



**PUTUSAN**  
Nomor 1889 K/Pdt/2017

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**KSO MERDEKA RONOVI INDONESIA**, diwakili oleh Ronaldo Maukar selaku Presiden Direktur, berkedudukan dahulu di Ruko Malibu Blok B Nomor 38, Serpong, Tangerang Selatan, sekarang berkedudukan di Jalan Lingkar Timur BSD, Serpong, Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Michel A. Rako, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tomang Raya Nomor 51 F, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

**L a w a n**

**AGUNG KURNIAWAN, S.E., S.H., M.M.**, selaku Direktur Utama **PT AVATAR KARGO INDONESIA**, dahulu bertempat tinggal di kantor Gedung Gapura Angkasa Soekarno Hatta Internasional Airport, Kelurahan Pajang, Kecamatan Benda, Kota Tangerang, sekarang beralamat kantor di Jalan Anggrek Roslana VII Nomor B 90A Kemanggisan, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. Supriatiningsih, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Anggrek Roslana VII Nomor B 90A, Kemanggisan, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



1. Bahwa pada tanggal 24 Desember 2013, Penggugat telah melakukan pemesanan untuk pembelian sebuah Rumah Toko (Ruko) dan untuk selanjutnya disebut Ruko Alfresco Dinning dari Tergugat. Adapun spesifikasi dalam jual beli Ruko antara Tergugat dengan Penggugat terhadap Ruko tersebut adalah sebagai berikut:

Blok : Nomor 2;  
Luas Tanah : 85,24 m<sup>2</sup>;  
Luas Bangunan : 335.56 m<sup>2</sup>;  
Peruntukan : Coffe Resto/Coffe Cafe;  
Harga : Rp6.295.300.000,00;  
Cara Pembayaran : Tunai Bertahap;  
Jadwal/Penyelesaian  
Pembangunan : 24 (dua puluh empat bulan) sejak tanggal surat pemesanan;

Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut berdasarkan Surat Pemesanan, Nomor Pemesanan: 0010/SP-Ruko/XII/2013 tertanggal 24 Desember 2013 yang dibuat, diterbitkan oleh Tergugat dan selanjutnya diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk ditandatangani (*in casu* vide Bukti 1 terlampir);

2. Bahwa dengan diterbitkannya surat pemesanan Nomor 0010/SP-Ruko/XII/2013 tertanggal 24 Desember 2013 Penggugat telah melakukan pembayaran *booking fee* sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ditambah Rp40.000.000 (empat puluh juta rupiah) sebagaimana persyaratan untuk keseriusan terhadap jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga jumlah pembayaran *booking fee* sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) (*in casu* vide Bukti 2 terlampir);

3. Bahwa semenjak dilakukannya pembayaran oleh Penggugat dengan sistem pembayaran tunai bertahap dan terkait dengan pembelian Ruko Alfresco Dinning Nomor 2 tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran atas pembelian Ruko Alfresco Dinning Nomor 2 sesuai dengan mekanisme pembayaran tiap bulannya kepada Tergugat sampai dengan pembayaran terakhir tanggal 18 Agustus 2014, jadi jumlah seluruh pembayaran yang sudah dilakukan Penggugat sebesar Rp1.945.820.00 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

NO	TANGGAL PEMBAYARAN	KODE PEMBAYARAN	JUMLAH PEMBAYARAN (Rp)	KETERANGAN
----	--------------------	-----------------	------------------------	------------



1	11 Desember 2013	0438/MRI/11/12/2013	10.000.000,00	Booking Fee
2	16 Desember 2013	0437/MRI/11/12/2013	40.000.000,00	Full Booking
3	27 Januari 2014	1/P/2014.01/325.3	170.000.000,00	
4	27 Januari 2014	1/P/2014.01/325.4	80.000.000,00	
5	29 Januari 2014	1/P/2014.01/325.5	90.000.000,00	
6	30 Januari 2014	1/P/2014.01/325.6	90.000.000,00	
7	3 Februari 2014	1/P/2014.02/325.7	149.530.000,00	
8	14 Februari 2014	1/P/2014.02/325.8	80.000.000,00	
9	14 Februari 2014	1/P/2014.02/325.9	120.000.000,00	
10	17 Februari 2014	1/P/2014.02/325.10	90.000.000,00	
11	17 Februari 2014	1/P/2014.02/325.11	139.530.000,00	
12	18 Februari 2014	1/P/2014.02/325.12	60.000.000,00	
13	18 Februari 2014	1/P/2014.02/325.13	90.000.000,00	
14	20 Februari 2014	1/P/2014.02/325.14	50.000.000,00	
15	17 Maret 2014	1/P/2014.03/325.15	228.920.000,00	
16	10 April 2014	1/P/2014.04/325.16	228.920.000,00	
17	15 Agustus 2014	1/P/2014.08/325.17	128.920.000,00	
18	18 Agustus 2014	1/P/2014.08/325.18	100.000.000,00	
19	JUMLAH PEMBAYARAN		1.945.820.000,00	

(in casu vide Bukti 3 terlampir)

4. Bahwa Penggugat pernah mendapatkan surat peringatan dari Tergugat, adapun yang menjadi dasar tidak dilakukannya pembayaran adalah semata-mata timbulnya keraguan terhadap legalitas dalam jual beli, karena sebagai dasar perikatan adalah surat pemesanan yang dibuat dan diterbitkan Tergugat dan bukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

5. Bahwa atas tahapan pembayaran yang belum dilakukan oleh Penggugat, Tergugat pernah menyampaikan Surat Peringatan Pembayaran ke 2 (dua), dengan nomor surat, Nomor Ref: 130/SAD-MRI/06/2014 tertanggal 24 Juni 2014, akan tetapi Penggugat tidak pernah sebelumnya menerima surat peringatan dan atau Surat Peringatan I (kesatu) dari Tergugat (in casu vide Bukti 4 terlampir);

6. Bahwa tanggal 14 Juli 2014, Penggugat menerima surat tercatat melalui jasa pengiriman surat dari Tergugat dengan Surat Nomor Ref: 098/SAD-MRI/07/2014, perihal: Surat Peringatan Pengakhiran, tertanggal 4 Juli 2014. Atas surat yang dikirimkan oleh Tergugat, maka Penggugat melakukan klarifikasi dengan mengirimkan surat balasan, dengan surat Nomor 083/AKI/VII/2014, perihal Jawaban atas Surat tertanggal 14 Juli 2014 dan surat tersebut diantar langsung pada tanggal 16 Juli 2014 yang kemudian diterima oleh Pihak Tergugat pada tanggal 16 Juli 2014 tersebut dan telah terjadi pembicaraan antara Pihak Tergugat dengan Penggugat, untuk itu Pihak Tergugat mempertanyakan pembayaran dan keseriusan dari Penggugat terkait dengan pembelian Ruko dimaksud;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Penggugat berjanji akan melakukan pembayaran, namun juga mempertanyakan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta belum juga ada tanda-tanda Ruko tersebut dibangun, dari hasil pertemuan antara Pihak Tergugat dan Penggugat, telah sepakat untuk segera dilakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), dan Tergugat juga berjanji segera dilakukan pembangunan dalam waktu yang tidak terlalu lama (*in casu vide* Bukti 5 terlampir);

7. Bahwa pada tanggal 6 Agustus 2014 melalui jasa pengiriman surat dan tanpa tanda terima surat dari jasa pengiriman surat tersebut, Penggugat menerima surat dari Tergugat, dengan nomor surat, Nomor Ref: 099/SAD-MRI/07/2014, dengan tanggal surat 15 Juli 2014, perihal: Surat Konfirmasi Pembatalan (SKP) dan untuk itu Penggugat telah melakukan jawaban terhadap surat dari Tergugat, dengan nomor surat, Nomor 43/BHA-LPAB/VIII/2014 tertanggal 7 Agustus 2014 (*in casu vide* Bukti 6 terlampir);

8. Bahwa Tergugat patut diduga memang berniat sengaja untuk membatalkan pembelian Ruko yang dibeli oleh Penggugat dengan dalih Penggugat telah lalai dan tidak melakukan kewajiban pembayaran, dan untuk itu uang yang telah disetor oleh Penggugat dianggap hangus atau gugurnya pembayaran, hal ini patut untuk diketahui pada pertemuan tanggal 16 Juli 2014 di lokasi proyek milik Tergugat, antara tim Penggugat dengan Tergugat telah bertemu dan pada pertemuan yang tidak dibuat minuta rapat, bahwa Tergugat hanya meminta keseriusan dari Penggugat terkait dengan pembelian ruko dimaksud, untuk itu dengan diterbitkannya surat Konfirmasi Pembatalan yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat, maka Tergugat dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi (ingkar janji), karena Tergugat sendiri yang melakukan ingkar janji terhadap hasil pertemuan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat;

9. Bahwa atas surat Konfirmasi Pembatalan yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat, maka secara jelas dan terang bahwa sebenarnya Tergugat sendiri yang berkeinginan untuk membatalkan pembelian ruko yang dibeli oleh Penggugat dengan cara pembayaran tunai bertahap tersebut, karena Penggugat tidak pernah menyatakan pembatalan terhadap pembelian ruko dimaksud;

Hal ini pada dasarnya setelah diterbitkannya Surat Konfirmasi Pembatalan yang dikirimkan oleh Tergugat kepada Penggugat, Penggugat telah mengirimkan Surat Nomor 091/AKI/VII/2014 tertanggal 15 Agustus 2014, dimana surat balasan tersebut merupakan arahan dari Tergugat untuk

Halaman 4 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



menyatakan keseriusan terkait dengan pembelian ruko yang diminati oleh Penggugat, maka sangat tidak berdasar Tergugat melakukan pembatalan secara sepihak, karena Penggugat merupakan pemesan yang kooperatif dan juga Penggugat secara hukum telah dirugikan oleh Tergugat terkait penandatanganan surat pemesanan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat (*in casu* vide Bukti 7 terlampir);

10. Bahwa Penggugat telah mengirim surat dengan Nomor Surat 121/AKI/XII/2014, tertanggal 24 Desember 2014, perihal: Klarifikasi Pengembalian Uang Yang Belum Ada Realisasi Pembangunan kepada Tergugat, dimana dalam surat tersebut merupakan bentuk kekecewaan Penggugat akibat uang yang telah dibayarkan sudah lebih dari 30 % (tiga puluh persen) dari harga beli, namun belum ada realisasi pembangunan dan dalam hal ini pembangunan masih 0% (nol persen);

Hal yang mendasari permintaan pengembalian uang tersebut adalah, sampai dengan korespondensi terakhir belum ada realisasi pengikatan jual beli dan pembangunan ruko tersebut, dalam hal ini Tergugat hanya meminta kesiapan dari Penggugat, akan tetapi kesiapan dari Penggugat belum juga direalisasikan oleh Tergugat. Terhadap asumsi perhitungan Penggugat telah melaksanakan pembayaran sampai dengan tanggal 18 Agustus 2014 adalah:  $\text{Rp}1.945.820.000 \div 6.295.300.000 \times 100 = 30\%$  (tiga puluh persen). Namun pembayaran Penggugat sebesar 30% (tiga puluh persen) kepada Tergugat belum juga direalisasikan pembangunan ruko tersebut (*in casu* vide Bukti 8 terlampir);

11. Bahwa sesuai dengan pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat sampai dengan tanggal 18 Agustus 2014 sebesar Rp1.945.820.000,00 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) dan untuk itu sesuai dengan ketentuan dari surat pemesanan, maka Penggugat adalah seorang konsumen yang patuh dan taat terhadap ketentuan yang tertera dalam surat pemesanan, yaitu telah membayar sebesar 30,99 % (tiga puluh persen) dari harga pembelian yang dijual oleh Tergugat, yaitu sebesar Rp6.295.300.000,00 (enam miliar dua ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah);

Hal tersebut seharusnya telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan adanya janji dan kesiapan dari Tergugat sampai dengan tanggal 24 Desember 2014, namun Tergugat telah lalai dan tidak dapat melaksanakan kewajiban sebagai penjual kepada Penggugat selaku Pembeli, maka untuk





itu Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap belum dilaksanakannya Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB);

12. Bahwa dengan adanya pembayaran sebesar Rp1.945.820.000,00 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) dan atau 30 % (tiga puluh persen) dari total harga ruko tersebut berdasarkan surat pemesanan, seharusnya Tergugat telah melakukan pembangunan terhadap ruko yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat. Berdasarkan asumsi hitungan pekerjaan pembangunan, seharusnya Tergugat sudah melakukan tahapan pembangunan 37,5 % sampai dengan tanggal 18 Agustus 2014, akan tetapi sampai dengan tanggal 15 Februari 2015 belum ada keterbanguan fisik pembangunan ruko tersebut. Asumsi perhitungan pekerjaan fisik pembangunan ruko tersebut adalah:

“Jumlah bulan pembayaran dibagi dengan jumlah bulan pembangunan dan dikalikan 100, maka menghasilkan nilai pekerjaan”;

Artinya:  $9 \text{ bulan} \div 24 \text{ bulan} \times 100 = 37,5 \%$ . Maka daripada itu, sampai dengan bulan Agustus 2014 Tergugat belum juga ada pelaksanaan pembangunan dan juga sampai dengan bulan Februari 2015 belum juga dilaksanakan pembangunan, maka Tergugat tidak dapat melaksanakan prestasinya, yaitu 30% (tiga puluh persen) uang yang telah dibayar, dan 20 % (dua puluh persen) keterbanguan fisik, dan untuk itu Tergugat telah lalai dan dapat dikatakan wanprestasi terhadap pembangunan fisik ruko yang dibeli Penggugat;

13. Bahwa pada tanggal 5 Maret 2015 melalui Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Penggugat telah mengirimkan somasi I (Pertama) kepada Tergugat, dimana somasi tersebut adalah Kekecewaan Penggugat terkait dengan belum adanya realisasi pembangunan serta tidak jelasnya legalitas pengikatan perjanjian, karena belum juga ada realisasi Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan pembangunan ruko, juga transaksi jual beli hanya berdasarkan Surat Pemesanan. Maka untuk itu dari ketentuan surat pemesanan yang diterbitkan oleh Tergugat, secara jelas lebih menguntungkan Tergugat dan kedudukan hukum Penggugat sangat lemah karena tidak didukung dengan pengikatan perjanjian antar Penggugat dengan Tergugat sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara (*in casu* vide Bukti 9 terlampir);

