



PUTUSAN

Nomor 2192 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

TUAN HENDRIK, bertempat tinggal di Jalan Mesjid Annur Nomor 5, Tebet, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr Amir Syamsudin, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Menara Sudirman, Lantai 9, Jalan Jend. Sudirman Kav. 60, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

L a w a n :

1. **TUAN HOUICINE TOUIHRI**, dan

2. **NY. ELLYAWATI BASO**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Kav. Polri Blok H11/1873, RT 008 RW 006, Wijaya Kusuma Grogol, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zul Armain Aziz, S.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Persada Raya Nomor 45, Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat dan setuju untuk membuat perjanjian jual beli tanah pada tanggal 4 Mei 2007 yang dituangkan dalam Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan di bawah tangan;
2. Bahwa perjanjian mana telah menempatkan Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah seluas ± 318 m² yang terletak di Jalan Kemang Selatan IV Nomor 79-S, Jakarta Selatan,

Halaman 1 dari 28 hal. Put. Nomor 2192 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga per m² adalah sebesar Rp3.000.000,00/m² dengan harga total sebesar Rp954.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah), berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2866;

3. Bahwa berdasarkan Pasal I Surat Pengikatan Jual Beli, telah disepakati cara pembayaran terhadap objek perjanjian yang akan dilakukan oleh Penggugat adalah dengan cara angsuran dan dilakukan selama 36 (tiga puluh enam) bulan atau 36 kali angsuran ;
4. Bahwa pembayaran dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:
Pembayaran ke I : Uang muka sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 4 Mei 2007;
Pembayaran ke II : Dibayar setiap bulan sebesar ± Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dibayar setiap tanggal 4 setiap bulannya;
5. Bahwa apabila Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran kepada Tergugat maka akan dikenakan bunga sebesar 3% per bulan;
6. Bahwa berdasarkan Pasal II Surat Pengikatan Jual Beli, setelah pembayaran angsuran tiap bulan lunas, maka akan dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Notaris/PPAT dengan kewajiban masing-masing sebagai berikut:
 1. Pajak PPH dibayar oleh masing-masing pihak;
 2. Biaya Notaris (jual beli dibayar oleh masing-masing pihak);
7. Bahwa adapun kewajiban Penggugat adalah pembayaran terhadap objek perjanjian *a quo* berupa sebidang tanah seluas ± 318 m² yang terletak di Jalan Kemang Selatan IV Nomor 79-S, Jakarta Selatan dengan total harga sebesar Rp954.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah);
8. Bahwa kewajiban Penggugat di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dilaksanakan sebagaimana mestinya dengan iktikad baik selaku pembeli dan sampai gugatan ini diajukan, Penggugat mempunyai kewajiban Pembayaran sisa cicilan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
Bahwa dengan iktikad baik Penggugat akan melaksanakan sisa pembayaran sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut yang merupakan pelunasan dan Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat untuk melaksanakan proses balik nama atas tanah *a quo* sebagaimana mestinya, akan tetapi pihak Tergugat selalu menghindari dan menetapkan sisa pembayaran yang harus dibayar Penggugat tidak sesuai dengan yang disepakati sehingga proses jual beli ini tertunda begitu lama;

Halaman 2 dari 28 hal. Put. Nomor 2192 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Perbaikan gugatan Penggugat yang disampaikan di persidangan tanggal 10 Desember 2014)

