh dilakukan karena toko tersebut bukan lagi milik Pemohon Peninjauan Kembali atau Termohon Peninjauan Kembali melainkan sudah menjadi milik dari Tjhin Thin Kun (pembeli toko) selaku pembeli yang beritikad baik yang haruslah dilindungi hak-hak dan kepentingannya secara hukum;

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

Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa bukti baru (*Novum*) PK.I s/d PK.VI tidak bersifat menentukan sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sehingga tidak dapat melumpuhkan bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat Konvensi yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* berupa Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SP/ALVN/05/07 tanggal 25 Mei 2007, (bukti P.40) dan Surat Penyerahan Nomor 02/SP/ALVN/08/07 tanggal 9 Agustus 2007;
- Bahwa di dalam putusan *Judex Juris* tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;
- Bahwa oleh karena Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat Konvensi tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat Konvensi maka Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat Konvensi telah cidera janji;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali : LIE SAU PHIN 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;

Memerhatikan 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 :

Halaman 26 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 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

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **LIE SAU PHIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding – Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 17 Februari 2016 oleh Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./.

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

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd./.

Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Materi	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK	Rp2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP : 19610313 1988031 003.

Halaman 27 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 PK/Pdt/2015



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

Halaman 28 dari 27 Hal. Put. Nomor 581 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)

Halaman 28