



**P U T U S A N**

**Nomor 1715 K/Pdt/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PT. PUTRA SENTRA PRASARANA**, berkedudukan di Jalan Leuwintug, Cijayanti, Desa Tangkil Bogor, Citereup, Jawa Barat, diwakili oleh Kurnia Setiawan, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Danggur Konradus, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Gedung Wisma Mitra Sunter Lantai 8.02, Jalan Yos Sudarso Kavling 89, Mitra Sunter Boulevard Blok C-2, Jakarta 14350, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Maret 2015,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding/Pembanding;  
m e l a w a n:

**Dr. H. HIDAYAT AMIN, MBA.**, bertempat tinggal di Jalan Ratna Nomor 07 RT/RW. 025/011 Desa 20 Ilir Kecamatan Ilir Barat 11, Kota Palembang, Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Uray Agus Suparman, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Sukajaya I Nomor 7 Tajur, Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 April 2015, Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bogor pada pokoknya atas dalil-dalil:

**I. Dasar Gugatan (*Fundamentum Petendi*);**

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat karena adanya alasan dan dasar hukum sebagaimana disebutkan dan diuraikan pada posita-posita di bawah ini;

1. Bahwa Penggugat (PT. Putra Sentra Prasarana) adalah perusahaan yang bergerak di bidang usaha pengembang atau developer sebagaimana terbaca dalam Akta Pendirian PT. Putra Sentra Prasarana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 203 yang dibuat di hadapan Gede Kertayasa Notaris di Jakarta dan terakhir diubah dengan Akta Nomor 58 yang dibuat di hadapan Maria Rachmawati Gunawan, Notaris di Jakarta (Bukti P-1);
2. Bahwa tanggal 17 Mei 2000, antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan milik Penggugat dimana kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan "Permata Sentul" Nomor 011/PS/PSP/IX/99 untuk selanjutnya disebut PPJB Nomor 011 (Bukti P-2);
  3. Bahwa objek yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada posita angka (2) di atas adalah tanah dan bangunan yang berada di lokasi Perumahan "Permata Sentul", Blok/Nomor Persil 1110, luas tanah 1.786 M<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus delapan puluh enam meter persegi), luas bangunan 325 M<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh lima meter persegi), type bangunan Anapolis Atas, Daerah Tingkat II Bogor, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Propinsi Jawa Barat;
  4. Bahwa harga jual beli tanah berikut bangunannya yang disepakati Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 PPJB Nomor 011 adalah Rp1.402.600.000,- (satu miliar empat ratus dua juta enam ratus ribu rupiah). Penggugat kemudian memberikan diskon sebesar Rp561.040.000,- (lima ratus enam puluh satu juta empat puluh ribu rupiah) sehingga harga tanah dan bangunannya menjadi Rp841.560.000,- (delapan ratus empat puluh satu juta lima ratus enam puluh ribu rupiah). Harga tersebut sudah termasuk biaya pembuatan Sertifikat Induk, pemasangan Instalasi Air Bersih, pemasangan Instalasi Listrik PLN sebesar 2.200/watt/220/volt/unit, pembuatan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan biaya PPN. Harga tersebut kemudian ditambah dengan harga furniture sebagaimana tercantum dalam Lampiran I PPJB Nomor 011 yaitu sebesar Rp158.440.000,- (seratus lima puluh delapan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah). Dengan demikian total jumlah harga yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat atas objek yang diperjanjikan adalah Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
  5. Bahwa untuk merealisasikan pembayaran harga objek perjanjian sebagaimana dimaksud pada posita angka (4) di atas, Penggugat dan Tergugat sepakat bahwa pembayaran dilakukan secara bertahap. Adapun tata cara pembayaran yang disepakati adalah sebagaimana

Hal. 2 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertuang dalam PPJB Nomor 011 pada Lampiran I mengenai cara pembayaran yang ketentuannya sebagai berikut:

## 5.1. Pembayaran Uang Muka;

1. Pembayaran Uang Muka I : Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah)  
Jatuh Tempo : 29 September 1999
2. Pembayaran Uang Muka II : Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah)  
Jatuh Tempo : 29 Oktober 1999
3. Pembayaran Uang Muka III : Rp84.156.000,- (delapan puluh empat juta seratus lima puluh enam ribu rupiah)  
Jatuh Tempo : Dibayar pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)

## 5.2. Sisa Pembayaran;

Sisa pembayaran setelah dikurangi dengan uang muka di atas adalah Rp715.884.000,- (tujuh ratus lima belas juta delapan ratus delapan puluh empat ribu rupiah). Sisa pembayaran ini akan dibayarkan secara diangsur sebanyak 2 (dua) kali angsuran yaitu sebagai berikut:

1. Angsuran I : Rp357.992.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);  
Jatuh tempo : 1 Mei 2000;
2. Angsuran II : Rp357.992.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);  
Jatuh tempo : 1 Juni 2000;

6. Bahwa pada awalnya, Tergugat masih lancar membayar kewajibannya kepada Penggugat walaupun pembayaran tersebut melewati batas waktu pembayaran atau telah melewati jatuh tempo. Namun Penggugat masih memberikan dispensasi dengan tidak mengenakan denda kepada Tergugat. Adapun rincian pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat yaitu sebagai berikut: (Bukti P-3);

## 6.1. Pembayaran Uang Muka I, dilakukan 2 (dua) kali yaitu:

- a. Pembayaran 1 : Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);  
Tanggal Pembayaran : 11 Oktober 1999;
- b. Pembayaran 2 (sisa) : Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)  
Tanggal Pembayaran : 13 Oktober 1999;

Hal. 3 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/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

6.2. Pembayaran Uang Muka II, dilakukan 2 (dua) kali yaitu:

a. Pembayaran 1 : Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Tanggal Pembayaran : 29 Februari 2000;

b. Pembayaran 2 (sisa) : Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Tanggal Pembayaran : 3 Maret 2000;

6.3. Angsuran I;

a. Pembayaran ke-1 : Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Tanggal Pembayaran : 31 Mei 2000;

b. Pembayaran ke-2 : Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Tanggal Pembayaran : 31 Mei 2000;

Jadi, total nilai pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

7. Bahwa setelah Tergugat melakukan pembayaran terakhir kali sebagaimana diuraikan pada posita angka (6) di atas, Tergugat tidak pernah lagi membayar sisa kewajibannya yaitu sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagaimana telah dituangkan dalam PPJB Nomor 011;

8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah membayar sisa kewajibannya sebagaimana posita angka (7) di atas, maka Penggugat mengirimkan surat teguran keterlambatan pembayaran kepada Tergugat untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat segera menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat berupa sisa kewajiban pokok ditambah denda sesuai ketentuan yang terdapat pada Pasal 6 ayat 2 PPJB Nomor 011. Namun surat teguran atau peringatan Penggugat tersebut tidak ditanggapi atau tidak diindahkan Tergugat dengan berbagai alasan yang tidak berdasar sehingga Tergugat terkesan menghindari dari tanggung jawabnya. Berdasarkan hal tersebut maka tanggal 18 April 2012 Penggugat melalui kuasanya mengirimkan surat teguran keras (somasi) kepada Tergugat yang isinya meminta secara tegas kepada Tergugat untuk melunasi seluruh kewajibannya beserta seluruh dendanya namun tetap saja Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk membayar kewajibannya sampai dengan didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri (PN) Bogor (Bukti P-4);

9. Bahwa jumlah keterlambatan pembayaran angsuran yang dilakukan oleh Tergugat sejak bulan Mei 2000 sampai dengan bulan Agustus 2013 adalah sebanyak 159 (seratus lima puluh sembilan) bulan. Berdasarkan kesepakatan yang tercantum dalam Pasal 6 ayat (1) PPJB Nomor 011

Hal. 4 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/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)



disebutkan bahwa setiap keterlambatan pembayaran angsuran akan dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) perbulan dari jumlah angsuran. Adapun bunyi Pasal 6 ayat (1) PPJB Nomor 011 adalah sebagai berikut:

Pasal 6 ayat (1):

“Dalam hal Pihak Kedua tidak dapat membayar angsuran baik angsuran uang muka maupun pembayaran Cash/KPR Bank tepat pada waktunya sesuai dengan ketentuan Pasal 3, maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) per bulan dari tagihan untuk setiap hari keterlambatan yang tiap-tiap kali harus dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas”;

10. Bahwa selain harus membayar kewajiban keterlambatan pembayaran angsuran sebagaimana posita angka (9) di atas, Tergugat juga memiliki kewajiban lain sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 huruf C PPJB Nomor 011 yang berbunyi:

Pasal 2 huruf C:

“Harga tersebut tidak termasuk:

1. Honorarium Notaris/PPAT;
2. Pembuatan Pemisahan Sertifikat;
3. Biaya balik nama dan perolehan hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku termasuk pula biaya-biaya pengurusannya;
4. Biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan UU dan Peraturan Pemerintah baik yang berlaku sekarang maupun yang akan berlaku kemudian;
5. Iuran bulanan pemakaian air bersih;
6. Iuran bulanan pemakaian listrik;
7. Iuran bulanan pemakaian telepon;
8. Uang iuran bulanan untuk kebersihan, keamanan lingkungan, dll.;
9. Biaya penilaian bangunan (bagi pembeli melalui fasilitas KPR Lembaga Keuangan);
10. Premi asuransi (bagi pembeli melalui fasilitas kredit developer);
11. Biaya KPR;
12. Pajak-pajak lainnya;