9. Bahwa dengan diselesaikannya seluruh kewajiban Penggugat tersebut, maka berdasarkan isi Pasal II Surat Pengikatan Jual Beli, Penggugat berhak untuk dibuatkan akta jual beli secara resmi sesuai dengan undang-undang yang berlaku di hadapan pejabat Notaris/PPAT, guna proses balik nama terhadap objek perjanjian *a quo*;
10. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah melakukan upaya yang patut menurut hukum untuk mengingatkan Tergugat guna menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat, dengan cara mengirimkan surat teguran (somasi), namun Tergugat tidak mengindahkannya dan menunjukkan sikap mengabaikan kewajiban yang telah disepakati;
11. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan nyatanya Tergugat belum juga melakukan kewajibannya kepada Penggugat untuk secara bersama-sama melakukan proses jual beli secara resmi sesuai dengan undang-undang yang berlaku di hadapan pejabat Notaris/PPAT guna proses balik nama terhadap objek perjanjian *a quo*;
12. Bahwa menurut ketentuan hukum yang berlaku, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian yang disepakati antara kedua belah pihak, yaitu dengan tidak dilaksanakannya proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT dalam pelaksanaan proses balik nama atas tanah tersebut, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian secara moril bagi Penggugat, yang sampai saat ini belum juga memperoleh akta jual beli terhadap objek perjanjian *a quo*;
13. Bahwa terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, dan dalam hal ini untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
14. Bahwa Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan proses jual beli secara resmi sesuai dengan undang-undang yang berlaku di hadapan pejabat Notaris/PPAT guna proses balik nama terhadap objek perjanjian *a quo* sehingga Penggugat tidak memperoleh kepastian hukum dalam perjanjian yang telah disepakati;
15. Bahwa tidak tertutup kemungkinan tanah sengketa akan dipindah-tangankan dalam bentuk apapun oleh Tergugat kepada pihak lain dengan

Halaman 3 dari 28 hal. Put. Nomor 2192 K/Pdt/2016



cara apapun, oleh karena itu bisa dipastikan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat dan nantinya akan dapat mempersulit pelaksanaan putusan perkara ini, maka Penggugat mohon agar tanah sengketa dalam perkara *a quo* diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

16. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan didasarkan bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada *verzet*, banding maupun upaya hukum lainnya;

17. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi, telah patut dan adil bagi Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan surat pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sah demi hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Memerintahkan Tergugat untuk secara bersama-sama dengan Penggugat melakukan proses jual beli secara resmi sesuai dengan undang-undang yang berlaku di hadapan pejabat Notaris/PPAT guna proses balik nama terhadap objek perjanjian *a quo*;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain berupa bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Subsider:

- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan gugatan



rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat Dalam Konvensi sekarang berkedudukan sebagai Penggugat Dalam Rekonvensi, sedangkan Penggugat Dalam Konvensi sekarang akan berkedudukan sebagai Tergugat Dalam Rekonvensi;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dan diajukan oleh Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi pada bagian dalam eksepsi maupun pada bagian dalam pokok perkara pada dalam konvensi tersebut di atas, dianggap terulang dan berlaku kembali pada bagian dalam rekonvensi di bawah ini, oleh karenanya merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan pemegang hak sah (yang berhak/berwenang penuh) atas bidang tanah hak milik seluas 318 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan Jalan Kemang Selatan IV Nomor 79-S, Jakarta Selatan, (dahulu Jalan Bangka Raya Dalam RT 011 RW 02) sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2866/Bangka (“SHM Nomor 2866/Bangka”) yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan pada tanggal 7 Oktober 1991;
4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat dan ditandatangani Pengikatan Jual Beli atas bidang tanah seluas 318 m² beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan nama Jalan Kemang Selatan IV Nomor 79-S, Jakarta Selatan dari sebagian tanah hak milik SHM Nomor 2866/Bangka tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 (“Surat PJB”);
5. Bahwa adapun hal yang telah diatur dan disepakati serta ditentukan dalam Pasal I Surat PJB tersebut adalah sebagai berikut:

“Pasal I

Pihak pertama menjual sebidang atas tanah seluas ± 318 m² yang terletak di Jalan Kemang Selatan IV Nomor 79-S, Jakarta Selatan;

Dengan harga per m² adalah sebesar Rp3.000.000,00/ m²;

Total harga sebesar Rp954.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah);

Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2866;

Dengan cara pembayaran selama 36 (tiga puluh enam) bulan;

Adapun pembayaran dengan syarat-syarat sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran Ke I : Uang muka sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 4 Mei 2007;

Pembayaran Ke II : Dibayar setiap bulan sebesar Rp30 juta dibayar Setiap tanggal 4;

Setiap keterlambatan pembayaran dikenakan bunga sebesar 3% per bulan”;

6. Bahwa hal yang dapat dimaknai dari ketentuan Pasal I Surat PJB tersebut antara lain sebagai berikut:

a. Bahwa total harga pokok adalah sebesar Rp954.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah) di luar dan tidak termasuk denda/ bunga keterlambatan pembayaran;