14. Bahwa Tergugat telah sewenang-wenang dalam menerapkan suatu perjanjian, karena surat pemesanan yang dianggap Tergugat sebagai perjanjian, merupakan perjanjian sepihak dan hal tersebut telah melanggar



dalam asas kebebasan berkontrak sebagaimana tertera dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata: "bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik";

Tergugat sebagai Pihak yang membuat dan menerbitkan surat pemesanan tersebut, patut diduga tidak memiliki iktikad baik, karena dari berbagai ketentuan yang dianggap mengikat oleh Tergugat dibuat dan diterapkan tanpa adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban;

15. Bahwa Tergugat dalam menjawab Somasi I (Pertama) dari Penggugat, dengan Nomor Surat 002/Lgl-MRI/III/2015 tertanggal 9 Maret 2015, Tergugat telah salah menafsirkan Pasal 1338 KUHPerdata, hal ini sebagaimana penafsiran Tergugat terhadap surat pemesanan "Surat Pemesanan adalah suatu kesepakatan tertulis mengenai pemesanan atas unit ruko yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat dan sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata". Untuk itu Tergugat menafsirkan makna dari Pasal 1338 KUHPerdata tersebut merupakan penafsiran yang menyesatkan;

Bunyi Pasal 1338 KUHPerdata "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Menurut Prof. R. Subekti, S.H., dalam bukunya Aneka Perjanjian "Suatu perjanjian jika dianggap sah harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata". Selanjutnya terkait dengan Pasal 1338 ayat (1), semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", adalah dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan undang-undang";

Bahwa pemikiran Tergugat, terhadap surat pemesanan merupakan kesepakatan dan undang-undang adalah hal yang keliru karena dianggapnya sah suatu perjanjian, maka kesepakatan harus berdasarkan perjanjian yang mana syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu: sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Berdasarkan hal tersebut dalam perjanjian awal yang mendasari kesepakatan tersebut secara yuridis formil, surat pemesanan tersebut merupakan perjanjian yang tidak sah dan batal demi hukum, karena



Tergugat telah mengenyampingkan kaidah hukum tentang syarat sahnya suatu perjanjian;

16. Bahwa Tergugat dalam kapasitasnya sebagai pelaku usaha tidak mencerminkan pelaku usaha yang baik, hal ini dalam menerbitkan surat pemesanan yang dianggap sebagai perjanjian telah melanggar norma-norma yang berlaku dalam ketentuan Undang Undang Perlindungan Konsumen sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 18 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen, Dalam hal ini terkait dengan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam transaksi jual beli terhadap Ruko Alfresco Dinning Nomor 2;

Dimana jual beli dilakukan dengan mekanisme tunai bertahap dan surat pemesanan yang dijadikan landasan sebagai perjanjian, maka surat pemesanan tersebut batal demi hukum, karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 18 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dikarenakan dalam hal transaksi jual beli yang diperkuat dengan surat pemesanan dari Tergugat, sangat bertentangan dengan syarat subjektif dan obyektif terhadap sahnya suatu perjanjian;

17. Bahwa terhadap adanya tindakan diskriminatif yang dilakukan oleh Tergugat terkait dengan tuntutan Penggugat, dalam upaya mempertanyakan kewajiban Tergugat yang telah lalai dalam Pengikatan Jual Beli sampai dengan bulan Desember 2014, karena pada bulan Agustus 2014 pembayaran telah mencapai 30 % pembayaran dan juga belum dibangunnya ruko tersebut sampai dengan bulan Februari 2015, hal ini merupakan salah satu bentuk kesewenang-wenangan Tergugat dalam menerbitkan surat pemesanan, khususnya terkait antara hak dan kewajiban Tergugat tidak seimbang. Tergugat dalam menerbitkan surat pemesanan hanya menuntut hak terhadap Penggugat tapi telah lalai dalam memenuhi kewajiban kepada Penggugat;

18. Bahwa Tergugat dalam membuat dan menerbitkan surat pemesanan telah mengenyampingkan Pasal 7 huruf C “Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Perlindungan Konsumen “Memperlakukan dan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif”;

Surat pemesanan yang diterbitkan oleh Tergugat yang kemudian ditandatangani oleh Penggugat, patut diduga tindakan yang dilakukan mencerminkan ketidakjujuran serta ketidakbenaran Tergugat. Ketidakjujuran





dan ketidakbenaran dalam melakukan jual beli dengan Penggugat, karena Tergugat sengaja untuk membiaskan dalam membuat, menerbitkan surat pemesanan dimaksud untuk Penggugat. Hal ini dapat dilihat dari bentuk tulisan yang sangat kecil dan sangat sulit untuk dibaca, materi dari Surat Pemesanan tersebut sangat merugikan Penggugat, dan dalam hal tersebut Tergugat tidak membacakan ketentuan dalam surat pemesanan tersebut kepada Penggugat. Maka jika Tergugat merupakan pihak penjual yang baik, Tergugat sudah seharusnya membuat aturan secara jelas, nyata dan dapat dipahami oleh konsumen sesuai dengan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara;

19. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah mengirimkan Somasi ke 2 dengan nomor surat: 046/BHA-LPAB/IV/2014, Perihal: Somasi II (Terakhir), dengan tanggal surat 8 April 2014 dan dalam inti surat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat mempertanyakan iktikad baik dari Tergugat yang akan mengembalikan biaya yang telah dibayar Penggugat. Sesuai dengan Somasi Kuasa Hukum Penggugat yang mempertanyakan rincian pengembalian biaya yang telah dibayarkan, Tergugat tidak dapat menyampaikan rincian biaya yang dimintakan Penggugat kepada Tergugat (*in casu vide* Bukti 10 terlampir);

20. Bahwa Tergugat melecehkan Penggugat terhadap Somasi II (Terakhir) yang disampaikan Kuasa Hukum Penggugat, hal ini secara jelas dari jawaban Surat Nomor 010/LgI-MRI/IV/2015 tertanggal surat 20 April 2015 yang dikirim via pos tertanggal terima surat tanggal 22 April 2015, jawaban surat yang disampaikan oleh Tergugat sudah melampaui batas waktu dari batasan somasi Kuasa Hukum Penggugat dan jawaban surat tersebut tidak ditandatangani oleh Tergugat, secara jelas Tergugat memang sengaja mengabaikan keseriusan dari Penggugat (*in casu vide* Bukti 11 terlampir);

21. Bahwa adanya ketentuan dari surat pemesanan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat, pada angka 3 huruf a tentang syarat-syarat dan ketentuan surat pemesanan dan inti dari ketentuan pada poin tersebut adalah pengabaian Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara, Tergugat sangat arogan dan terlihat jelas surat pemesanan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat merupakan suatu bentuk ketentuan sepihak dari Tergugat yang harus diikuti oleh Penggugat secara paksa;

22. Bahwa Tergugat sangat arogan terhadap ketentuan-ketentuan yang dibuat dalam surat pesanan tersebut, untuk itu mengenyampingkan



pembatalan perjanjian tidak dipahami secara substansi oleh Tergugat. Suatu perjanjian dapat dibatalkan, baik batal akibat tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dan atau perjanjian tersebut dapat dibatalkan secara hukum di hadapan atau dimuka pengadilan, untuk itu ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara yang menjadi acuan dari Tergugat dengan sendirinya tidak berlaku;

23. Bahwa sampai dengan somasi yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat, bahwa bangunan Ruko belum ada kejelasan dari pembangunan dan alibi dari Tergugat yang menyatakan pada waktunya ruko tersebut sudah selesai, merupakan landasan pemikiran yang hanya sekedar memberikan harapan. Oleh sebab itu sampai dengan adanya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sudah mencapai 30% (tiga puluh persen), Tergugat belum juga ada laporan pelaksanaan fisik terhadap terbangunnya ruko dimaksud dan hanya tumpukan besi di atas tanah. Terkait dengan belum tercapainya pembangunan sesuai dengan ketentuan dalam surat pemesanan yang belum juga mencapai 20% (dua puluh persen), maka Tergugat telah lalai dan hal tersebut dapat dikatakan Tergugat wanprestasi (*in casu vide* Bukti 12 terlampir);

24. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah lalai dalam melaksanakan Pembangunan sebuah Rumah Toko (Ruko)/disebut Ruko Alfresco Dinning Nomor 2, Penggugat mengalami kerugian materi yang apabila uang Penggugat depositokan di suatu bank, Penggugat akan mendapatkan bunga dari uang deposito sebesar 9 % per tahun, dengan demikian atas kerugian yang diderita Penggugat, Mohon agar Tergugat dikenakan Denda bunga sebesar 9% per tahun dari nilai Rp1.945.820.000 adalah sebesar Rp175.123.800 x 9 bulan adalah Rp1.576.114.200;

25. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia atau *illusoir* sehingga Penggugat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset yang dipesan Penggugat kepada Tergugat dengan sita jaminan berupa:

- Sebidang Tanah KSO Merdeka Ronov yang akan dibangun sebuah Rumah Toko (Ruko) disebut Ruko Alfresco Dinning Nomor 2 yang terletak di Jalan Lingkar Timur BSD RT 3, RW 9 Rawa Mekar Jaya, Serpong- Tangerang Selatan;

26. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik, mohon kiranya agar yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dapat mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan sah menurut hukum Surat Pemesanan dengan Nomor Pemesanan 0010/SP-Ruko/XII/2013 tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh SAD Staff Merdeka Ronov Indonesia;
4. Membatalkan atau setidaknya menyatakan batal Surat Pesanan dengan Nomor Pemesanan 0010/SP-Ruko/XII/2013 tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh SAD Staff Merdeka Ronov Indonesia;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat yang telah disetorkan kepada Tergugat sebesar Rp1.945.820.00 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Penggugat selambatnya-lambatnya 3 hari sejak Putusan dibacakan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar denda bunga atas kerugian Penggugat 9 % dari nilai Rp1.945.820.00 setiap bulannya sebesar Rp175.123.800 X 9 Bulan dan jumlah seluruhnya sebesar Rp1.576.114.200,00 selambat-lambatnya 3 hari sejak putusan dibacakan;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap asset yang dipesan Penggugat kepada Tergugat dengan Sita Jaminan berupa:
  - Sebidang Tanah KSO Merdeka Ronov yang akan dibangun sebuah Rumah Toko (Ruko) dan untuk selanjutnya disebut Ruko Alfresco Dinning Nomor 2 yang terletak di Jalan Lingkar Timur BSD RT 3/9 Rawa Mekar Jaya Serpong, Tangerang Selatan;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, dan kasasi;
9. Membebankan biaya perkara yang timbul kepada Tergugat;

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon terhadap gugatan ini diberikan keputusan dan pertimbangan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Kompetensi Relatif:

Halaman 11 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI dalam Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI;

Pengadilan Negeri Tangerang Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Perdata Ini;

2. Bahwa dalam Gugatan a quo, PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI telah mengajukan gugatan wanprestasi (ingkar janji) dan pelanggaran Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ("UU No. 8/1999") sebagaimana terbukti dari dalil PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI dalam Gugatannya bagian posita nomor 16 dan 18 pada halaman 9 sebagai berikut:

Posita nomor 16, berbunyi:

"Bahwa Tergugat dalam kapasitasnya sebagai pelaku usaha tidak mencerminkan pelaku usaha yang baik, hal ini dalam menerbitkan Surat Pemesanan yang dianggap sebagai perjanjian telah melanggar norma-norma yang berlaku dalam ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 18 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Dalam hal ini terkait dengan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam transaksi jual-beli terhadap Ruko Alfresco Dining No.2.

Dimana jual-beli dilakukan dengan mekanisme tunai bertahap dan surat pemesanan yang dijadikan landasan sebagai perjanjian, maka surat pemesanan tersebut batal demi hukum, karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata *juncto* Pasal 18 UU No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dikarenakan dalam transaksi jual-beli diperkuat dengan surat pemesanan dari Tergugat, sangat bertentangan dengan syarat obyektif dan subyektif terhadap suatu sahnya perjanjian,"

Posita nomor 18, berbunyi:

"Bahwa dalam membuat dan menerbitkan surat pemesanan telah mengsamplingskan Pasal 7 huruf (c) "Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen "Memperlakukan dan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif".

Surat Pemesanan yang diterbitkan oleh Tergugat yang kemudian ditandatangani oleh Penggugat, patut diduga tindakan yang dilakukan

Halaman 12 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



mencerminkan ketidakjujuran dan ketidakbenaran dalam melakukan jual beli dengan Penggugat, karena Tergugat sengaja untuk membiaskan dalam membuat, menerbitkan surat pemesanan dimaksud untuk Penggugat. Hal ini dapat dilihat dari bentuk tulisan yang sangat kecil dan sangat sulit dibaca, materi dari Surat Pemesanan tersebut sangat merugikan Penggugat, dalam hal tersebut Tergugat tidak membacakan ketentuan dalam surat pemesanan tersebut kepada Penggugat. maka jika Tergugat merupakan pihak penjual yang baik, Tergugat sudah seharusnya membuat aturan secara jelas, nyata dan dapat dipahami oleh konsumen sesuai dengan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara,”

3. Bahwa oleh karena dalam Gugatannya, PENGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS telah mengajukan tuntutan pelanggaran UU No. 8/1999 disamping perbuatan wanprestasi (ingkar janji), dengan demikian sesuai dengan asas hukum *lex specialis derogat legi generalis* dan asas hukum *lex posteriori derogat legi priori* sebagaimana disebutkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 25 Maret 1976, No. 1037K/Sip/1973, hukum yang berlaku dalam perkara perdata ini adalah UU No. 8/1999. Untuk jelasnya TERGUGAT KONPENS/PENGUGAT REKONPENS akan mengutip bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 25 Maret 1976, No. 1037K/Sip/1973 sebagai berikut:

“Berdasarkan asas umum dalam hukum Perdata dalam hal ada dua peraturan yang mengatur hal yang sama dan memuat ketentuan yang berlainan, maka demi kepastian hukum berlakulah peraturan yang terbaru, kecuali kalau ditentukan lain dengan Undang-undang”.