Dan seluruhnya harus dibayar dan dibiayai oleh Pihak Kedua”;

11. Bahwa setelah dilakukan perhitungan atas seluruh kewajiban Tergugat kepada Penggugat sebagaimana diuraikan pada posita angka (9) dan





(10) di atas, diperoleh nilai total kewajiban yang seharusnya dibayar oleh Tergugat yaitu sebesar Rp4.751.236.939,- (empat miliar tujuh ratus lima puluh satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh sembilan rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

**11.1. Kewajiban Pokok dan Denda:**

1. Sisa Kewajiban Pokok;
  - a. Pembuatan AJB (akan dibayar pada saat penandatanganan AJB) Rp 84.156.000,-
  - b. Sisa Angsuran I Rp 157.922.000,-
  - c. Angsuran II Rp 357.922.000,-
2. Denda;
  - a. Sisa Angsuran I x 5 % x 159 bulan  
(Rp157.922.000,- x 5 % x 159 bulan) Rp1.255.479.900,-
  - b. Angsuran II x 5 % x 159 bulan  
(Rp357.922.000,- x 5 % x 159 bulan) Rp2.845.479.900,-

**11.2. Kewajiban lain-lain:**

1. Service Charge (Mei 2000-Desember 2013) Rp 27.150.000,-
  2. Tagihan air (Agustus 2003-Desember 2013) Rp 3.127.139,-
  3. Biaya Pemecahan Sertifikat Rp 10.000.000,-
  4. AJB & Balik Nama Rp 10.000.000,- +
- 
- Total----- Rp4.751.236.939,-

(empat miliar tujuh ratus lima puluh satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh sembilan rupiah);

12. Bahwa Tergugat dan/atau pihak lain telah menghuni/menempati/mempergunakan rumah tersebut sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2013. Padahal hal tersebut dilarang dalam perjanjian, sebelum Tergugat melunasi seluruh angsuran pembayaran. Hal ini diatur dalam Pasal 7 PPJB Nomor 011 yang berbunyi:

**Pasal 7:**

“Selama pembayaran atau angsuran belum dilunasi seluruhnya, Pihak Kedua dilarang untuk menjual, menjaminkan, menyewakan, memberikan kesempatan kepada orang lain untuk menghuni/menempati/mempergunakan atau melakukan tindakan hukum lainnya atas tanah dan bangunan yang menjadi objek dari perjanjian ini kepada pihak lain, kecuali atas persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.....dst”;



13. Bahwa tindakan Tergugat menempati dan/atau menyuruh pihak lain untuk menempati rumah yang belum lunas dibayar telah melanggar isi PPJB Nomor 011 dan sangat merugikan Penggugat. Tergugat sudah memakai dan menikmati segala fasilitas rumah bahkan menempati rumah tersebut selama 13 tahun lebih yang mana hal tersebut tidak boleh dilakukan sebelum seluruh angsuran pembayaran lunas. Oleh karena Tergugat sudah menempati rumah sebelum waktunya bahkan menikmati fasilitas furniture milik Penggugat, maka Penggugat memperhitungkannya sebagai sewa tanah dan bangunan. Untuk sewa tanah dan bangunan pertahun dikenakan biaya sebesar Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Oleh karena Tergugat telah menempati rumah tersebut selama 13 tahun maka perhitungan biaya sewa tanah dan bangunannya adalah  $13 \text{ tahun} \times \text{Rp}125.000.000,- = \text{Rp}1.625.000.000,-$  (satu miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah);
14. Bahwa karena Tergugat telah menempati atau menyuruh orang lain untuk menempati rumah milik Penggugat sehingga menimbulkan kerugian yang besar akibat dari penggunaan rumah dan fasilitas milik Penggugat, maka dari itu patut dan wajar jika Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bogor memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan "Permata Sentul", Blok/Nomor Persil 1110, luas tanah  $1.786 \text{ M}^2$ , luas bangunan  $325 \text{ M}^2$ , type bangunan Anapolis Atas, Daerah Tingkat II Bogor, Desa Tangkil, Kecamatan Citereup sampai Tergugat membayar lunas biaya sewa, tunggakan pokok, bunga dan denda-dendanya;
- Bahwa Pasal 1338 KUHPdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian halnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan Permata Sentul Nomor 011/PS/PSP/IX/99 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat adalah mengikat bagi kedua belah pihak sehingga kedua belah pihak harus tunduk pada ketentuan perjanjian tersebut. Tindakan Tergugat yang tidak membayar angsuran selama 13 tahun dan menempati rumah sebelum melunaskan pembayaran merupakan tindakan yang melanggar isi perjanjian. Perbuatan Tergugat ini dalam Hukum Perdata dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
15. Bahwa perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat sebagaimana diuraikan pada posita angka (15) di atas merupakan