Bahwa cara pembayaran dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat Selama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak surat PJB ditandatangani pada tanggal 4 Mei 2007 berturut-turut sampai dengan tanggal 4 April 2010;

c. Bahwa besaran/jumlah pembayaran bulan ke-2 berturut-turut sampai dengan pembayaran bulan ke-36 yang harus dilakukan oleh Tergugat adalah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) setiap bulannya;

d. Bahwa tanggal pembayaran bulan ke-2 berturut-turut sampai dengan pembayaran bulan ke-36 yang harus dilakukan oleh Tergugat adalah tanggal 4 setiap bulannya;

e. Bahwa setiap keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat, maka Tergugat dikenakan bunga sebesar 3% perbulan;

f. Bahwa Tergugat berkewajiban untuk membayar kepada Penggugat berupa total harga pokok adalah sebesar Rp954.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah) ditambah dengan total jumlah denda/ bunga keterlambatan pembayaran sebesar 3 % setiap bulannya;

7. Bahwa adapun fakta dan realisasi pelaksanaan kewajiban Tergugat sebagaimana dimaksud pada Pasal I Surat PJB tersebut dilakukan oleh Tergugat dengan cara pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat serta denda/bunga keterlambatan pembayaran sejak tanggal 4 Mei 2007 sampai dengan Desember 2014, dengan perincian sebagai berikut:

No	TANGGAL JATUH TEMPO	TANGGAL PEMBYRAN		JMH YANG DIBAYAR	SISA PEMBYRAN	HITUNGAN PENALTY	
						HARI	PENALTY
1	04/05/2007	04/05/2007	954.000.000	40.000.000	914.000.000	0	0
2	04/06/2007	-	914.000.000	-	914.000.000	30	27.420.000
3	04/07/2007	-	941.420.000	-	941.420.000	30	28.242.600
4	04/08/2007	16/08/2007	969.662.600	10.000.000	959.662.600	11	10.556.289
5		20/08/2007	970.218.889	5.000.000	965.218.889	3	2.895.657