4. Bahwa dalam Gugatannya, PENGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS telah keliru mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan dasar Pasal 118 *Herzien Inlandsch Reglement* (“HIR”), yakni suatu gugatan dapat diajukan kepada pengadilan yang kewenangannya meliputi domisili TERGUGAT KONPENS/PENGUGAT REKONPENS;

5. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada no. 3 di atas, hukum yang berlaku dalam perkara perdata ini adalah UU No. 8/1999 sesuai dengan asas hukum *lex specialis derogat legi generalis* dan asas hukum *lex posteriori derogat legi priori*





sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 25 Maret 1976, No. 1037K/Sip/1973, oleh karena itu jelas Gugatan *a quo* harus ditujukan kepada Pengadilan Negeri yang kewenangannya meliputi tempat kedudukan konsumen (PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 UU No. 8/1999. Untuk jelasnya TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI akan mengutip bunyi Pasal 23 UU No. 8/1999 sebagai berikut:

*“Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan DI TEMPAT KEDUDUKAN KONSUMEN”.*

6. Bahwa tempat kedudukan PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI (konsumen) adalah terletak di Jalan Anggrek Roslana VII No. B 90 A, Kemanggisan, Kelurahan Palmerah – Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, sehingga jelas pengadilan yang berhak memeriksa dan mengadili perkara perdata ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan Pasal 23 UU No. 8/1999 dan bukan Pengadilan Negeri Tangerang;

7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI mohon agar Majelis Hakim dalam perkara perdata ini untuk memberikan putusan sela mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Tangerang dalam memeriksa dan memberikan putusan atas perkara perdata ini agar terpenuhinya asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Hal ini sesuai dengan Pasal 136 HIR dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (“UU No. 14/1970”). Untuk jelasnya TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI akan mengutip bunyi Pasal 136 HIR dan Pasal 4 ayat 2 UU No. 14/1970 beserta penjelasannya sebagai berikut:

Pasal 136 HIR, berbunyi:

*“Eksepsi (penangkisan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh orang yang digugat kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”.*

Pasal 4 ayat (2) UU No. 14/1970, berbunyi:

*Halaman 14 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan”.

Penjelasan Pasal 4 ayat (2) UU No. 4/2004 berbunyi:

“Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi harapan para pencari keadilan.

Yang dimaksud dengan “sederhana” adalah pemeriksaan dan penyelesaian perkara dilakukan dengan cara yang efisien dan efektif.

Yang dimaksud dengan “biaya ringan” adalah biaya perkara yang dapat terpikul oleh rakyat.

Namun demikian, dalam pemeriksaan dan penyelesaian perkara tidak mengorbankan ketelitian dalam mencari kebenaran dan keadilan.”

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Tangerang dalam memeriksa dan memberikan putusan dalam perkara perdata ini, maka mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara perdata ini memberikan putusan sela sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI;
2. Menyatakan eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI tepat dan berdasarkan hukum;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata ini;
4. Menghukum PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar segala biaya perkara;
- I. Eksepsi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Salah Pihak (*Exceptie Error In Persona*);
  1. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya mengajukan gugatan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/KSO Merdeka Ronov Indonesia yang merupakan suatu bentuk perjanjian kerjasama operasional (*joint operasional*) yang sifatnya hanya sementara yang dibentuk oleh PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H., (Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-7) *juncto* Perubahan (Addendum) Kedua Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint*

Halaman 15 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

operasional) Nomor 4 Tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H., (Bukti T-8) untuk melakukan Pembangunan Apartemen Hunian dan Non Hunian, bangunan komersil Rumah Toko (Ruko) dan bangunan perkantoran, termasuk mengelola, menjual dan memasarkannya;

2. Bahwa apabila dalam pelaksanaan tugas untuk melakukan Pembangunan Apartemen Hunian dan Non Hunian, bangunan komersil Rumah Toko (Ruko) dan bangunan perkantoran, termasuk mengelola, menjual dan memasarkannya, maka yang bertanggung jawab secara hukum adalah PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta yang merupakan subjek hukum (badan hukum), dan bukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/KSO Merdeka Ronov Indonesia. Hal ini dikarenakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/KSO Merdeka Ronov Indonesia merupakan bentuk perjanjian kerjasama operasional (*joint operasional*) yang sifatnya hanya sementara yang dibentuk oleh PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H., (Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H., (Bukti T-7) *juncto* Perubahan (Addendum) Kedua Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 4 Tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H., (Bukti T-8) dan bukan merupakan subjek hukum (badan hukum);

3. Bahwa akan tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang bukan subjek hukum dan pihak yang bertanggung jawab secara hukum apabila timbul suatu sengketa dalam pelaksanaan Pembangunan Apartemen Hunian dan Non Hunian, bangunan komersil Rumah Toko (Ruko) dan bangunan perkantoran. Padahal yang seharusnya menjadi pihak dalam gugatan *a quo* adalah PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta dan bukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/KSO Merdeka Ronov Indonesia. Dengan demikian gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah salah pihak (*error in persona*), karena seharusnya ditujukan kepada PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta;

Halaman 16 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017

### 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)



4. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi salah pihak (*Error In Persona*) yang mana seharusnya ditujukan terhadap PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta, maka tidak terbantahkan lagi gugatan *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) dan oleh karena itu gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## II. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

5. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seharusnya mengikutsertakan PT Wahana Ekonomi Semesta dan PT Ronov Indonesia sebagai para pihak berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-7) *juncto* Perubahan (Addendum) Kedua Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 4 Tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H. (Bukti T-8) dalam gugatan *a quo* yang bertanggung jawab secara hukum apabila timbul suatu sengketa dalam pelaksanaan Pembangunan Apartemen Hunian dan Non Hunian, bangunan komersil Rumah Toko (Ruko) dan bangunan perkantoran, termasuk mengelola, menjual dan memasarkannya;

6. Bahwa keharusan untuk mengikutsertakan PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta sebagai pihak dalam perkara perdata *a quo* dipertegas dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Mei 1956, Nomor 45 K/Sip/1954 yang menyebutkan sebagai berikut:

“Gugatan A terhadap B agar jual beli antara B dan C dibatalkan, tidak dapat diterima, karena C tidak digugat pula”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 November 1975, Nomor 1078 K/Sip/1972 menyebutkan:

“Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat Terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;

Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima;



Yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 186/R/pdt/1984 menyebutkan sebagai berikut:

“Penggugat menuntut pengembalian sertifikat yang dijadikan jaminan utang PT H.Y. Semula PT H.Y. meminjam uang dari BPD. Sebagai jaminannya, tanah Penggugat dalam kedudukannya sebagai pemegang saham PT H.Y. Kemudian Penggugat tidak berkedudukan lagi sebagai pemegang saham PT H.Y, dan meminta kembali sertifikat tanah miliknya. Untuk itu dia menggugat PT H.Y, dan pemegang saham. Dalam kasus ini, MA berpendapat, agar tuntutan pembatalan jaminan dan pengembalian sertifikat dapat diselesaikan secara hukum, harus diikutsertakan BPD sebagai Tergugat. Oleh karena BPD tidak ikut digugat, gugatan mengandung cacat error in persona dalam bentuk *plurium litis consortium*”

7. Bahwa oleh karena ternyata dalam gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengikutsertakan PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta sebagai pihak dalam perkara perdata ini, maka dengan demikian jelas secara formil pihak-pihak dalam perkara perdata ini tidak lengkap (*plurium litis consortium*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

### III. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Tidak Jelas Dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)

#### A. Gugatan Dibuat Dengan Asal-Asalan Dan Mengada-Ada (*Frivolous Lawsuit*)

8. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatan menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah wanprestasi (ingkar janji) terhadap hasil pertemuan pada tanggal 16 Juli 2014 sebagaimana tercantum pada bagian posita nomor 8 halaman 4 yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Tergugat patut diduga memang berniat sengaja untuk membatalkan pembelian ruko yang dibeli oleh Penggugat dengan dalih Penggugat telah lalai dan tidak melakukan kewajiban pembayaran, dan untuk itu uang yang telah disetor oleh Penggugat dianggap hangus atau gugurnya pembayaran, hal ini patut untuk diketahui pada pertemuan





tanggal 16 Juli 2014 di lokasi proyek milik Tergugat, antara tim Penggugat dengan Tergugat telah bertemu dan pada pertemuan yang tidak dibuat minuta rapat, bahwa Tergugat hanya meminta keseriusan dari Penggugat terkait dengan pembelian ruko dimaksud, untuk itu dengan diterbitkannya Surat Konfirmasi Pembatalan yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat, maka Tergugat dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi (ingkar janji), karena Tergugat sendiri yang melakukan ingkar janji terhadap hasil pertemuan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat”;

9. Bahwa akan tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatan menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah wanprestasi (ingkar janji) terhadap ketentuan dalam Surat Pesanan sebagaimana tercantum pada bagian posita nomor 23 halaman 11 yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa sampai dengan somasi yang disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat, bahwa bangunan ruko belum ada kejelasan dari pembangunan dan alibi dari Tergugat yang menyatakan pada waktunya ruko tersebut sudah selesai, merupakan landasan pemikiran yang hanya sekedar memberikan harapan. Oleh sebab itu sampai dengan adanya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sudah mencapai 30% (tiga puluh persen), Tergugat belum juga ada laporan pelaksanaan fisik terhadap terbangunnya ruko dimaksud dan hanya tumpukan besi di atas tanah. Terkait dengan belum tercapainya pembangunan sesuai dengan ketentuan dalam surat pemesanan yang belum juga mencapai 20% (dua puluh persen), maka Tergugat telah lalai dan hal tersebut dapat dikatakan Tergugat wanprestasi”;

10. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak konsisten dalam merumuskan unsur-unsur perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap hasil pertemuan tanggal 16 Juli 2014 di lokasi proyek atau terhadap Surat Pesanan;

11. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon bukti kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan pernyataan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap hasil pertemuan yang dilakukan antara Penggugat Konvensi/Tergugat



Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan wanprestasi atas ketentuan dalam Surat Pesanan;

12. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Yang Terhormat dan Mulia bisa menilai sendiri dengan tidak adanya konsistensi dalam pernyataan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena tidak didukung dengan bukti yang sah yang menjelaskan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;

13. Bahwa oleh karena posita gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak didukung dengan bukti yang sah dan ketidakkonsistenan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam merumuskan unsur-unsur wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka jelas posita gugatan telah dibuat dengan asal-asalan dan mengada-ada (*frivolous lawsuit*), sehingga gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

14. Bahwa dengan demikian, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**B. KSO Bukan Merupakan Subyek Hukum Sehingga Tidak Dapat Dijadikan Sebagai Pihak Dalam Perkara Perdata *A Quo*;**

15. Bahwa dalam gugatan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu KSO Merdeka Ronov Indonesia, hal ini sebagaimana dibuktikan dalam gugatan halaman 1 bagian para pihak;

“KSO Merdeka Ronov Indonesia yang dahulu diketahui beralamat kantor di Ruko Malibu Blok B Nomor 38 Serpong Tangerang Selatan dan saat ini diketahui beralamat di Jalan Lingkar Timur BSD RT 3/9 Rawa Mekar Jaya, Serpong, Tangerang Selatan. Disebut sebagai Tergugat”;

16. Bahwa KSO Merdeka Ronov Indonesia adalah suatu bentuk perjanjian kerjasama operasional (*joint operasional*) yang sifatnya hanya sementara yang dibentuk oleh PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

operasional) Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-7) *juncto* Perubahan (Addendum) Kedua Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 4 Tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H. (Bukti T-8) untuk melakukan Pembangunan Apartemen Hunian dan Non Hunian, bangunan komersil Rumah Toko (Ruko) dan bangunan perkantoran, termasuk mengelola, menjual dan memasarkannya; Apabila timbul sengketa sehubungan dengan Pembangunan tersebut, maka yang bertanggung jawab secara hukum adalah PT Wahana Ekonomi Semesta dan PT Ronov Indonesia sebagai para pihak dalam Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-7) *juncto* Perubahan (Addendum) Kedua Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 4 Tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H. (Bukti T-8), dan bukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Perlu diketahui bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bukan merupakan subjek hukum tetapi merupakan suatu bentuk perjanjian kerjasama operasional (*joint operasional*) yang sifatnya sementara;

17. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi /KSO Merdeka Ronov Indonesia tidak dapat mempertanggungjawabkan secara hukum karena bukan merupakan subjek hukum sebagai penanggung hak dan kewajiban. Perlu diketahui bahwa menurut doktrin Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perdata" pada halaman 19-21, Penerbit Intermasa, subjek hukum terbagi menjadi 2 (dua) yaitu orang (*person*) dan badan hukum (*rechtspersoon*) yaitu sebagai berikut:

Orang (*natuurlijke person*):

"Orang berarti pembawa hak atau subjek hukum di dalam hukum, seseorang yang dikatakan sebagai subjek hukum (pembawa hak, dimulai dari ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal. Bahkan (seperti misalnya

Halaman 21 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017

#### 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

dalam hal waris), dapat dihitung sejak ia dalam kandungan, asal ia kemudian dilahirkan dalam keadaan hukum”;

Badan Hukum (*rechtspersoon*):

“Bahwa disamping orang, badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga memiliki hak dan melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia. Badan-badan dan perkumpulan-perkumpulan itu, mempunyai kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantaraan Pengurusnya, dapat digugat dan dapat juga menggugat di muka hakim yang diperlakukan sepenuhnya sebagai manusia”;

Kedua bentuk subjek hukum tersebut telah ditentukan secara tegas dalam undang-undang, sehingga terhadap subjek lainnya yang tidak ditentukan dalam undang-undang, maka kedudukan subjek tersebut tidak termasuk subjek hukum. Hal ini dipertegas dalam doktrin Prof. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Cetakan ke-4, Liberty, Yogyakarta, 1982, halaman 44-45 ditegaskan bahwa: “Kecuali orang, yang menjadi pihak dalam suatu perkara di muka pengadilan ialah badan hukum, yang bertindak melalui pengurus atau wakilnya”;

18. Bahwa doktrin tersebut di atas juga diperkuat dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 10 Juli 1975, Nomor 1575 K/Sip/1974 yang pada intinya menyatakan gugatan harus ditujukan kepada subjek hukum, yaitu sebagai berikut:

“Gugat yang ditujukan kepada Musda sebenarnya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena Musda bukanlah badan hukum, seharusnya yang digugat ialah: 1. M. Ramli, Asisten Wedana, Kecamatan Teluk Bengkulu, 2. Letda Bustami, Dan Puterpra 19 Teluk Mengkudu, 3. Abunyamin, Inspektur Pol. Tk. II, Dan Sek 20232 Teluk Mengkudu”;

19. Bahwa berdasarkan hal-hal yang dijelaskan di atas, maka jelas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/KSO Merdeka Ronov Indonesia bukanlah subjek hukum sehingga tidak memiliki kewenangan untuk bertindak di dalam Pengadilan (*legitima persona standi in judicio*). Oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara perdata ini untuk menolak atau menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

C. Dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Tidak Menguraikan Unsur Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi

Halaman 22 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017

#### 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)



20. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak secara tegas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam gugatan yang tidak menguraikan unsur wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan langsung menyimpulkan bahwa perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai perbuatan wanprestasi (ingkar janji). Padahal untuk menggugat subjek hukum berdasarkan wanprestasi (ingkar janji), Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus menguraikan kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikatakan telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) sebagaimana disebutkan dalam doktrin hukum yang dikemukakan oleh Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian Cetakan XII, Penerbit Intermasa, 1990, halaman 45, yang sebagai berikut:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.”