kelalaian dari Tergugat sendiri dalam melaksanakan isi perjanjian. Pasal 1243 KUHPdata memberikan hak bagi Penggugat untuk menuntut Tergugat agar memenuhi isi perjanjian tersebut meliputi biaya-biaya yang sudah dikeluarkan, rugi dan bunga yang timbul akibat ingkar janji (wanprestasi). Oleh karena itu cukup beralasan secara hukum apabila Penggugat meminta Tergugat memenuhi segala kewajibannya yang telah diperjanjikan dalam PPJB Nomor 11;

16. Bahwa kewajiban yang harus dibayar oleh Tergugat yaitu kewajiban pembayaran tunggakan angsuran dengan rincian sebagai berikut:

17.1. Kewajiban Pokok dan Denda;

1. Sisa Kewajiban Pokok;

- |  |                   |
|--|-------------------|
| a. Pembuatan AJB (akan dibayar pada saat penandatanganan AJB)                      | Rp 84.156.000,-   |
| b. Sisa Angsuran I   | Rp 157.922.000,-  |
| c. Angsuran II   | Rp 357.922.000,-  |
| d. Denda; Sisa Angsuran I x 5 % x 159 bulan<br>(Rp157.922.000,- x 5 % x 159 bulan) | Rp1.255.479.900,- |
| e. Angsuran II x 5 % x 159 bulan<br>(Rp357.922.000,- x 5 % x 159 bulan)            | Rp2.845.479.900,- |

17.2. Kewajiban Lain-Lain;

- |  |                        |
|--|------------------------|
| 1. Service Charge (Mei 2000-Desember 2013)   | Rp 27.150.000,-        |
| 2. Tagihan air (Agustus 2003- Desember 2013) | Rp 3.127.139,-         |
| 3. Biaya Pemecahan Sertipikat                | Rp 10.000.000,-        |
| 4. <u>AJB &amp; Balik Nama</u>               | <u>Rp 10.000.000,-</u> |

Total-----Rp4.751.236.939,-

(empat miliar tujuh ratus lima puluh satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh sembilan rupiah);

18. Bahwa kewajiban lain yang harus dibayar Tergugat yaitu kewajiban yang timbul dari tindakan Tergugat menempati rumah sebelum waktunya dan menikmati fasilitas furniture milik Penggugat. Penggugat memperhitungkannya sebagai sewa tanah dan bangunan. Untuk sewa tanah, bangunan dan furniturnya pertahun dikenakan biaya sebesar Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Oleh karena Tergugat telah menempati rumah tersebut selama 13 tahun maka perhitungan biaya sewa tanah, bangunan dan furniturnya adalah 13 tahun x Rp125.000.000,- = Rp1.625.000.000,- (satu miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi Tergugat, Penggugat juga mengalami kerugian secara imateriil. Kerugian imateriil ini berupa hilangnya waktu dan tenaga yang relatif cukup besar. Kerugian imateriil yang dialami Penggugat sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun demi kepastian hukum maka Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar ganti kerugian imateriil yang besarnya Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
20. Bahwa segala kewajiban Tergugat sebagaimana diuraikan pada posita angka (17) dan (18) beserta kerugian Imateriil yang diderita Penggugat sebagaimana diuraikan pada posita angka (19) di atas, harus dibayar oleh Tergugat secara tunai dan seketika pada saat putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisdje*);
21. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), terlebih karena adanya kekhawatiran Penggugat bahwa Tergugat akan menyewakan tanah atau melakukan perbuatan hukum lain terhadap pihak ketiga atas bangunan objek perjanjian maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor untuk meletakkan sita terhadap benda milik Penggugat sendiri yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan "Permata Sentul", Blok/Nomor Persil 1110, luas tanah 1.786 M<sup>2</sup>, luas bangunan 325 M<sup>2</sup>, type bangunan Anapolis Atas dengan alamat Perumahan Permata Sentul Golf & Country Club Blok Anapolis atas Nomor 1110, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat beserta bangunan atau semua benda yang ada di atasnya;
22. Bahwa agar Tergugat menaati putusan dalam perkara *a quo*, maka Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) yang dibayar tunai dan seketika untuk setiap hari keterlambatan, apabila Tergugat tidak memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisdje*);
23. Bahwa gugatan ini telah didukung oleh bukti-bukti yang sah sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada perlawanan, banding maupun kasasi dari Tergugat;
24. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan

Hal. 9 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi, patut dan adil dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bogor agar memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan Provisi Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan benda milik Penggugat sendiri yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan "Permata Sentul", Blok/Nomor Persil 1110, luas tanah 1.786 M<sup>2</sup>, luas bangunan 325 M<sup>2</sup>, type bangunan Anapolis atas dengan alamat Perumahan Permata Sentul Golf & Country Club Blok Anapolis atas Nomor 1110, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat beserta bangunan atau semua benda yang ada di atasnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

I. Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan "Permata Sentul" Nomor 011/PS/PSP/IX/99 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tanggal 17 Mei 2000;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi dengan memenuhi kewajiban kepada Penggugat berupa kewajiban pembayaran tunggakan angsuran sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan "Permata Sentul" Nomor 011/PS/PSP/IX/99 tanggal 17 Mei 2000 sebesar Rp4.751.236.939,- (empat miliar tujuh ratus lima puluh satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh sembilan rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

4.1. Kewajiban Pokok dan Denda;

1. Sisa Kewajiban Pokok;

- |   |                  |
|---|------------------|
| a. Pembuatan AJB (akan dibayar pada saat penandatanganan AJB) | Rp 84.156.000,-  |
| b. Sisa Angsuran I  | Rp 157.922.000,- |
| c. Angsuran II  | Rp 357.922.000,- |

Hal. 10 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/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)



2. Denda;

a. Sisa Angsuran I x 5 % x 159 bulan

(Rp157.922.000,- x 5 % x 159 bulan) Rp1.255.479.900,-

b. Angsuran II x 5 % x 159 bulan

(Rp357.922.000,- x 5 % x 159 bulan) Rp2.845.479.900,-

4.2. Kewajiban Lain-lain;

1. Service Charge (Mei 2000-Desember 2013) Rp 27.150.000,-

2. Tagihan air (Agustus 2003-Desember 2013) Rp 3.127.139,-

3. Biaya Pemecahan Sertipikat Rp 10.000.000,-

4. AJB & Balik Nama Rp 10.000.000,-

Total -----Rp4.751.236.939,-

(empat miliar tujuh ratus lima puluh satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh sembilan rupiah);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar sewa tanah, bangunan dan furniture yang digunakan Tergugat selama 13 tahun dengan perhitungan 13 tahun x Rp125.000.000,- = Rp1.625.000.000,- (satu miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateril yang diderita Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) yang dibayar tunai dan seketika saat putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisdje*);

7. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang menghuni atau menguasai tanah dan bangunan untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan "Permata Sentul", Blok/Nomor Persil 1110, luas tanah 1.786 M<sup>2</sup>, luas bangunan 325 M<sup>2</sup>, type bangunan Anapolis atas, Daerah Tingkat II Bogor, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Propinsi Jawa Barat sampai Tergugat membayar lunas semua kewajiban sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan "Permata Sentul" Nomor 011/PS/PSP/IX/99 tanggal 17 Mei 2000;

8. Menyatakan sah dan berharga sita atas benda milik Penggugat sendiri yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan "Permata Sentul", Blok/Nomor Persil 1110, luas tanah 1.786 M<sup>2</sup>, luas bangunan 325 M<sup>2</sup>, type bangunan Anapolis atas dengan alamat Perumahan Permata Sentul Golf & Country Club Blok Anapolis atas Nomor 1110, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Jawa Barat, beserta bangunan atau semua benda yang ada di atasnya;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan dan/atau kelalaian menjalankan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisdje*);

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, maupun kasasi dari Tergugat;

11. Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat;

## II. Subsider:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (Penggugat telah mencampur-adukkan dua peristiwa hukum yang bertolak belakang satu dengan yang lainnya);

- Bahwa gugatan Penggugat *obscur libel* dikarenakan, Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya telah mencampur-adukkan dua perbuatan hukum yang masing-masing berbeda baik aturan maupun sifat atas perbuatan hukum tersebut, yakni antara Hukum Jual Beli dengan Hukum Sewa-Menyewa;
- Bahwa didalam dalil gugatannya disatu sisi Penggugat mendasarkan gugatan *a quo* kepada Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 011/PS/PSP/IX/99 tertanggal 17 Mei 2000 yang menuntut Tergugat untuk melunasi sisa cicilan pembayarannya. Akan tetapi disisi lainnya Penggugat baik dalam posisinya pada angka 13 (tiga belas) dan petitumnya pada angka 5 (lima) Penggugat mendalilkan dengan bentuk perbuatan hukum sewa-menyewa dan Penggugat menuntut pembayaran uang sewa kepada Tergugat, padahal sudah sangat jelas dan tegas bahwa gugatan *a quo* didasarkan kepada perbuatan hukum jual beli atas tanah dan bangunan yang diawali oleh PPJB Nomor 011/PS/PSP/IX/99 tertanggal 17 Mei 2000 dan bukan sewa-menyewa tanah. Dengan fakta tersebut membuat ketidak jelasan, apa sebenarnya dasar gugatan Penggugat *in casu*, jual belikah atau sewa-menyewa?;