Halaman 6 dari 28 hal. Put. Nomor 2192 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6	04/09/2007	12/09/2007	968.114.545	10.000.000	958.114.545	7	6.706.802
7	04/10/2007		964.821.347	-	964.821.347	30	28.944.640
8	04/11/2007	26/11/2007	993.765.987	10.000.000	983.765.987	21	20.659.086
9	04/12/2007		1.004.425.073	-	1.004.425.073	30	30.132.752
10	04/01/2008	14/01/2008	1.034.557.825	5.000.000	1.029.557.825	9	9.266.020
11	04/02/2008	29/02/2008	1.038.823.846	5.000.000	1.033.823.846	24	24.811.772
12	04/03/2008		1.058.635.618	-	1.058.635.618	29	30.700.433
13	04/04/2008	03/04/2008	1.089.336.051	5.000.000	1.084.336.051	0	-
14	04/05/2008	09/05/2008	1.084.336.051	5.000.000	1.079.336.051	4	4.317.344
15	04/06/2008	23/06/2008	1.083.653.395	10.000.000	1.073.653.395	18	19.325.761
16	04/07/2008	15/07/2008	1.092.979.156	5.000.000	1.087.979.156	10	10.879.792
17	04/08/2008	05/08/2008	1.098.858.948	20.000.000	1.078.858.948	1	1.078.859
18	04/09/2008	10/09/2008	1.079.937.807	10.000.000	1.069.937.807	5	5.349.689
19	04/10/2008	02/10/2008	1.075.287.496	10.000.000	1.065.287.496	0	-
20	04/11/2008	10/11/2008	1.065.287.496	11.000.000	1.054.287.496	5	5.271.437
21	04/12/2008	10/12/2008	1.059.558.933	10.000.000	1.049.558.933	5	5.247.795
22	04/01/2009	22/01/2009	1.054.806.728	10.000.000	1.044.806.728	17	17.761.714
23	04/02/2009	11/02/2009	1.062.568.442	10.000.000	1.052.568.442	6	6.315.411
24	04/03/2009	16/03/2009	1.058.883.853	10.000.000	1.048.883.853	11	11.537.722
25	04/04/2009	20/04/2009	1.060.421.576	10.000.000	1.050.421.576	15	15.756.324
26	04/05/2009	25/05/2009	1.066.177.899	10.000.000	1.056.177.899	20	21.123.558
27	04/06/2009		1.077.301.457	-	1.077.301.457	29	31.241.742
28	04/07/2009	06/07/2009	1.108.543.199	6.000.000	1.102.543.199	1	1.102.543
29		29/07/2009	1.103.645.743	7.000.000	1.096.645.743	22	24.126.206
30	04/08/2009		1.120.771.949	-	1.120.771.949	28	31.381.615
31	04/09/2009	02/09/2009	1.152.153.563	10.000.000	1.142.153.563	0	-
32	04/10/2009	16/10/2009	1.142.153.563	10.000.000	1.132.153.563	11	12.453.689
33	04/11/2009	19/11/2009	1.144.607.253	10.000.000	1.134.607.253	14	15.884.502
34	04/12/2009		1.150.491.754	-	1.150.491.754	30	34.514.753
35	04/01/2010	27/01/2010	1.185.006.507	15.000.000	1.170.006.507	22	25.740.143
36	04/02/2010		1.195.746.650	-	1.195.746.650	28	33.480.906
37	04/03/2010		1.229.227.556	-	1.229.227.556	30	36.876.827
38	04/04/2010	06/04/2010	1.266.104.383	20.000.000	1.246.104.383	1	1.246.104
39	04/05/2010	10/05/2010	1.247.350.487	10.000.000	1.237.350.487	5	6.186.752
40	04/06/2010		1.243.537.240	-	1.243.537.240	29	36.062.580
41	04/07/2010	05/07/2010	1.279.599.820	10.000.000	1.269.599.820	1	1.269.600
42	04/08/2010	11/08/2010	1.270.869.419	10.000.000	1.260.869.419	6	7.565.217
43	04/09/2010		1.268.434.636	-	1.268.434.636	29	36.784.604
44	04/10/2010	12/10/2010	1.305.219.240	20.000.000	1.285.219.240	8	10.281.754
45	04/11/2010	30/11/2010	1.295.500.994	15.000.000	1.280.500.994	26	33.293.026
46	04/12/2010	22/12/2010	1.313.794.020	20.000.000	1.293.794.020	18	23.288.292
47	04/01/2011	20/01/2011	1.317.082.313	40.000.000	1.277.082.313	16	20.433.317
48	04/02/2011	28/01/2011	1.297.515.630	30.000.000	1.267.515.630	0	-
49	04/03/2011	03/03/2011	1.267.515.630	15.000.000	1.252.515.630	0	-
50	04/04/2011		1.252.515.630	-	1.252.515.630	27	33.817.922
51	04/05/2011	02/05/2011	1.286.333.552	26.000.000	1.260.333.552		-
52		23/05/2011	1.260.333.552	55.000.000	1.205.333.552		-
53	04/06/2011	20/06/2011	1.205.333.552	35.000.000	1.170.333.552	16	18.725.337
54	04/07/2011		1.189.058.888	-	1.189.058.888	30	35.671.767
55	04/08/2011		1.224.730.655	-	1.224.730.655	30	36.741.920
56	04/09/2011		1.261.472.575	-	1.261.472.575	29	36.582.705
57	04/10/2011	21/10/2011	1.298.055.279	25.000.000	1.273.055.279	17	21.641.940