21. Bahwa dengan demikian, gugatan *a quo* yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menguraikan secara jelas unsur-unsur wanprestasi (ingkar janji) mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menjelaskan hal-hal apakah yang secara langsung dilanggar oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga dapat dikategorikan sebagai wanprestasi (ingkar janji). Hal ini senada dengan doktrin hukum Prof. R. Subekti, S.H. dalam Kuliah Hukum Prof. Dr. Subekti, S.H., tahun 1963/1964, halaman 87-88 di Universitas Gajah Mada, yang menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa suatu perbuatan seseorang yang merugikan orang lain dapat mempunyai 2 (dua) sifat, yaitu berupa perbuatan melawan hukum sekaligus wanprestasi, oleh karenanya orang yang dirugikan bebas memilih apakah ia akan menuntut ganti kerugian itu berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, asalkan ia dapat membuktikannya”;

Halaman 23 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017





22. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat menguraikan secara konkrit wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 21 November 1970, Nomor 492 K/Sip/1970 sebagai berikut:

“Gugatan tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntut: Agar dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana”;

23. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak merumuskan secara jelas unsur-unsur wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka tidak terbantahkan lagi gugatan *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dan oleh karena itu gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

D. Posita Gugatan Tidak Mendukung Petitum Gugatan

24. Bahwa dalam posita gugatan *a quo* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya menguraikan tuntutan tentang kerugian materil sebesar Rp1.576.114.200 (satu miliar lima ratus tujuh puluh enam juta seratus empat belas ribu dua ratus rupiah), permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) dan permohonan putusan serta merta sebagaimana tercantum pada bagian posita nomor 24, 25, dan 26 halaman 11-12 yang berbunyi sebagai berikut:

Posita Nomor 24, berbunyi:

“Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah lalai dalam melaksanakan Pembangunan sebuah Rumah Toko (Ruko)/disebut Ruko Alfresco Dining Nomor 2, Penggugat mengalami kerugian materi yang apabila uang Penggugat depositokan di suatu bank, Penggugat akan mendapatkan bunga dari uang deposito sebesar 9% pertahun, dengan demikian atas kerugian yang diderita Penggugat, mohon agar Tergugat dikenakan denda bunga sebesar 9% per tahun dari nilai Rp1.945.820.000,00 adalah sebesar Rp175.123.800 x 9 bulan adalah Rp1.576.144.200,00”;

Posita Nomor 25, berbunyi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia atau *illusoir* sehingga Penggugat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset yang dipesan Penggugat kepada Tergugat dengan sita Jaminan berupa:

- Sebidang Tanah KSO Merdeka Ronov yang akan dibangun sebuah Rumah Toko (Ruko) disebut Ruko Alfresco Dining Nomor 2 yang terletak di Jalan Lingkar Timur BSD RT 3/9 Rawa Mekar Jaya Serpong, Tangerang Selatan”;

Posita Nomor 26, berbunyi:

“Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik, mohon kiranya agar yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dapat mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya”;

25. Bahwa dalam posita gugatan *a quo* sama sekali tidak menguraikan tentang tuntutan Surat Pesanan dinyatakan sah menurut hukum, pembatalan Surat Pesanan, dan pengembalian uang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah), namun ternyata dalam petitum gugatan *a quo*, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga mengajukan tuntutan Surat Pesanan dinyatakan sah menurut hukum, pembatalan Surat Pesanan, dan pengembalian uang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah), sebagaimana tercantum pada halaman 12 bagian petitum nomor 3, 4, dan 5, yang berbunyi sebagai berikut:

Petitum Nomor 3, berbunyi:

“Menyatakan sah menurut hukum Surat Pemesanan dengan Nomor Pemesanan 0010/SP-Ruko/XII/2013 tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh SAD Staff Merdeka Ronov Indonesia”;

Petitum Nomor 4, berbunyi:

“Membatalkan atau setidaknya menyatakan batal Surat Pesanan dengan Nomor Pemesanan 0010/SP-Ruko/XII/2013 tanggal 24 Desember 2013 yang dibuat oleh SAD Staff Merdeka Ronov Indonesia”;

Petitum Nomor 5, berbunyi:

“Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang Penggugat yang telah disetorkan kepada Tergugat sebesar Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu

Halaman 25 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017

#### 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)



rupiah) kepada Penggugat selambat-lambatnya 3 hari sejak Putusan dibacakan”;

26. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, terbukti adanya kontradiksi antara posita dan petitum, oleh karena hal-hal yang dimohonkan dalam petitum tersebut tidak diuraikan dan didukung sebelumnya dalam posita gugatan *a quo*. Hal tersebut juga dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Cet. IX. Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2009, pada Halaman 452 yang untuk jelasnya kami kutip sebagai berikut:

“Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi, kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

27. Bahwa oleh karena posita gugatan *a quo* tidak mendukung petitum gugatan *a quo*, maka jelas gugatan *a quo* adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Mei 1975, Nomor 67 K/Sip/1975, sebagai berikut:

“Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita) maka permohonan kasasi dapat diterima, dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan”;

28. Bahwa oleh karena adanya kontradiksi antara posita dan petitum karena hal-hal yang dimohonkan dalam petitum gugatan tidak diuraikan dan didukung sebelumnya dalam posita gugatan *a quo*, maka tidak terbantahkan lagi gugatan *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dan oleh karena itu gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

IV. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Tidak Berdasarkan Hukum (*Exceptie Onrechtmatige Of Ongegrond*)



29. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatan mengajukan gugatan Wanprestasi (ingkar janji) yang didasarkan pada Undang Undang Nomor 8/1999. Berdasarkan asas hukum *lex specialist derogate legis generalist*, maka hukum acara yang seharusnya dipergunakan adalah Undang Undang Nomor 8/1999 dan bukan Pasal 118 HIR;

30. Bahwa Pasal 23 Undang Undang Nomor 8/1999 mengatur mengenai kompetensi relatif pengadilan dimana gugatan harus ditujukan kepada Pengadilan Negeri yang kewenangannya meliputi tempat kedudukan konsumen (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi). Untuk lebih jelasnya kami kutip Pasal 23 Undang Undang Nomor 8/1999 sebagai berikut:

“Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberi tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen (koersif kami: Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi)”;

Dengan demikian berdasarkan hal tersebut di atas seharusnya mengajukan gugatan perdata ini di tempat kedudukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

31. Bahwa akan tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatan *a quo* mengajukan berdasarkan tempat kedudukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yaitu Pengadilan Negeri Tangerang, yang mana sesuai dengan ketentuan hukum acara yang diatur dalam Pasal 118 HIR mengenai penentuan kompetensi relatif pengadilan dalam mengadili perkara perdata;

32. Bahwa oleh karena itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menggabungkan dua ketentuan yaitu Undang Undang Nomor 8/1999 dengan HIR. Penggunaan Undang Undang Nomor 8/1999 didasarkan adanya *lex specialist derogate legis generalist* sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka ketentuan hukum acara yang berlaku adalah ketentuan dalam Undang Undang Nomor 8/1999, akan tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menggunakan ketentuan Pasal 118 HIR dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri yang kewenangannya meliputi tempat kedudukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Hal tersebut dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik



Indonesia Nomor 677 K/Sip/1972 tertanggal 13 Desember 1972 yaitu sebagai berikut:

“Dua perkara yang berhubungan erat satu dengan lainnya tetapi masing-masing tunduk pada hukum acara yang berbeda tidak boleh digabungkan, seperti halnya dalam perkara ini:

a. Perkara yang satu adalah suatu gugatan (permohonan) berdasarkan Undang Undang Nomor 21 Tahun 1961, yang perkara demikian ini:

1. Terikat pada suatu jangka waktu 9 bulan;
2. Terhadap putusan tidak dapat diajukan banding (dan seterusnya);

b. Perkara yang lainnya adalah gugatan berdasarkan Pasal 1365 BW yang terhadap putusannya dapat diajukan banding (dan seterusnya);”;

33. Bahwa dengan demikian, sebagaimana telah diuraikan di atas, maka gugatan perdata yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi tidak berdasar, karena ketidakjelasan hukum acara yang akan digunakan sebagai acuan oleh Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini. Untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dalam perkara perdata ini untuk menolak atau menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

V. Eksepsi *Non Adimpleti Contractus*

34. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatan, yakni pada bagian posita nomor 8 dan 9, halaman 4-5 yang berbunyi sebagai berikut:

“8. Bahwa Tergugat patut diduga memang berniat sengaja untuk membatalkan pembelian ruko yang dibeli oleh Penggugat dengan dalih Penggugat telah lalai dan tidak melakukan kewajiban pembayaran, dan untuk itu uang yang telah disetor oleh Penggugat dianggap hangus atau gugurnya pembayaran, hal ini patut untuk diketahui pada pertemuan tanggal 16 Juli 2014 di lokasi proyek milik Tergugat, antara tim Penggugat dengan Tergugat telah bertemu dan pada pertemuan yang tidak dibuat minuta rapat, bahwa Tergugat hanya meminta keseriusan dari Penggugat terkait dengan pembelian ruko dimaksud, untuk itu dengan diterbitkannya Surat Konfirmasi Pembatalan yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat, maka Tergugat dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi (ingkar janji), karena Tergugat sendiri yang





melakukan ingkar janji terhadap hasil pertemuan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat;

"9. Bahwa atas Surat Konfirmasi Pembatalan yang disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat, maka secara jelas dan terang bahwa sebenarnya Tergugat sendiri yang berkeinginan untuk membatalkan pembelian ruko yang dibeli oleh Penggugat dengan cara pembayaran tunai bertahap tersebut, karena Penggugat tidak pernah menyatakan pembatalan terhadap pembelian ruko dimaksud. Hal ini pada dasarnya setelah diterbitkannya Surat Konfirmasi Pembatalan yang dikirimkan oleh Tergugat kepada Penggugat, Penggugat telah mengirimkan Surat nomor: 091/AKI/VII/2014 tertanggal 15 Agustus 2014, dimana surat balasan tersebut merupakan arahan dari Tergugat untuk menyatakan keseriusan terkait dengan pembelian ruko yang diminati oleh Penggugat, maka sangat tidak berdasar Tergugat melakukan pembatalan secara sepihak, karena Penggugat merupakan pemesan yang kooperatif dan juga Penggugat secara hukum telah dirugikan oleh Tergugat terkait penandatanganan Surat Pemesanan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat;

35. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata dalam posita gugatan *a quo* tidak menyebutkan apa saja yang menjadi prestasi yang tidak dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Surat Pesanan sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikatakan telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) sebagaimana disebutkan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

36. Bahwa apabila dicermati gugatan *a quo*, tidak ada satu dalil pun dalam gugatan *a quo* yang menjelaskan secara rinci apa saja kewajiban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Surat Pesanan tersebut yang tidak dipenuhi sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Surat Pesanan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya mendalilkan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap hasil pertemuan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat;

37. Bahwa dalam hal ini seharusnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terlebih dahulu harus membayar kepada Tergugat sisa kewajiban pembayaran sebesar Rp4.349.480.000 (empat miliar tiga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus empat puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) sesuai dengan isi Surat Pesanan ditambah denda keterlambatan 1% per hari dengan total denda keterlambatan hingga Juli 2015 sebesar Rp772.878.136,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus tiga puluh enam rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Tipe	Jadwal	Jatuh Tempo	Tanggal Pembayaran	Pembayaran	Denda	Lewat Waktu	Ket.
Booking Fee	50,000,000	24-Dec-13	12-Dec-13	10,000,000			Debit Card
			26-Dec-13	40,000,000			Transfer Bank
DP 1	579,530,000	07-Jan-14	27-Jan-14	170,000,000	11,701,375	20 hari	Transfer Bank
			27-Jan-14	80,000,000			Transfer Bank
			29-Jan-14	90,000,000	659,39	2 hari	Transfer Bank
			30-Jan-14	90,000,000	239,53	1 hari	Transfer Bank
			03-Feb-14	149,530,000	599,018	4 hari	Tunai
DP 2	629,530,000	07-Feb-14	14-Feb-14	80,000,000	4,419,952	7 hari	SP 1 Transfer bank
			14-Feb-14	120,000,000			Transfer bank
			17-Feb-14	90,000,000	1,289,879	3 hari	Transfer bank
			17-Feb-14	139,530,000			Transfer bank
			18-Feb-14	60,000,000	200	1 hari	Transfer bank
			18-Feb-14	90,000,000			Transfer bank
			20-Feb-14	50,000,000	100,05	2 hari	Transfer bank
Install 1	228,920,000	07-Mar-14	17-Mar-14	228,920,00	2,229,529	10 hari	Tunai
Install 2	228,920,000	07-Apr-14	10-Apr-14	228,920,00	687,447	3 hari	Tunai
Install 3	228,920,000	07-Mei-14	15-Agus-14	128,920,000	13,420,587	54 hari	Transfer bank
			18-Agus-14	100,000,000			Transfer bank
Install 4	228,920,000	07-Jun-14	-	0	96,146,400	420 hari	
Install 5	228,920,000	07-Jul-14	-	0	89,278,800	390 hari	
Install 6	228,920,000	07-Agus-14	-	0	82,411,200	360 hari	
Install 7	228,920,000	07-Sep-14	-	0	75,543,600	330 hari	
Instal 8	228,920,000	07-Okt-14	-	0	68,676,000	300 hari	
Install 9	228,920,000	07-Nov-14	-	0	61,808,400	270 hari	
Install 10	228,920,000	07-Dec-14	-	0	54,940,800	240 hari	
Install 11	228,920,000	07-Jan-15	-	0	48,073,200	210 hari	
Install 12	228,920,000	07-Feb-15	-	0	41,205,600	180 hari	
Install 13	228,920,000	07-Mar-15	-	0	34,338,000	150 hari	
Install 14	228,920,000	07-Apr-15	-	0	27,470,400	120 hari	
Install 15	228,920,000	07-Mei-15	-	0	20,602,800	90 hari	
Install 16	228,920,000	07-Jun-15	-	0	13,735,200	60 hari	
Install 17	228,920,000	07-Jul-15	-	0	6,867,600	30 hari	
Install 18	228,920,000	07-Agus-15	-	0			
Install 19	228,920,000	07-Sep-15	-	0			
Install 20	228,920,000	07-Okt-15	-	0			