Hal. 12 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sudah jelas dan terang antara perbuatan hukum jual beli dengan sewa-menyewa adalah suatu peraturan hukum yang berbeda, sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 1457 BW dan Pasal 1548 BW;

Oleh karena gugatan Penggugat *a quo* tidak jelas dan membingungkan menyebabkan gugatan Penggugat *in casu* menjadi kabur (*obscur*);

Atas dasar uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat *in casu* untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah memberikan putusan, yaitu putusan Nomor 102/Pdt.G/2013/PN.Bgr., tanggal 11 Juni 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan Permata Sentul Nomor 011/PS/PSP/IX/99 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 17 Mei 2000;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi dengan memenuhi kewajiban kepada Penggugat berupa kewajiban pembayaran tunggakan angsuran sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan "Permata Sentul" Nomor 011/PS/PSP/IX/99 tanggal 17 Mei 2000 sebesar Rp2.240.383.920,- (dua miliar dua ratus empat puluh juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus dua puluh rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

I. Sisa Kewajiban Pokok dan Denda;

1. Sisa Kewajiban Pokok;
  - a. Pembuatan AJB (akan dibayar pada saat Penandatanganan AJB) Rp 84.156.000,-
  - b. Sisa Angsuran I Rp 157.922.000,-
  - c. Angsuran II Rp 357.922.000,-
2. Denda;
  - a. Sisa Angsuran I x 2 % x 159 bulan

Hal. 13 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Rp.157.922.000,- x 2 % x 159 bulan) Rp 502.000.000,-

b. Angsuran II x 2 % x 159 bulan

(Rp357.922.000,- x 2 % x 159 bulan) Rp1.138.000.000,-

Rp2.240.383.920,-

(dua miliar dua ratus empat puluh juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus dua puluh rupiah);

5. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang menghuni atau menguasai tanah dan bangunan untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Permata Sentul Blok/Persil 1110 luas tanah 1.786 M<sup>2</sup>, luas bangunan 325 M<sup>2</sup>, type bangunan Anapolis atas, Daerah Tingkat II Bogor, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Propinsi Jawa Barat, sampai Tergugat membayar lunas semua kewajiban sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan Permata Sentul Nomor 011/PS/PSP/IX/99 tanggal 17 Mei 2000;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp411.000,- (empat ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 495/PDT/2014/PT.BDG., tanggal 18 Februari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Tergugat dan Pembanding/Terbanding/semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 102/Pdt.G/2013/PN.Bgr. tanggal 11 Juni 2014, yang dimohonkan banding tersebut dan;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Pembanding/Terbanding semula Penggugat;

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Pembanding/Terbanding semula Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditaksir sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal. 14 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding/Pembanding pada tanggal 9 Maret 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 495/PDT/2014/PT.BDG. jo. Nomor 102/Pdt.G/2013/PN.Bgr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Maret 2015;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding/Terbanding yang pada tanggal 20 April 2015, telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding/Pembanding, oleh Tergugat/Pembanding/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 4 Mei 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *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 kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- I. *Judex Facti* tidak menerapkan atau lalai menerapkan Hukum Asas Perjanjian terhadap Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 011/PS/PSP/IX/99 tanggal 17 Mei 2000 atau Bukti P.2. sebagai landasan hukum hubungan Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat;
  1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung (*Judex Facti*) sebagaimana diuraikan dalam halaman 10 alinea ke-2 putusan *Judex Facti* yang berbunyi:

“....alasan Pembanding/Termohon Kasasi pada point (1), (2), dan (4) dapat dibenarkan untuk membatalkan putusan Hakim tingkat pertama dengan tambahan pertimbangan bahwa meskipun perjanjian telah disepakati kedua belah pihak namun bila salah satu pihak menyembunyikan cacat pada obyek yang diperjanjian dapat mengakibatkan cacat pada perjanjian tersebut”;
  2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada angka (1) di atas berlandaskan pada bukti T-6 yaitu penjelasan Sertifikat HGB Nomor 13/

Hal. 15 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/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

Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor tanggal 13 Maret 2014 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor;