58	04/11/2011	18/11/2011	1.294.697.219	12.000.000	1.282.697.219	14	17.957.761
59	04/12/2011		1.300.654.980	-	1.300.654.980	30	39.019.649
60	04/01/2012	16/01/2012	1.339.674.630	40.000.000	1.299.674.630	12	15.596.096
61	04/02/2012	22/02/2012	1.315.270.725	40.000.000	1.275.270.725	18	22.954.873
62	04/03/2012	14/03/2012	1.298.225.598	14.000.000	1.284.225.598	10	12.842.256
63	04/04/2012		1.297.067.854	-	1.297.067.854	28	36.317.900
64	04/05/2012	03/05/2012	1.333.385.754	24.000.000	1.309.385.754		-
65		09/05/2012	1.309.385.754	20.000.000	1.289.385.754		-
66	04/06/2012	21/06/2012	1.289.385.754	16.000.000	1.273.385.754	17	21.647.558
67	04/07/2012		1.295.033.312	-	1.295.033.312	30	38.850.999
68	04/08/2012		1.333.884.311	-	1.333.884.311	30	40.016.529
69	04/09/2012	07/09/2012	1.373.900.841	20.000.000	1.353.900.841	3	4.061.703
70	04/10/2012		1.357.962.543	-	1.357.962.543	30	40.738.876
71	04/11/2012	09/11/2012	1.398.701.419	15.000.000	1.383.701.419	5	6.918.507
72	04/12/2012		1.390.619.927	-	1.390.619.927	30	41.718.598
73	04/01/2013	05/01/2013	1.432.338.524	10.000.000	1.422.338.524	1	1.422.339
74	04/02/2013		1.423.760.863	-	1.423.760.863	30	42.712.826
75	04/03/2013	06/03/2013	1.466.473.689	15.000.000	1.451.473.689	2	2.902.947
76	04/04/2013		1.454.376.636	-	1.454.376.636	30	43.631.299
77	04/05/2013	17/05/2013	1.498.007.935	20.000.000	1.478.007.935	13	19.214.103
78	04/06/2013	07/06/2013	1.497.222.038	20.000.000	1.477.222.038	3	4.431.666
79	04/07/2013	22/07/2013	1.481.653.704	10.000.000	1.471.653.704	18	26.489.767
80	04/08/2013	30/08/2013	1.498.143.471	10.000.000	1.488.143.471	26	38.691.730
81	04/09/2013	20/09/2013	1.526.835.201	10.000.000	1.516.835.201	16	24.269.363
82	04/10/2013	11/10/2013	1.541.104.565	18.000.000	1.523.104.565	7	10.661.732
83	04/11/2013		1.533.766.297	-	1.533.766.297	30	46.012.989
84	04/12/2013		1.579.779.285	-	1.579.779.285	30	47.393.379
85	04/01/2014		1.627.172.664	-	1.627.172.664	30	48.815.180
86	04/02/2014		1.675.987.844	-	1.675.987.844	30	50.279.635
87	04/03/2014		1.726.267.479	-	1.726.267.479	30	51.788.024
88	04/04/2014		1.778.055.504	-	1.778.055.504	30	53.341.665
89	04/05/2014		1.831.397.169	-	1.831.397.169	30	54.941.915
90	04/06/2014		1.886.339.084	-	1.886.339.084	30	56.590.173
91	04/07/2014		1.942.929.256	-	1.942.929.256	30	58.287.878
92	04/08/2014		2.001.217.134	-	2.001.217.134	30	60.036.514
93	04/09/2014		2.061.253.648	-	2.061.253.648	30	61.837.609
94	04/10/2014		2.123.091.258	-	2.123.091.258	30	63.692.738
95	04/11/2014		2.186.783.995	-	2.186.783.995	30	65.603.520
96	04/12/2014		2.252.387.515	-	2.252.387.515	30	67.571.625
				924.000.000			2.289.959.141

8. Bahwa dari perincian pembayaran yang telah dan masih akan dilakukan oleh Tergugat baik atas cicilan/angsuran pokok maupun bunga/denda keterlambatan pembayaran sebagaimana tertera dalam tabel diatas diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa benar berdasarkan Pasal I Surat PJB tersebut, pembayaran terhadap objek pengikatan jual beli tersebut akan dilakukan oleh Tergugat dengan cara angsuran selama 36 (tiga puluh enam) bulan