Halaman 30 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



Install 21	228,920,000	07-Nov-15	-	0			
Install 22	228,920,000	07-Dec-15	-	0			
Total kewajiban yang telah dibayarkan				1,945,820,000	0		
Total kewajiban yang harus dibayar				4.349.480.000	772.878.136		

38. Bahwa dengan demikian jelas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah lalai (wanprestasi) kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Pesanan karena tidak melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana tercantum dalam Surat Pesanan yaitu total kekurangan kewajiban pembayaran yaitu sebesar Rp4.349.480.000 (empat miliar tiga ratus empat puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) sesuai dengan isi Surat Pesanan ditambah denda keterlambatan 1‰ (satu permil) per hari dengan total denda keterlambatan hingga Juli 2015 sebesar Rp772.878.136,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus tiga puluh enam rupiah);

39. Bahwa sebagaimana yang diketahui secara umum suatu pihak dapat menuntut suatu kontra prestasi pihak lain apabila pihak pertama tersebut sudah melakukan suatu prestasi secara utuh dan bulat. Dalam hal ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi wanprestasi dan menuntut pengembalian uang setoran sebesar Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) dan denda bunga atas kerugian sebesar Rp1.576.114.200 (satu miliar lima ratus tujuh puluh enam juta seratus empat belas ribu dua ratus rupiah) jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran seluruh kekurangan Kewajiban Pembayaran yaitu sebesar Rp4.349.480.000 (empat miliar tiga ratus empat puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) sesuai dengan isi Surat Pesanan ditambah denda keterlambatan 1‰ per hari dengan total denda keterlambatan hingga Juli 2015 sebesar Rp772.878.136,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus tiga puluh enam rupiah);

40. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah lalai (wanprestasi) kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan tidak membayarkan kewajiban pembayaran sebesar Rp4.349.480.000 (empat miliar tiga ratus empat puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) sesuai dengan isi Surat Pesanan



ditambah denda keterlambatan 1‰ per hari dengan total denda keterlambatan hingga Juli 2015 sebesar Rp772.878.136,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus tiga puluh enam rupiah) maka tidak terbantahkan lagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi kewajibannya dengan melaksanakan kewajiban pembayaran berdasarkan Surat Pesanan (*non adimpleti contractus*) dan oleh karena itu gugatan *a quo* harus digugurkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian pokok perkara dalam konvensi di atas mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan di dalam rekonvensi ini.

## I. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Telah Lalai (Wanprestasi) Terhadap Surat Pesanan

1. Berdasarkan Surat Pesanan (vide Bukti T-1), Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mempunyai sejumlah kewajiban, antara lain sebagai berikut:

a. Membayar setiap kewajiban pembayaran secara tepat jumlah dan tepat waktu sesuai dengan jadwal Pembayaran yang terlampir dalam Surat Pesanan setiap tanggal 7 (tujuh) setiap bulannya sejak Bulan Januari 2014 (vide Bukti T- 1: Bagian Syarat dan Ketentuan Pasal 2 huruf a Surat Pesanan);

b. Membayar denda keterlambatan 1‰ (satu permil) per hari keterlambatan dari jumlah angsuran/cicilan dan/atau kewajiban pembayaran dan dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sampai dengan tanggal dilakukan pembayaran secara penuh (vide Bukti T- 1: Pasal 3 huruf c);

2. Namun pada kenyataannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah lalai dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya dengan tidak melakukan pembayaran ke-4 pada tanggal 7 Juni 2014 hingga pembayaran ke-17 pada tanggal 7 Juli 2015 dimana pembayaran dilakukan setiap tanggal 7 setiap bulannya sebesar Rp228.920.000 (dua ratus dua puluh delapan juta Sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana tercantum dalam Surat Pesanan beserta denda keterlambatan 1‰ (satu permil) per hari;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan demikian, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih mempunyai kewajiban pembayaran sebesar Rp4.349.480.000 (empat miliar tiga ratus empat puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) terhitung sejak pembayaran bulan Juni 2014 sebagaimana diatur dalam Surat Pesanan ditambah denda keterlambatan 1‰ per hari dengan total denda keterlambatan hingga Juli 2015 sebesar Rp772.878.136,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus tiga puluh enam rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Tipe	Jadwal	Jatuh Tempo	Tanggal Pembayaran	Pembayaran	Denda	Lewat Waktu	Ket.
Booking Fee	50,000,000	24-Dec-13	12-Dec-13	10.000.000			Debit Card
			26-Dec-13	40.000.000			Transfer Bank
DP 1	579,530,000	07-Jan-14	27-Jan-14	170,000,000	11,701,375	20 hari	Transfer Bank
			27-Jan-14	80,000,000			Transfer Bank
			29-Jan-14	90,000,000	659,39	2 hari	Transfer Bank
			30-Jan-14	90,000,000	239,53	1 hari	Transfer Bank
			03-Feb-14	149,530,000	599,018	4 hari	Tunai
DP 2	629,530,000	07-Feb-14	14-Feb-14	80,000,000	4,419,952	7 hari	SP 1 Transfer bank
			14-Feb-14	120,000,000			Transfer bank
			17-Feb-14	90,000,000	1,289,879	3 hari	Transfer bank
			17-Feb-14	139,530,000			Transfer bank
			18-Feb-14	60,000,000	200	1 hari	Transfer bank
			18-Feb-14	90,000,000			Transfer bank
			20-Feb-14	50,000,000	100,05	2 hari	Transfer bank
Install 1	228,920,000	07-Mar-14	17-Mar-14	228,920,00	2,229,529	10 hari	Tunai
Install 2	228,920,000	07-Apr-14	10-Apr-14	228,920,00	687,447	3 hari	Tunai
Install 3	228,920,000	07-Mei-14	15-Agus-14	128,920,000	13,420,587	54 hari	Transfer bank
			18-Agus-14	100,000,000			Transfer bank
Install 4	228,920,000	07-Jun-14	-	0	96,146,400	420 hari	
Install 5	228,920,000	07-Jul-14	-	0	89,278,800	390 hari	
Install 6	228,920,000	07-Agus-14	-	0	82,411,200	360 hari	
Install 7	228,920,000	07-Sep-14	-	0	75,543,600	330 hari	
Instal 8	228,920,000	07-Okt-14	-	0	68,676,000	300 hari	
Install 9	228,920,000	07-Nov-14	-	0	61,808,400	270 hari	
Install 10	228,920,000	07-Dec-14	-	0	54,940,800	240 hari	
Install 11	228,920,000	07-Jan-15	-	0	48,073,200	210 hari	
Install 12	228,920,000	07-Feb-15	-	0	41,205,600	180 hari	
Install 13	228,920,000	07-Mar-15	-	0	34,338,000	150 hari	
Install 14	228,920,000	07-Apr-15	-	0	27,470,400	120 hari	
Install 15	228,920,000	07-Mei-15	-	0	20,602,800	90 hari	

Halaman 33 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017





Install 16	228,920,000	07-Jun-15	-	0	13,735,200	60 hari	
Install 17	228,920,000	07-Jul-15	-	0	6,867,600	30 hari	
Install 18	228,920,000	07-Agus-15	-	0			
Install 19	228,920,000	07-Sep-15	-	0			
Install 20	228,920,000	07-Okt-15	-	0			
Install 21	228,920,000	07-Nov-15	-	0			
Install 22	228,920,000	07-Dec-15	-	0			
Total kewajiban yang telah dibayarkan				1,945,820,000	0		
Total kewajiban yang harus dibayar				4,349,480,000	772.878.136		

4. Bahwa dengan lewatnya jangka waktu pembayaran kewajiban tersebut, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah lalai (wanprestasi) kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Pesanan, sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhak untuk membatalkan secara sepihak Surat Pesanan. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf d Surat Pesanan yang menyatakan sebagai berikut:

“d. Apabila Pemesanan batal dan atau dibatalkan karena kesalahan Pemesan, termasuk karena Pemesan memberikan keterangan yang tidak benar atau karena pembatalan sepihak oleh Penerima Pesanan; atau apabila terjadi keterlambatan pembayaran selama 14 (empat belas) hari kerja atau lebih terhitung sejak tanggal jatuh tempo angsuran atau cicilan, maka Penerima Pesanan berhak membatalkan secara sepihak Pemesanan atas Unit Pesanan ini dan untuk itu Pemesan dan Penerima Pesanan setuju untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan ketentuan:

“i. Apabila Pemesan telah membayar angsuran kurang dari atau 50% (lima puluh persen) dari Harga Unit, maka seluruh pembayaran angsuran tersebut menjadi hak dan milik Penerima Pesanan, Pemesan tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut”;

5. Bahwa walaupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tetap beriktikad baik untuk mengirimkan surat peringatan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, guna memenuhi kewajiban pembayaran, melalui surat-surat sebagai berikut:

a. Surat Peringatan Pembayaran ke-1 (satu) Nomor 017/SAD-MRI/02/2014 tanggal 14 Februari 2014 atas pembayaran *Down*



*Payment #2* yang telah jatuh tempo pada tanggal 7 Februari 2014 termasuk denda keterlambatan atas pembayaran *Down Payment #1* dan *Down Payment #2* (Surat Peringatan 1) (Bukti T-2);

b. Surat Peringatan Pembayaran ke-2 (dua) Nomor 130/SAD-MRI/06/2014 tanggal 24 Juni 2014 atas pembayaran *Instalment III* dan *IV* beserta denda keterlambatan hingga pembayaran *Instalment IV* (Surat Peringatan 2) (Bukti T-3);

c. Surat Peringatan Pengakhiran Nomor 098/SAD-MRI/07/2014 tanggal 4 Juli 2014 atas pembayaran *Instalment III* dan *IV* beserta denda keterlambatan (Surat Peringatan 3) (Bukti T-4);

d. Surat Konfirmasi Pembatalan Nomor 099/SAD-MRI/07/2014 tanggal 15 Juli 2014 atas pembatalan Surat Pesanan (Surat Konfirmasi Pembatalan (Bukti T-5);

6. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran pokok beserta denda keterlambatan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah nyata cedera janji atau wanprestasi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Pesanan. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPdata, yang menyatakan sebagai berikut:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

7. Dimana hal ini juga dinyatakan oleh Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian Cetakan XII, Penerbit Intermasa, 1990, halaman 45, yang menyatakan:

“Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”;

8. Dengan demikian, jelas bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak



melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukan berdasarkan Surat Pesanan, in casu tidak dilakukan pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana tercantum dalam Surat Pesanan. Oleh karena itu, demi kepastian hukum sudah selayaknya jika Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi terhadap Surat Pesanan;

## II. Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Berhak Atas Pembatalan Perjanjian Dengan Disertai Dengan Penggantian Biaya, Rugi Dan Bunga Oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi

### A. Pembatalan Perjanjian Berdasarkan Surat Pesanan

9. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melihat adanya iktikad baik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi kewajibannya, berupa sisa pembayaran kewajiban sebesar Rp4.349.480.000 (empat miliar tiga ratus empat puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) sebagaimana diatur dalam Surat Pesanan kemudian ditambah denda keterlambatan 1‰ per hari dengan total denda keterlambatan hingga Juli 2015 sebesar Rp772.878.136,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus tiga puluh enam rupiah). Oleh karena itu bagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, pembatalan perjanjian merupakan jalan yang terbaik menyelesaikan persoalan ini;

10. Berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhak untuk memperoleh kepastian hukum pembatalan Surat Pesanan (vide Bukti T-1) mohon kiranya Pengadilan Negeri Tangerang berkenan untuk membatalkan Surat Pesanan Nomor 0010/SP-Ruko/XII/2013 tertanggal 24 Desember 2013 untuk memesan sebidang tanah dan bangunan berupa rumah toko (Ruko) Alfresco Dinning dengan luas tanah sebesar 85.24m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 335.56 m<sup>2</sup> dengan harga unit pesanan sebesar Rp6.295.300.000 (enam miliar dua ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah);

### B. Pergantian Biaya, Kerugian Dan Bunga

11. Bahwa selain menuntut pembatalan perjanjian berdasarkan Surat Pesanan (vide Bukti T-1) tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1267 KUHPdata yang menyatakan sebagai berikut:



“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian, dan bunga”;

Terkait hal tersebut, kiranya patut disimak pula pendapat Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, Cetakan XII, Penerbit Intermasa, Jakarta 1990, halaman 53, yang menyatakan:

“Sebagai kesimpulan dapat ditetapkan, bahwa kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut:

1. Pemenuhan Perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. Ganti rugi saja;
4. Pembatalan perjanjian;
5. Pembatalan disertai ganti rugi”;

12. Bahwa ganti kerugian dibagi dalam 3 (tiga) unsur, yakni: biaya, rugi dan bunga, sebagaimana yang dinyatakan Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian Cetakan XII, Penerbit Intermasa, Jakarta 1990, halaman 47, yang menyatakan:

Ganti-rugi sering diperinci dalam tiga unsur: biaya, rugi dan bunga (dalam bahasa Belanda: *kosten, schaden en interesten*);

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka terhadap pihak yang berada dalam keadaan lalai (wanprestasi) dapat diberlakukan sanksi-sanksi seperti ganti rugi dalam bentuk biaya, rugi dan bunga;

Oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah lalai (wanprestasi) terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Pesanan (Bukti T-1), maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

13. Bahwa penggantian kerugian yang wajib dibayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akibat lalainya (wanprestasi) Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Adapun perhitungan kerugian, biaya dan bunga tersebut mengacu pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan sebagai berikut:

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perkataannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus



diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;

Adapun rincian penggantian kerugian adalah sebagaimana yang akan diuraikan berikut ini:

Kerugian:

Bahwa akibat tidak dipenuhinya Surat Pesanan (Vide Bukti T-1) oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah kehilangan keuntungan dari yang seharusnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi peroleh. Dalam hal ini, setidaknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhak untuk memperoleh 10% (sepuluh persen) dari sisa kewajiban pokok dan bunga yang belum dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Besaran 10% ini sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5096 K/Pdt/1998 tanggal 28 April 2000, yang menyatakan:

“Mengenai besarnya ganti rugi atau hilangnya keuntungan yang diharapkan sesuai dengan rasa keadilan adalah sebesar 10% per tahun terhitung sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sampai hutang dibayar lunas...”;

Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi layak mendapatkan keuntungan yang diharapkan sebesar 10% pertahun dari sisa pembayaran kewajiban pokok dan denda keterlambatan yang belum dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu sejumlah  $10\% \times (\text{Rp}4.349.480.000 + \text{Rp}772.878.136) = \text{Rp}512.235.813$  (lima ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh lima ribu delapan ratus tiga belas rupiah) pertahun, terhitung sejak wanprestasinya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu tanggal 30 April 2015;

14. Bahwa mengingat gugatan rekonvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi didukung oleh bukti-bukti autentik (sempurna) dan yang tidak terbantah kebenarannya serta dengan alasan yang sangat mendesak, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan uraian-uraian, dalil-dalil dan fakta hukum yang dikemukakan di atas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dan bijaksana di Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara perdata ini memutuskan hal-hal sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima seluruh gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Surat Pesanan adalah Perjanjian yang sah dan mengikat bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah lalai (wanprestasi) dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Surat Pesanan;
4. Membatalkan Surat Pesanan Nomor 0010/SP-Ruko/XII/2013 tertanggal 24 Desember 2013 untuk memesan sebidang tanah dan bangunan berupa rumah toko (Ruko) Alfresco Dinning dengan luas tanah sebesar 85.24 m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 335.56 m<sup>2</sup>;
5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp512.235.813 (lima ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh lima ribu delapan ratus tiga belas rupiah);
6. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Tangerang ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terhadapnya diajukan upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau: Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, kami mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap eksepsi kompetensi Pengadilan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Sela Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., tanggal 31 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak keberatan (eksepsi) dari Kuasa Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa dan mengadili perkara register Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., antara Penggugat PT AVATAR CARGO INDONESIA melawan Tergugat KSO MERDEKA RONOVI INDONESIA;
3. Memerintahkan perkara register Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., antara Penggugat PT AVATAR CARGO INDONESIA melawan Tergugat KSO MERDEKA RONOVI INDONESIA untuk dilanjutkan;
4. Menetapkan biaya perkara bersama-sama dalam putusan akhir;

Halaman 39 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., tanggal 21 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menerima keberatan (eksepsi) dari Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima karena kurang pihak;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp591.000,00 (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 54/PDT/2016/PT BTN., tanggal 26 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., tanggal 21 Desember 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terbanding/Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding/semula Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Terbanding/semula Tergugat telah cedera janji (wanprestasi);
- Membatalkan persetujuan Surat Pesanan Nomor Pemesanan 0010/SP-Ruko/XII/ 2013 tanggal 24 Desember 2013;
- Menghukum Terbanding/semula Tergugat untuk mengembalikan secara tunai dan sekaligus uang sejumlah Rp1.945.820.000,00 (satu

Halaman 40 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017

### 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

miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Pembanding/semula Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

- Menolak gugatan Pembanding/Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding/semula Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 2 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juni 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Agustus 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 254/PDT.G/2015/PN Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Oktober 2016;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 November 2016;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- A. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten Telah Salah Dan Keliru;

Halaman 41 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah salah dan keliru dalam pertimbangannya pada halaman 68-70 Putusan yang menyebutkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang sampai pada kesimpulan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menggugat PT Wahana Ekonomi Semesta sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa berkas perkara dan membaca secara saksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., tanggal 21 Desember 2015, Memori Banding dan Kontra Memori Banding, maka Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hakim tingkat pertama dalam putusan sela tentang eksepsi kewenangan mengadili yang pada pokoknya menyatakan berwenang dan memerintahkan untuk melanjutkan perkara telah tepat dan benar oleh karena itu dapat dipertahankan dan dikuatkan;

2. Bahwa pokok materi gugatan Pembanding/Penggugat telah dapat disimpulkan adalah dalam hubungan hukum pemesanan Ruko (Rumah Toko) dimana Pembanding/Penggugat adalah sebagai pihak pemesan dan Terbanding/Tergugat sebagai yang menyediakan pesanan, namun pihak Terbanding/Tergugat telah wanprestasi (tidak merealisasi atau memberikan tanda-tanda pembangunan Ruko yang dipesan walaupun pihak pemesan telah melakukan pembayaran *booking fee* sebesar Rp40.000.000 (empat puluh juta rupiah) dan pembayaran harga pesanan dimaksudkan tunai secara bertahap sebesar lebih dari 30% dari seluruh harga rumah yang dipesan;

3. Bahwa Pembanding/Penggugat dalam gugatannya telah menyatakan bahwa apabila hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berpendapat lain mohon terhadap gugatan ini diberikan keputusan dan pertimbangan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Dengan demikian majelis hakim Pengadilan Tinggi akan menilai dan mempertimbangkan hal-hal eksepsi lainnya dalam materi pokok gugatan;



Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka keberatan (eksepsi) yang diajukan Terbanding/Tergugat terhadap gugatan harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa pokok materi gugatan Pembanding/Penggugat telah dapat disimpulkan adalah dalam hubungan hukum pemesanan Ruko (rumah toko) dimana Pembanding/Penggugat adalah sebagai pihak pemesan dan Terbanding/Tergugat sebagai yang menyediakan pesanan, namun pihak Terbanding/Tergugat telah wanprestasi (tidak merealisasi atau memberikan tanda-tanda pembangunan Ruko yang dipesan walaupun pihak pemesan telah melakukan pembayaran *booking fee* sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan pembayaran harga pesanan dimaksudkan tunai secara bertahap sebesar lebih dari 30% dari seluruh harga rumah yang dipesan;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan keterangan pihak-pihak dalam jawab menjawab, surat-surat bukti dan saksi-saksi yang dalam hubungannya antara satu dengan lainnya bersesuaian atau sejauh diakui pihak, setidaknya berdasarkan tiadanya bantahan secara tegas dari pihak lawan maka dalam perkara ini telah nyata fakta hukum yang menjadi dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini adalah sebagai berikut:

- 1.a. Bahwa Terbanding/semula Tergugat dalam bukti P2 = bukti T1 adalah sebagai pihak dalam hubungan dengan Pembanding/Penggugat dalam persetujuan pemesanan ruko (luas tanah 85,24 m<sup>2</sup> , luas bangunan 335.56 m<sup>2</sup>). Tanpa melibatkan PT Wahana Ekonomi Semesta;
- b. Setiap pembayaran angsuran oleh Pembanding/Penggugat adalah sah setelah dikeluarkan kwitansi resmi oleh Terbanding/Tergugat (bukti P3.1 s.d. P3.17) pembayaran dengan cara bertahap oleh Pembanding/Penggugat telah berjumlah Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) jadi yang menerima uang sebesar itu adalah Terbanding/semula Tergugat;
- c. Bahwa persetujuan pemesanan ruko tersebut merupakan undang-undang yang mengikat pihak-pihak dalam hal ini Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat, dan harus





dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdata);

3. Bahwa Terbanding/Tergugat setelah menerima pembayaran sejumlah Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) ternyata ia belum juga memulai pembangunan ruko dimaksud, bahkan secara sepihak membatalkan persetujuan pesanan ruko (bukti P6 = bukti T5), dengan demikian pihak Terbanding/Tergugat telah cedera janji (wanprestasi) dan sebagai akibat hukumnya persetujuan surat pesanan tersebut (bukti P2 = bukti T1) haruslah dibatalkan dan Terbanding semula Penggugat dihukum untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Pembanding/semula Penggugat sebanyak Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Pembanding/Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
4. Bahwa mengenai tuntutan Pembanding/semula Penggugat agar Terbanding/semula Tergugat membayar denda, bunga dan kerugian, oleh karena tuntutan tersebut tidak diperjanjikan di dalam surat pesanan, maka tuntutan tersebut tidak dapat dikabulkan;
5. Bahwa Hakim Tingkat Banding tidak mempunyai kewenangan untuk meletakkan sita jaminan dan tidak pula berwenang menyatakan putusan dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*)

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Pembanding/Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Rekonvensi oleh karena Dalam Konvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding telah dinyatakan wanprestasi dan dihukum untuk mengembalikan uang sebanyak Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Pembanding/semula Penggugat, maka gugatan Rekonvensi yang didasarkan adanya hubungan hukum yang sama dengan pokok materi gugatan dalam konvensi, maka gugatan rekonvensi harus dinyatakan ditolak;



Menimbang, bahwa gugatan Pembanding/Penggugat dikabulkan sebagian, maka Terbanding/semula Tergugat berada di pihak yang kalah, maka ia dihukum pula untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan;

Menimbang, bahwa putusan hakim tingkat pertama dipertahankan dan dikuatkan ditingkat banding, maka pihak Pembanding/Penggugat tetap di pihak yang dikalahkan dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan”;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang dalam pertimbangannya pada halaman 82-84 Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 21 Desember 2015 dalam perkara perdata Nomor 254/Pdt.G /2015/PN Tng. (yang dibatalkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam putusannya tanggal 26 Mei 2016 Nomor 54/PDT/2016/PT BTN.) yang menyebutkan gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*) adalah sudah benar;

3. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten tersebut di atas, maka jelas bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah kurang dalam pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*), dimana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten tidak mempertimbangkan alasan, pertimbangan hukum dan kesimpulan *Judex Facti* dari Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Tangerang) dalam perkara perdata *a quo*. Padahal sangat jelas bahwa dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten *a quo* banyak terdapat kekeliruan dalam menerapkan hukum yang berlaku, tidak benar berdasarkan hukum, tidak berdasarkan fakta dan tidak adil;

A.1.

*Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten Telah Salah Dan Keliru Dalam Pertimbangan Hukumnya Dengan Menyatakan Eksepsi Yang Diajukan Oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Terhadap Gugatan Harus Dinyatakan Ditolak.

4. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Banten tertanggal 26 Mei 2016 dalam perkara perdata Nomor 54/PDT/2016/PT BTN., telah salah dan keliru yang menyatakan eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap gugatan Termohon



Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan ditolak;

5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada Putusan tanggal 26 Mei 2016 dalam perkara perdata Nomor 54/PDT/2016/PT BTN., telah salah dan keliru karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten tidak membaca secara teliti seluruh berkas perkara perdata Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., karena pada pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang jelas telah mengabulkan salah satu eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dimana hanya membahas mengenai formalitas suatu gugatan yang diajukan dan tidak menyentuh pokok materi gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

6. Bahwa eksepsi berarti tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang apabila dikabulkan maka pemeriksaan perkara diakhiri tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok perkara, sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 11 Desember 1975, Nomor 22 K/SIP/1974, yaitu sebagai berikut:

“Karena eksepsi yang diajukan Terbantah I dianggap benar, pemeriksaan tidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara, dan bantahan Pembantah karena tidak jelas, setidaknya kurangnya sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

7. Bahwa Yurisprudensi di atas juga diperkuat dengan doktrin M. Yahya Harahap, dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Cet. IX. Penerbit Sinar Grafika, Jakarta: 2009, pada Halaman 418 yang pada intinya menyatakan pemeriksaan perkara diakhiri tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok perkara apabila eksepsi dikabulkan, yang untuk jelasnya kami kutip sebagai berikut:

“Tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi:

- Ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*);



- Dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principe*);

Tujuan pokok pengajuan eksepsi agar pengadilan:

- Menjatuhkan putusan negatif yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Berdasarkan putusan negatif itu, pemeriksaan perkara diakhiri tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok perkara;

8. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, pembahasan di dalam eksepsi seharusnya hanya mengenai formalitas gugatan saja bukan mengenai pembahasan pokok materi gugatan sebagaimana yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam Putusan. Dengan demikian Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang sudah benar dengan memberikan pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., tanggal 21 Desember 2015 tanpa memberikan pertimbangan atas bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam persidangan karena salah satu Eksepsi dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu eksepsi gugatan Salah dan atau Kurang Pihak dikabulkan sehingga Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang menjatuhkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., tanggal 21 Desember 2015 yang menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok perkara;

9. Bahwa kami tegaskan kembali, Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/KSO Merdeka Ronov yang merupakan suatu bentuk perjanjian kerjasama operasional (*joint operasional*) yang sifatnya hanya sementara yang dibentuk oleh PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint*

Halaman 47 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

operasional) Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-7) *juncto* Perubahan (Addendum) Kedua Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 4 Tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H (Bukti T-8) untuk melakukan Pembangunan Apartemen Hunian dan Non Hunian, bangunan komersil Rumah Toko (Ruko) dan bangunan perkantoran, termasuk mengelola, menjual dan memasarkannya;