3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana disebutkan dalam butir (I) di atas adalah, pertimbangan yang melanggar "Asas Hukum Perjanjian" atau salah menerapkan "Asas Konsensus dan Mengikat" Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan Nomor: 011/PS/PSP/IX/99 tanggal 17 Mei 2000, antara Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat. Karena demikian tepat dan memenuhi rasa keadilan kalau Majelis Hakim Kasasi membatalkan pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut dengan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di bawah ini:

- 3.1. Bahwa surat penjelasan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 1285/Ket-600/III/2014 tanggal 13 Maret 2014, perihal penjelasan SHGB Nomor 13/Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor (diberi tanda T-6), adalah bersifat administratif dan informatif. Bukti T-6 tersebut tidaklah dapat menghilangkan sifat perjanjian yang dibuat oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat atas kesepakatan mereka yang membuatnya. Sebab apakah kemudian Termohon/Tergugat telah melakukan atau melunasi pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Bukti P-2 itu adalah kewajiban pula dari Pemohon Kasasi/Penggugat untuk menyerahkan obyek yang telah diperjanjikan sebagaimana Pemohon Kasasi/Penggugat buktikan dengan Bukti P-7 yang merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 348, Desa Tangkil, Surat Ukur Nomor 31/Tangkil/2007, luas tanah 1.786 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak PT. Putra Sentra Prasarana atau Pemohon Kasasi/Penggugat;

- 3.2. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menyebutkan bahwa: semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya yaitu Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat maka haruslah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan Permata Sentul Nomor 011/PS/PSP/IX/99 tanggal 17 Mei 2000 dianggap mengikat bagi kedua belah pihak yaitu Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat (lihat Bukti P-2);

Hal. 16 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/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)



3.3. Bahwa Bukti P-2 dalam perkara *a quo*, telah dibuat berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam arti kata telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, karenanya sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara;

II. *Judex Facti* lalai menerapkan asas keseimbangan/kesetaraan dalam pemeriksaan perkara *a quo*, karena tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi/Penggugat sebagaimana diuraikan dalam memori banding yang diserahkan kepada Pengadilan Tinggi Bandung melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 8 September 2014. *Judex Facti* hanya mempertimbangkan keberatan dari Termohon Kasasi/Tergugat;

4. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bogor dalam perkara *a quo*, tanggal 8 September 2014. Namun *Judex Facti* tidak pernah mempertimbangkan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi/Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Memori Banding tanggal 8 September 2014 dalam perkara *a quo*. *Judex Facti* hanya mempertimbangkan keberatan dari Termohon Kasasi/Tergugat saja, dan karena demikian *Judex Facti* telah lalai menerapkan "Asas Keseimbangan" dan "Asas Kesetaraan" didalam memperhatikan dan mempertimbangkan keberatan-keberatan para pihak yang bersengketa. Dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* yang melanggar asas keseimbangan dan kesetaraan, beralasan hukum untuk dibatalkan oleh yang mulia Majelis Hakim Kasasi yang mengadili perkara *a quo*;

III. *Judex Facti* telah melalaikan menerapkan hukum didalam obyek perkara *a quo* yaitu rumah dan tanah sudah ditempati oleh Termohon Kasasi/Tergugat, sejak tahun 2000 (saat setelah tanda tangan perjanjian yaitu bukti P-2. Walaupun Termohon Kasasi/Tergugat belum melunasi seluruh kewajiban pokoknya terhadap tanah dan kavling perumahan Sentul. Tunggalan itulah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

5. *Judex Facti* mengaitkan bahwa ada cacat tersembunyi dalam perjanjian Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat. Padahal Termohon Kasasi/Tergugat sudah menikmati tanah dan rumah sejak tahun 2000, yaitu saat ditanda tangannya perjanjian Bukti P-2 dalam perkara *a quo*. Walaupun Termohon Kasasi/Tergugat belum melunaskan seluruh kewajiban pembelian rumah dan bangunannya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut Pemohon Kasasi/Penggugat *Judex Facti* telah melanggar "Asas Keadilan" didalam pemenuhan hak dan kewajiban sebagaimana dituangkan didalam Bukti P-2;

6. Bahwa *Judex Facti* telah lalai menerapkan "Asas Kecermatan" didalam mengklasifikasi obyek yang dipersengketakan. Obyek sengketa dan atau pokok masalah antara Termohon Kasasi/Tergugat belum melunasi tunggakan jual beli rumah sebagaimana disyaratkan dalam Bukti P-2. Termohon Kasasi/Tergugat tidak melunasi tunggakan kredit walaupun sudah diberitahukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat untuk melunasi tunggakannya yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan. Namun walaupun demikian obyek sengketanya, *Judex Facti* hanya menilai dan mempertimbangkan apakah ada "kejujuran dari Pemohon Kasasi/Penggugat atas "Obyek Perjanjian" Bukti P-2;