- sejak ditandatanganinya surat PJB tersebut pada tanggal 4 Mei 2007 sampai dengan tanggal 4 April 2010 sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut;
- b. Bahwa benar sejak ditandatanganinya surat PJB tersebut pada tanggal 4 Mei 2007 sampai dengan tanggal 4 April 2010 sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut, tergugat telah melakukan pembayaran cicilan/angsuran pokok total baru sebesar Rp299.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) saja;
 - c. Bahwa benar sejak ditandatanganinya surat PJB tersebut pada tanggal 4 Mei 2007 sampai dengan tanggal 11 November 2013 Tergugat telah melakukan pembayaran cicilan/angsuran pokok total baru sebesar Rp924.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh empat juta rupiah) saja;
 - d. Bahwa benar sejak tanggal 11 November 2013 sampai dengan sekarang (Desember 2014) Tergugat telah tidak melakukan lanjutan pembayaran cicilan/angsuran pokok sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut;
 - e. Bahwa benar apabila Tergugat mengalami keterlambatan pembayaran kepada Penggugat, maka Tergugat akan dikenakan bunga sebesar 3% per bulan sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut;
 - f. Bahwa benar setelah ditandatanganinya surat PJB tersebut pada tanggal 4 Mei 2007 sampai dengan sekarang (Desember 2014) Tergugat belum pernah membayar kepada Penggugat atas dan terhadap denda keterlambatan (*penalty*) sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut;
 - g. Bahwa benar total pembayaran cicilan/angsuran pokok yang masih tersisa adalah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) saja;
 - h. Bahwa benar denda/bunga keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak tanggal 4 Juni 2004 berturut-turut sampai dengan tanggal 4 Desember 2014 adalah sebesar Rp2.289.959.141,00 (dua miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah);
9. Bahwa dengan demikian telah terbukti menurut hukum bahwa Tergugat Telah Lalai (ingkar janji/wanprestasi) melakukan pembayaran cicilan/angsuran pokok dan bunga/denda sebagaimana yang telah disanggupi oleh Tergugat baik mengenai besaran/jumlah maupun tanggal pembayarannya;
10. Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi sehubungan dengan pelaksanaan surat PJB tersebut, oleh karenanya masih terdapat kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat sehubungan dengan pelaksanaan surat PJB tersebut. Dengan demikian Majelis Hakim harus menetapkan total



keajiban pembayaran cicilan/angsuran pokok yang masih tersisa adalah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran bunga/denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak tanggal 4 Juni 2004 berturut-turut sampai dengan tanggal 4 Desember 2014 adalah sebesar Rp2.289.959.141,00 (dua miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah);

11. Bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat, maka Majelis Hakim harus menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kewajiban pembayaran cicilan/angsuran pokok yang masih tersisa sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran bunga/denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak tanggal 4 Juni 2004 berturut-turut sampai dengan tanggal 4 Desember 2014 seluruhnya sebesar Rp2.289.959.141,00 (dua miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah);
12. Bahwa dengan demikian Tergugat telah terbukti menurut hukum melakukan bahwa Tergugat telah lalai (ingkar janji/wanprestasi) memenuhi apa yang dijanjikannya dalam surat PJB tersebut, dalam bentuk berupa memenuhi apa yang dijanjikannya dalam surat PJB tersebut tetapi terlambat dan tidak sebagaimana dijanjikan dalam surat PJB tersebut yakni Tergugat telah lalai (ingkar janji/wanprestasi) melakukan pembayaran cicilan/angsuran pokok dan bunga/denda sebagaimana yang telah disanggupi oleh Tergugat baik mengenai besaran/jumlah maupun tanggal pembayarannya;
13. Bahwa salah satu akibat dari wanprestasinya menurut Prof. Subekti adalah Penggugat membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat atau dengan singkat dinamakan ganti rugi. (vide Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan 23, Jakarta, PT Intermedia, 2010, halaman 49-52);
14. Bahwa adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat apabila diperinci antara lain sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil:
 - 1) Bahwa Tergugat telah menguasai, menempati, memanfaatkan, menggunakan tanah dan bangunan (vide SHM Nomor 2866/Bangka) objek pengikatan jual beli dalam surat PJB tersebut, karenanya Tergugat telah memperoleh keuntungan;
 - 2) Bahwa sejak ditandatanganinya surat PJB tersebut pada tanggal 4 Mei 2007 sampai dengan tanggal 11 November 2013 Tergugat telah



melakukan pembayaran cicilan/angsuran pokok total baru sebesar Rp924.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh empat juta rupiah) saja;

- 3) Bahwa sejak tanggal 11 November 2013 sampai dengan sekarang (Desember 2014) Tergugat telah tidak melakukan lanjutan pembayaran cicilan/angsuran pokok sebagaimana dimaksud Pasal I surat PJB tersebut;

Bahwa setelah ditandatanganinya Surat PJB tersebut pada tanggal 4 Mei 2007 sampai dengan sekarang (Desember 2014) Tergugat belum pernah membayar kepada Penggugat atas dan terhadap denda keterlambatan (*penalty*) sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut;

Demikian apabila diakumulasikan kerugian materiil Penggugat seluruhnya lebih kurang Rp1.000.000.0000,00 (satu miliar rupiah);

Oleh karenanya Majelis Hakim harus menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp1.000.000.0000,00 (satu miliar rupiah);