10. Bahwa apabila dalam pelaksanaan tugas untuk melakukan Pembangunan Apartemen Hunian dan Non Hunian, bangunan komersil Rumah Toko (Ruko) dan bangunan perkantoran, termasuk mengelola, menjual dan memasarkannya, maka yang bertanggung jawab secara hukum adalah PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta yang merupakan subjek hukum (badan hukum), dan bukan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/KSO Merdeka Ronov Indonesia. Hal ini dikarenakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/KSO Merdeka Ronov Indonesia merupakan bentuk perjanjian kerjasama operasional (*joint operasional*) yang sifatnya hanya sementara yang dibentuk oleh PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-7) *juncto* Perubahan (Addendum) Kedua Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 4 Tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H (Bukti T-8) dan juga penting untuk ditekankan bilamana KSO Merdeka Ronov Indonesia/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bukan merupakan subjek hukum (badan hukum);

11. Bahwa keharusan mengikutsertakan PT Wahana Ekonomi Semesta dan PT Ronov Indonesia sebagai para pihak berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang

Halaman 48 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017

#### 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

dibuat di hadapan Notaris Unita Christima Winata, S.H. (Bukti T-7) *juncto* Perubahan (Addendum) Kedua Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 4 Tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H (Bukti T-8) dalam gugatan *a quo* yang bertanggung jawab secara hukum apabila timbul suatu sengketa dalam pelaksanaan Pembangunan Apartemen Hunian dan Non Hunian, bangunan komersil Rumah Toko (Ruko) dan bangunan perkantoran, termasuk mengelola, menjual dan memasarkannya;

12. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten tidak memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dimana menunjukkan KSO Merdeka Ronov/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan suatu bentuk Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) yang sifatnya hanya sementara yang dibentuk oleh PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Christina Winata, S.H. (Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christina Winata, S.H. (Bukti T-7) *juncto* Perubahan (Addendum) Kedua Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 4 Tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H (Bukti T-8) untuk melakukan Pembangunan Apartemen Hunian dan Non Hunian, bangunan komersil Rumah Toko (Ruko) dan bangunan perkantoran, termasuk mengelola, menjual dan memasarkannya) dan jelas KSO Merdeka Ronov/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bukan merupakan subjek hukum (badan hukum);

13. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/KSO Merdeka Ronov Indonesia tidak dapat mempertanggungjawabkan secara hukum karena bukan merupakan subjek hukum sebagai penanggung hak dan kewajiban, sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 10 Juli 1975, Nomor 1575 K/Sip/1974 yaitu sebagai berikut:

“Gugat yang ditujukan kepada Musda sebenarnya haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima karena Musda bukanlah badan hukum,

Halaman 49 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



seharusnya yang digugat ialah: 1. M. Ramli, Asisten Wedana, Kecamatan Teluk Bengkulu, 2. Letda Bustami, Dan Puterpra 19 Teluk Mengkudu, 3. Abunyamin, Inspektur Pol. Tk. II, Dan Sek 20232 Teluk Mengkudu”;

14. Bahwa Yurisprudensi tersebut di atas juga diperkuat dengan doktrin Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul “Pokok-Pokok Hukum Perdata” pada halaman 19-21, Penerbit Intermasa, subjek hukum terbagi menjadi 2 (dua) yaitu orang (*person*) dan badan hukum (*rechtspersoon*) yaitu sebagai berikut:

Orang (*natuurlijke person*):

“Orang berarti pembawa hak atau subjek hukum di dalam hukum, seseorang yang dikatakan sebagai subjek hukum (pembawa hak, dimulai dari ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal. bahkan (seperti misalnya dalam hal waris), dapat dihitung sejak ia dalam kandungan, asal ia kemudian dilahirkan dalam keadaan hukum”;

Badan Hukum (*Rechtspersoon*):

“Bahwa disamping orang, badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga memiliki hak dan melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia. Badan-badan dan perkumpulan-perkumpulan itu, mempunyai kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantaraan Pengurusnya, dapat digugat dan dapat juga menggugat di muka hakim yang diperlakukan sepenuhnya sebagai manusia”;

Kedua bentuk subjek hukum tersebut telah ditentukan secara tegas dalam undang-undang, sehingga terhadap subjek lainnya yang tidak ditentukan dalam undang-undang, maka kedudukan subjek tersebut tidak termasuk subjek hukum. Hal ini dipertegas dalam doktrin Prof. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Cetakan ke-4, Liberty, Yogyakarta, 1982, halaman 44-45 ditegaskan bahwa:

“Kecuali orang, yang menjadi pihak dalam suatu perkara di muka pengadilan ialah badan hukum, yang bertindak melalui pengurus atau wakilnya”;

15. Bahwa dengan adanya Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Christina Winata, S.H. (Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christina Winata, S.H.

Halaman 50 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Bukti T-7) *juncto* Perubahan (Addendum) Kedua Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) Nomor 4 Tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H (Bukti T-8) PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta memiliki hubungan hukum dengan KSO Merdeka Ronov Indonesia/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan memiliki kewenangan untuk bertindak di dalam Pengadilan (*legitima persona standi in judicio*);

16. Bahwa dengan adanya hubungan hukum antara PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta dengan KSO Merdeka Ronov Indonesia/Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga seharusnya yang menjadi pihak dalam gugatan *a quo* adalah PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta dan bukan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/KSO Merdeka Ronov Indonesia. Dengan demikian gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Salah dan atau Kurang Pihak, karena seharusnya ditujukan kepada PT Ronov Indonesia dan PT Wahana Ekonomi Semesta;

17. Bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan bahwa gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Salah dan atau Kurang Pihak karena KSO Merdeka Ronov Indonesia adalah hanya sebatas organ bentukan kerjasama antara PT Wahana Ekonomi Semesta dan PT Ronov Indonesia sehingga konsekuensi pertanggungjawaban hukumnya tetap melekat dan tidak bisa dipisahkan dengan PT Wahana Ekonomi Semesta dan PT Ronov Indonesia berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Chistina Winata, S.H. (Vide Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christina Winata, S.H. (Vide Bukti T-7) *juncto* Perubahan (addendum) kedua Perjanjian Kerjasama Operasional Nomor 04 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H. (Vide Bukti T-8) sudah benar dan berdasarkan hukum;

18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten tertanggal 26 Mei 2016

Halaman 51 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017

#### 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)



dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 54/PDT/2016/PT BTN., pada halaman 68 paragraf ke-2 dan ke-3 telah salah dan keliru sehingga sudah sepantasnya apabila *Judex Juris* Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan Putusan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dan menguatkan serta mengambil alih pertimbangan hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang dalam Putusan Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., tanggal 21 Desember 2015;

A.2.

*Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten Telah Salah Dan Keliru Dalam Pertimbangan Hukumnya Dengan Menyatakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Telah Wanprestasi (Ingkar Janji)

19. Bahwa kami menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Banten tertanggal 26 Mei 2016 dalam Putusannya Nomor 54/PDT/2016/PT BTN., pada halaman 69 paragraf ke-1 dan ke-2 yang menyatakan bahwa:

“Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa pokok materi gugatan Pembanding/Penggugat telah dapat disimpulkan adalah dalam hubungan hukum pemesanan Ruko (Rumah Toko) dimana Pembanding/Penggugat adalah sebagai pihak pemesan dan Terbanding/Tergugat sebagai yang menyediakan pesanan, namun pihak Terbanding/Tergugat telah wanprestasi (tidak merealisasi atau memberikan tanda-tanda pembangunan Ruko yang dipesan walaupun pihak pemesan telah melakukan pembayaran *booking fee* sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan pembayaran harga pesanan dimaksudkan tunai secara bertahap sebesar lebih dari 30% dari seluruh harga rumah yang dipesan;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan keterangan pihak-pihak dalam jawab menjawab, surat-surat bukti dan saksi-saksi yang dalam hubungannya antara satu dengan lainnya bersesuaian atau sejauh diakui pihak, setidaknya-tidaknya berdasarkan tiadanya bantahan secara tegas dari pihak lawan maka dalam perkara ini telah nyata fakta hukum yang menjadi dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini adalah sebagai berikut:

1.a. Bahwa Terbanding/semula Tergugat dalam bukti P2 = bukti T1 adalah sebagai pihak dalam hubungan dengan Pembanding/Penggugat dalam persetujuan pemesanan ruko (luas

Halaman 52 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



tanah 85,24 m<sup>2</sup> , luas bangunan 335.56 m<sup>2</sup>). Tanpa melibatkan PT Wahana Ekonomi Semesta;

- b. Setiap pembayaran angsuran oleh Pembanding/Penggugat adalah sah setelah dikeluarkan kwitansi resmi oleh Terbanding/Tergugat (bukti P3.1 s.d. P3.17) pembayaran dengan cara bertahap oleh Pembanding/Penggugat telah berjumlah Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) jadi yang menerima uang sebesar itu adalah Terbanding/semula Tergugat;
- c. Bahwa persetujuan pemesanan ruko tersebut merupakan undang-undang yang mengikat pihak-pihak dalam hal ini Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat, dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara);
3. Bahwa Terbanding/Tergugat setelah menerima pembayaran sejumlah Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) ternyata ia belum juga memulai pembangunan ruko dimaksud, bahkan secara sepihak membatalkan persetujuan pesanan ruko (bukti P6 = bukti T5), dengan demikian pihak Terbanding/Tergugat telah cedera janji (wanprestasi) dan sebagai akibat hukumnya persetujuan surat pesanan tersebut (bukti P2 = bukti T1) haruslah dibatalkan dan Terbanding semula Penggugat dihukum untuk mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Pembanding/semula Penggugat sebanyak Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Pembanding/Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
4. Bahwa mengenai tuntutan Pembanding/semula Penggugat agar Terbanding/semula Tergugat membayar denda, bunga dan kerugian, oleh karena tuntutan tersebut tidak diperjanjikan di dalam surat pesanan, maka tuntutan tersebut tidak dapat dikabulkan;
5. Bahwa Hakim Tingkat Banding tidak mempunyai kewenangan untuk meletakkan sita jaminan dan tidak pula berwenang menyatakan putusan dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*)





Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Pembanding/Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian”;

20. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Putusan Pengadilan Tinggi Banten tertanggal 26 Mei 2016 dalam Putusannya Nomor 54/PDT/2016/PT BTN., telah salah dan keliru yang menyatakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan dihukum untuk mengembalikan pembayaran sebesar Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) karena tidak merealisasi atau memberikan tanda-tanda pembangunan Rumah Toko (Ruko) yang dipesan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi walaupun Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran *booking fee* sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan pembayaran secara tunai bertahap lebih dari 30% (tiga puluh persen) dari Harga Unit;

21. Bahwa kami tegaskan kembali, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Hal ini dikarenakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembangunan atas Ruko yang dipesan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dibuktikan dalam Bukti T-12a, Bukti T-12b, dan Bukti T-12c yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

22. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam Putusannya sama sekali tidak memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga menyatakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak merealisasikan atau memberikan tanda-tanda pembangunan Ruko tersebut. Padahal Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah jelas-jelas mengajukan bukti-bukti adanya keterbangunan atas Ruko tersebut sebagaimana tercantum



dalam Bukti T-12a, Bukti T-12b, dan Bukti T-12c, sehingga tidak dapat dibantah lagi kebenarannya bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyelesaikan kewajibannya dalam melakukan pembangunan Ruko tersebut;

23. Bahwa di dalam proses persidangan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak dapat membuktikan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah lalai dalam menjalankan kewajibannya dengan tidak merealisasikan pembangunan atas Ruko tersebut berdasarkan Surat Pesanan;

24. Bahwa justru Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan tidak membayarkan cicilan/installment ke-4 dan seterusnya yang telah jatuh tempo sejak tanggal 7 Juni 2014 sehingga Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki kekurangan kewajiban Pembayaran sebesar Rp4.349.480.000 (empat miliar tiga ratus empat puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) sesuai dengan isi Surat Pesanan ditambah denda keterlambatan 1‰ (satu permil) per hari dengan total denda keterlambatan hingga Juli 2015 sebesar Rp772.878.136,00 (tujuh ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus tiga puluh enam rupiah);

25. Bahwa kami tegaskan kembali, atas keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah jatuh tempo sejak tanggal 7 Juni 2014, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhak untuk melakukan pembatalan terhadap pesanan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi apabila telah terjadi keterlambatan pembayaran selama 14 (empat belas) hari kerja atau lebih terhitung sejak tanggal jatuh tempo dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) menjadi hak dan milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena



Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat  
Rekonvensi hanya telah membayar angsuran kurang dari 50% (lima puluh persen), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 huruf d Surat Pesanan, yang berbunyi sebagai berikut:

“d. Apabila Pemesanan batal dan atau dibatalkan karena kesalahan Pemesan, termasuk karena Pemesan memberikan keterangan yang tidak benar atau karena pembatalan sepihak oleh Penerima Pesanan; atau apabila terjadi keterlambatan pembayaran selama 14 (empat belas) hari kerja atau lebih terhitung sejak tanggal jatuh tempo angsuran atau cicilan, maka Penerima Pesanan berhak membatalkan secara sepihak Pemesanan atas Unit Pesanan ini dan untuk itu Pemesan dan Penerima Pesanan setuju untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan ketentuan:

“i. Apabila Pemesan telah membayar angsuran kurang dari atau 50% (lima puluh persen) dari Harga Unit, maka seluruh pembayaran angsuran tersebut menjadi hak dan milik Penerima Pesanan, Pemesan tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut”;

26. Bahwa dengan demikian, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melakukan wanprestasi terhadap Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena telah melakukan pembangunan atas Ruko tersebut sebagaimana dibuktikan dalam Bukti T-12a, Bukti T-12b, dan Bukti T-12c. Selain itu pula, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhak untuk melakukan pembatalan atas Surat Pesanan dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) menjadi hak dan milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya membayar angsuran kurang dari 50% (lima puluh persen), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 huruf (d) Surat Pesanan;

27. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam Putusannya telah salah dan keliru dengan menyatakan persetujuan pemesanan Ruko berdasarkan Surat Pesanan tersebut dilakukan tanpa melibatkan



PT Wahana Ekonomi Semesta sehingga tidak ada hubungan hukum antara PT Wahana Ekonomi Semesta dengan Surat Pesanan tersebut. Sebagaimana telah kami jelaskan di atas KSO Merdeka Ronov Indonesia merupakan suatu bentuk Perjanjian Kerjasama Operasional (*joint operasional*) yang sifatnya hanya sementara yang dibentuk oleh PT Wahana Ekonomi Semesta dan PT Ronov Indonesia sehingga konsekuensi pertanggungjawaban hukumnya tetap melekat dan tidak bisa dipisahkan dengan PT Wahana Ekonomi Semesta dan PT Ronov Indonesia berdasarkan Perjanjian Kerjasama Operasional Nomor 02 tanggal 1 Mei 2012 dibuat di hadapan Notaris Unita Chistina Winata, S.H. (Vide Bukti T-6) *juncto* Perubahan (Addendum) Perjanjian Kerjasama Operasional Nomor 112 tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Unita Christina Winata, S.H. (Vide Bukti T-7) *juncto* Perubahan (addendum) kedua Perjanjian Kerjasama Operasional Nomor 04 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Githa Nadya Maridina, S.H. (Vide Bukti T-8);

28. Bahwa sebagaimana diketahui Surat Pesanan merupakan perjanjian yang sah dan mengikat sebagai undang-undang dan harus dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya (*in casu* Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ("Undang Undang Nomor 20/2011"). Akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten sama sekali tidak memperhatikan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Surat Pesanan (Bukti T-1), dimana diatur mengenai ketentuan pembatalan atas Pesanan dan konsekuensi atas pembayaran angsuran yang telah dilakukan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 huruf (d) Surat Pesanan;

29. Bahwa dengan demikian, jelas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten dalam Putusannya tanggal 26 Mei 2016 Nomor 54/PDT/2016/PT BTN yang menyatakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena tidak melakukan realisasi pembangunan Ruko adalah salah dan keliru.