Padahal Termohon Kasasi/Tergugat mengakui keberadaan Perjanjian Bukti P-2, dan tidak terbantahkan didalam persidangan perkara *a quo*. Akan tetapi *Judex Facti* melalaikan bahkan mengabaikan substansi "Bukti P-2" tersebut pada saat *Judex Facti* menerapkan kaidah hukum Bukti P-2;

- IV. *Judex Facti* tidak konsisten didalam pertimbangan hukumnya yaitu satu sisi *Judex Facti* mengatakan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan mengandung "ketidak jujuran" Pemohon Kasasi/Penggugat. Sementara di sisi lain *Judex Facti* lalai menerapkan asas/prinsip pelaksanaan perjanjian (Bukti P-2) yaitu Termohon Kasasi/Tergugat yaitu telah, sudah membayar uang muka jual beli tanah dan bangunan perumahan, kepada Pemohon Kasasi/Penggugat yaitu "Bukti P-3A s/d Bukti P-3E". Karena inkonsistensi *Judex Facti* itulah menimbulkan ketidakpastian hukum;

7. Bahwa *Judex Facti* telah melalaikan dan menerapkan hukum mengenai pelaksanaan perjanjian antara Termohon Kasasi/Tergugat dan Pemohon Kasasi/Penggugat yaitu Termohon Kasasi/Tergugat sudah membayar uang muka pembelian rumah dan tanah kavling sebagai dituangkan dalam Bukti P-3A sampai dengan Bukti P-3E. Dan Termohon Kasasi mengakui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 011/PS/PSP/IX/99 tanggal 17 Mei 2000 atau Bukti P-2. Dan Termohon Kasasi/Tergugat telah merealisasikan pembayarannya sebagaimana terbukti dari Bukti P-3A s/d Bukti P-3. Tetapi anehnya *Judex Facti* tidak menerapkan hukum pembuktian terhadap Bukti-Bukti P-2, Bukti P-3A sampai dengan Bukti

Hal. 18 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/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-3E dalam perkara *a quo*. Karena demikian *Judex Facti* telah keliru didalam memutuskan perkara *a quo* karenanya pertimbangan *Judex Facti* sepatutnya harus dibatalkan oleh Majelis Hakim Kasasi dan mengadili sendiri dalam perkara *a quo*;

8. Bahwa yang menjadi subyek sengketa antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi/Tergugat adalah: Termohon Kasasi/Tergugat belum melunaskan cicilan pembelian tanah dan rumah sebagaimana syarat-syaratnya tertuang didalam perjanjian antara Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat (Bukti P.2) dalam perkara *a quo*. Pertimbangan *Judex Facti* didalam putusannya sangat terang-benderang di luar dari substansi sengketa pelunasan cicilan pembelian tanah dan bangunan perumahan Permata Sentul yang disepakati oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat yang dituangkan didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 011/PS/PSP/IX/99 tanggal 17 Mei 2000 atau tanda Bukti P-2 karena demikian harus dinyatakan dibatalkan oleh Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

9. Bahwa berdasarkan uraian alasan kasasi di atas maka terbukti *Judex Facti* telah melalaikan secara substansial didalam "menerapkan Hukum Perjanjian" (Bukti P-2) didalam perkara *a quo* khususnya Pasal 1349 KUHPerdara sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 11 alinea ke-1 yang pada pokoknya menyatakan:

"Penggugat menawarkan rumah dan tanah dan oleh Tergugat menerima tawaran tersebut, bahwa Penggugat tidak memberitahukan bahwa rumah dan tanah yang ditawarkan masih dibebani hak Hak Tanggungan atau objek perkara masih terikat jaminan hutang pada Bank Negara Indonesia 46 sejak tanggal 4 Juli 1996 Nomor 10/Citeureup/VI/1996 yang dibuat oleh H. Mochammad Said, S.H. selaku PPAT";

Karena itu, Pemohon Kasasi/semula Penggugat dengan hormat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Kasasi untuk membatalkan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo*;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tertanggal 31 Maret 2015 dan jawaban atas memori kasasi tertanggal 4 Mei 2015 dihubungkan dengan

Hal. 19 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/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

putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor, putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak salah menerapkan hukum sebab telah benar bahwa jual beli yang dilakukan oleh penjual *in casu* Penggugat/Pemohon Kasasi yang menyembunyikan kekurangan obyek jual beli dari pembeli adalah jual beli yang cacat secara hukum;

Lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **PT. PUTRA SENTRA PRASARANA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. PUTRA SENTRA PRASARANA** tersebut;

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

Hal. 20 dari 21 hal. Put. Nomor 1715 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 26 November 2015 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., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-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.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

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

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

Nip. 19610313 198803 1 003