Jelas Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melakukan wanprestasi (ingkar janji) dengan tidak melakukan pembangunan atas Ruko yang dipesan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/PENGUGAT REKONPENSİ telah melakukan pembangunan atas Ruko yang dipesan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dibuktikan dalam Bukti T-12a, Bukti T-12b, dan Bukti T-12c yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di hadapan persidangan dan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhak untuk melakukan pembatalan atas Surat Pesanan milik Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) menjadi hak dan milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 huruf d Surat Pesanan;

30. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam Putusannya tanggal 26 Mei 2016 Nomor 54/PDT/2016/PT BTN., halaman 34 paragraf 3 sampai dengan halaman 69 paragraf ke-1 dan ke-2 Putusan telah salah dan keliru;

A.3.

*Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten Telah Salah Dan Keliru Dalam Pertimbangan Hukumnya Dengan Menyatakan Bahwa Gugatan Rekonvensi Dinyatakan Ditolak Karena Didasarkan Adanya Hubungan Hukum Yang Sama Dengan Pokok Materi Gugatan Dalam Konvensi

31. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang Terhormat agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam Konvensi, dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini dan dianggap sebagai satu kesatuan yang integral;





32. Bahwa kami menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam Putusannya tanggal 26 Mei 2016 Nomor 54/PDT/2016/PT BTN., pada halaman 70 paragraf 2 yang menyatakan bahwa:

“Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Rekonvensi oleh karena Dalam Konvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding telah dinyatakan wanprestasi dan dihukum untuk mengembalikan uang sebanyak Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Pemanding/semula Penggugat, maka gugatan Rekonvensi yang didasarkan adanya hubungan hukum yang sama dengan pokok materi gugatan dalam konvensi, maka gugatan rekonvensi harus dinyatakan ditolak”;

33. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah salah dan keliru mempersamakan mengenai permasalahan yang menjadi dalil dan dasar gugatan Termohon Kasasi/Pemanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam konvensi dengan permasalahan yang menjadi dalil dan dasar gugatan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam rekonvensi;

34. Bahwa *Judex Facti* seharusnya memeriksa secara tersendiri materi gugatan Rekonvensi dan tidak mencampuradukkan materi antara Konvensi dengan materi Rekonvensi. Meskipun ada keterkaitan mengenai peristiwa yang menjadi masalah dalam perkara perdata *a quo* akan tetapi tetap materi gugatan Rekonvensi harus diperiksa secara tersendiri (khusus) oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten karena adanya perbedaan dalil dan dasar gugatan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 132 b ayat (3) Herzien Inlandsch Reglement (“HIR”) yang menentukan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten seharusnya memeriksa gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tersendiri (khusus) meskipun nantinya akan diputus bersama Konvensi, yang berbunyi sebagai berikut:

“Kedua perkara itu diselesaikan sekaligus dan diputuskan dalam satu keputusan, kecuali kalau sekiranya pengadilan negeri berpendapat, bahwa perkara yang pertama dapat lebih dahulu diselesaikan daripada



yang kedua, dalam hal mana demikian dapat dilakukan, tetapi gugatan mula-mula dan gugatan melawan yang belum diputuskan itu masih tetap diperiksa oleh hakim itu juga, sampai dijatuhkan keputusan terakhir”;

35. Bahwa tidak ada relevansinya antara kesimpulan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi dan dihukum untuk mengembalikan uang sebesar Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan materi gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melakukan wanprestasi (ingkar janji) dengan telah melaksanakan kewajibannya melakukan pembangunan Ruko dan atas pembatalan Surat Pesanan seluruh pembayaran yang telah dilakukan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp1.945.820.000 (satu miliar sembilan ratus empat puluh lima juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) menjadi hak dan milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Pasal 3 huruf (d) Surat Pesanan;

36. Bahwa walaupun permasalahan dalam materi Konvensi dan materi Rekonvensi berawal dari satu peristiwa yang sama yaitu peristiwa keterlambatan pembayaran atas Surat Pesanan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun di satu sisi Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menganggap tindakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut sebagai wanprestasi (ingkar janji), dan di sisi lain Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menganggap hal tersebut justru Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

37. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten tidak memperhatikan fakta hukum yang terjadi yaitu pada kenyataannya Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat



Rekonvensi telah lalai dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya dengan tidak melakukan pembayaran cicilan/installment ke-4 pada tanggal 7 Juni 2014 hingga pembayaran ke-17 pada tanggal 7 Juli 2015 dimana pembayaran dilakukan setiap tanggal 7 setiap bulannya sebesar Rp228.920.000 (dua ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) sesuai dengan jadwal pembayaran sebagaimana tercantum dalam Surat Pesanan beserta denda keterlambatan 1‰ (satu permil) per hari;

38. Bahwa dengan lewatnya jangka waktu pembayaran kewajiban tersebut, maka Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah lalai (wanprestasi/ingkar janji) kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Pesanan, sehingga Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhak untuk membatalkan secara sepihak Surat Pesanan. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf (d) Surat Pesanan yang menyatakan sebagai berikut:

“d. Apabila Pemesanan batal dan atau dibatalkan karena kesalahan Pemesan, termasuk karena Pemesan memberikan keterangan yang tidak benar atau karena pembatalan sepihak oleh Penerima Pesanan; atau apabila terjadi keterlambatan pembayaran selama 14 (empat belas) hari kerja atau lebih terhitung sejak tanggal jatuh tempo angsuran atau cicilan, maka Penerima Pesanan berhak membatalkan secara sepihak Pemesanan atas Unit Pesanan ini dan untuk itu Pemesan dan Penerima Pesanan setuju untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, dengan ketentuan:

“i. Apabila Pemesan telah membayar angsuran kurang dari atau 50% (lima puluh persen) dari Harga Unit, maka seluruh pembayaran angsuran tersebut menjadi hak dan milik Penerima Pesanan, Pemesan tidak dapat menuntut kembali seluruh atau sebagian pembayaran angsuran tersebut”;

39. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran pokok beserta denda keterlambatan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, maka Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah nyata melakukan wanprestasi



(ingkar janji) kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Pesanan. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPdata, yang menyatakan sebagai berikut:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

40. Bahwa dengan demikian jelas *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum serta kurang dalam pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) oleh karena tidak memperhatikan bukti-bukti dan keterangan dari para pihak yang notabene telah lalai untuk memeriksa bagian Rekonvensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten *a quo* terdapat kekeliruan dalam menerapkan hukum yang berlaku, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, tidak berdasarkan fakta dan tidak adil dan oleh karena itu Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dapat dibatalkan;

41. Bahwa berdasarkan penjelasan dan uraian di atas, maka jelas *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan hukumnya, karena terlalu jauh menautkan materi dalam Konvensi dengan materi dalam Rekonvensi. Hal tersebut telah menyebabkan *Judex Facti* tidak lengkap dalam pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) karena hanya mempertimbangkan bagian Konvensi saja sedangkan bagian Rekonvensi pertimbangannya selalu mengacu pada bagian Konvensi, padahal jelas kedua gugatan tersebut berbeda dalil dan dasar hukumnya. Hal tersebut jelas tidak dapat diterima, dan dengan demikian putusan *Judex Facti* harus dibatalkan oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung RI Yang Terhormat;

B. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten Tidak Disertai Dengan Pertimbangan Hukum Yang Cukup Dan Seimbang Serta Alasan-Alasan Yang Jelas (*Onvoldoende Gemotiveerd*) Sehingga Dapat Dipandang Sebagai Suatu Kelalaian Dalam Beracara (*Vormverzuim*);

42. Bahwa adapun ketidaklengkapan dan ketidakjelasan (*onvoldoende gemotiveerd*) pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten terdapat pada halaman 68-70 Putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Banten tertanggal 26 Mei 2016 Nomor 54/PDT/2016/PT BTN., yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang sampai pada kesimpulan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menggugat PT Wahana Ekonomi Semesta sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa berkas perkara dan membaca secara saksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., tanggal 21 Desember 2015, Memori Banding dan Kontra Memori Banding, maka Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan keterangan pihak-pihak dalam jawab menjawab, surat-surat bukti dan saksi-saksi yang dalam hubungannya antara satu dengan lainnya bersesuaian atau sejauh diakui pihak, setidaknya tidaknya berdasarkan tiadanya bantahan secara tegas dari pihak lawan maka dalam perkara ini telah nyata fakta hukum yang menjadi dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan pengadilan Negeri Tangerang Nomor 254/Pdt.G/2015/PN Tng., tanggal 21 Desember 2015 tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan dan Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri melalui petitum *ex aequo et bono* yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa gugatan Pembanding/Penggugat dikabulkan sebagian, maka Terbanding/semula Tergugat berada di pihak yang kalah, maka ia dihukum pula untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan;

Menimbang, bahwa putusan hakim tingkat pertama dipertahankan dan dikuatkan ditingkat banding, maka pihak Pembanding/Penggugat tetap di pihak yang dikalahkan dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;”

43. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten tersebut di atas, maka jelas bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam pertimbangan hukum telah bertentangan satu sama lain dalam menentukan putusan pada tingkat

Halaman 63 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017

#### 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)





pertama yaitu Pengadilan Negeri Tangerang dipertahankan dan dikuatkan atau dibatalkan, dimana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten bertentangan dan tidak menyatakan secara jelas Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang akan dipertahankan atau dibatalkan sebagaimana tercantum dalam pertimbangan hukum pada paragraf 3 dan 5 halaman 70;

44. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten tidak memberikan pertimbangan secara jelas dan bertentangan satu sama lain dalam menentukan pihak yang membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dimana disatu sisi biaya perkara dibayarkan oleh pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, namun di sisi lainnya biaya perkara dibayarkan oleh pihak Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena putusan hakim tingkat pertama dipertahankan dan dikuatkan ditingkat banding;

45. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten tersebut di atas, maka jelas bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten telah kurang dalam pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) dan bertentangan satu sama lain, dimana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten secara langsung menyatakan bahwa alasan, pertimbangan hukum dan kesimpulan *Judex Facti* Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Tangerang) dalam perkara perdata ini tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan sehingga biaya perkara harus dibayarkan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten membuat pertimbangan hukum sendiri dan mengadili sendiri dalam memutus perkara perdata ini. Padahal sangat jelas bahwa dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang *a quo* telah benar, berdasarkan hukum, berdasarkan fakta-fakta yang ada, adil dan tidak keliru dalam menerapkan hukum yang berlaku karena gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi cacat secara formil dengan gugatan *a quo* kurang pihak (*plurium litis consortium*);

46. Bahwa jelas pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara perdata ini yang tidak disertai dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum yang cukup dan seimbang, alasan-alasan yang jelas (*onvoldoende gemotiveerd*), serta bertentangan satu sama lain sebagaimana dikehendaki oleh undang-undang, maka putusan *a quo* dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam beracara (*vormverzuim*). Hal ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 25 November 1974 Nomor M.A./Pemb.1154/74 yang menyatakan sebagai berikut:

“Putusan yang tidak disertai oleh pertimbangan atau alasan yang jelas dikehendaki oleh undang-undang dapat menimbulkan suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*).”

“Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas dan sukar dapat dimengerti maupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya suatu putusan”;

47. Bahwa berdasarkan ketidaklengkapan, ketidakjelasan (*onvoldoende gemotiveerd*), dan bertentangan satu sama lain dari Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten tanggal 26 Mei 2016 Nomor 54/PDT/2016/PT BTN., tersebut, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 25 Nopember 1974 Nomor M.A./Pemb.1154/74 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969, sudah selayaknya apabila Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten tanggal 26 Mei 2016 Nomor 54/PDT/2016/PT BTN. tersebut dibatalkan atau ditinjau kembali dan diputuskan dengan suatu putusan yang berbeda oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung Republik Indonesia;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten sudah tepat dan benar;

Bahwa Tergugat Konvensi telah melakukan wanprestasi karena tidak mengerjakan rumah dan toko (ruko) pesanan Penggugat Konvensi padahal Penggugat Konvensi telah membayar uang muka dan cicilan atas ruko pesanan, berdasarkan hal tersebut adil apabila gugatan konvensi dikabulkan sebagian sedangkan gugatan rekonvensi dinyatakan ditolak;

Halaman 65 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: KSO MERDEKA RONOVI INDONESIA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **KSO MERDEKA RONOVI INDONESIA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 19 Oktober 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Halaman 66 dari 67 hal. Put. Nomor 1889 K/Pdt/2017



Panitera Pengganti,  
ttd./  
Edy Wibowo, S.H., M.H.

**Biaya Kasasi:**

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai .....           | Rp 6.000,00         |
| 2. Redaksi .....           | Rp 5.000,00         |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp489.000,00</u> |
| J u m l a h ...            | Rp500.000,00        |

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
NIP. 19630325 198803 1 001