- b. Bahwa selain menderita kerugian materiil, Penggugat juga menderita kerugian immaterial, berupa reputasi bisnis, reputasi usaha, psikis, moril selama lebih dari 5 (lima) tahun penyelesaian pengikatan jual beli ini terkatung-katung. Pada dasarnya kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat tersebut tidak dapat dinilai dengan uang semata saja. Akan tetapi kalaulahpun diperhitungkan maka kerugiaan immaterial Penggugat lebih kurang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Oleh karenanya Majelis Hakim harus menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugiaan immaterial sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
15. Bahwa agar tuntasnya penyelesaian perkara ini, Majelis Hakim perlu memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas bidang tanah hak milik seluas 318 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan Jalan Kemang Selatan IV Nomor 79-S, Jakarta Selatan, (dahulu Jalan Bangka Raya Dalam RT 011/02) sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2866/Bangka tersebut, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat, segera setelah pembayaran cicilan/angsuran pokok dan bunga/denda keterlambatan tersebut dibayar lunas seluruhnya oleh Tergugat kepada Penggugat;



16. Bahwa agar Tergugat mau secara sukarela memenuhi dan melaksanakan putusan ini, maka Tergugat perlu dihukum untuk membayar denda (*dwangsom*) atas keterlambatan memenuhi isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perharinya atas keterlambatan dimaksud;
17. Bahwa oleh karena gugatan reconvensi yang diajukan oleh Penggugat Dalam Reconvensi telah dilandasi bukti-bukti yang tak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat Dalam Reconvensi, maka Penggugat Dalam Reconvensi mohon kepada pengadilan agar dalam perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat Dalam Reconvensi banding ataupun kasasi ataupun mengaju Tergugat Dalam Reconvensi mengajukan bantahan/perlawanan.

Dalam Konvensi Dan Dalam Reconvensi:

- Bahwa oleh karena terbukti dalam konvensi bahwa Penggugat Konvensi telah tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya justru Tergugat Konvensi telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya serta Dalam Reconvensi telah terbukti bahwa Penggugat Dalam Reconvensi/Tergugat Dalam Konvensi telah dapat membuktikan dalil gugatan reconvensinya justru sebaliknya Tergugat Dalam Reconvensi/Penggugat Dalam Konvensi tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya dalam reconvensi, maka patut dan adil apabila Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Reconvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini pada semua tingkat peradilan, khususnya pada peradilan tingkat pertama ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 tersebut, dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan total kewajiban pembayaran cicilan/angsuran pokok yang masih tersisa adalah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran bunga/denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak tanggal 4 Juni 2004 berturut-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

turut sampai dengan tanggal 4 Desember 2014 adalah sebesar Rp2.289.959.141,00 (dua miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kewajiban pembayaran cicilan/angsuran pokok yang masih tersisa sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran bunga/denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak tanggal 4 Juni 2004 berturut-turut sampai dengan tanggal 4 Desember 2014 seluruhnya sebesar Rp2.289.959.141,00 (dua miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat segera setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap.
7. Memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas bidang tanah hak milik seluas 318 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan Jalan Kemang Selatan IV Nomor 79-S, Jakarta Selatan, (dahulu Jalan Bangka Raya Dalam RT 011/02) sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2866/Bangka tersebut, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat, Segera setelah pembayaran cicilan/angsuran pokok dan bunga/denda keterlambatan tersebut dibayar lunas seluruhnya oleh Tergugat kepada Penggugat.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar denda (*dwangsom*) atas keterlambatan memenuhi isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perharinya atas keterlambatan dimaksud;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat banding ataupun kasasi ataupun mengaj Tergugat mengajukan bantahan/perlawanan;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim (pengadilan) yang memeriksa dan mengadili

Halaman 13 dari 28 hal. Put. Nomor 2192 K/Pdt/2016

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

perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*)

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 635/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. tanggal 27 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Konvensi (Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso) dengan Tergugat Konvensi (Tuan Hendrik) sah demi hukum;
3. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi (Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso) telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat Rekonvensi (Tuan Hendrik);
3. Menyatakan sah dan berharga pengikatan jual beli antara Penggugat Rekonvensi (Tuan Hendrik) dengan Tergugat Rekonvensi (Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 tersebut, dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan total kewajiban pembayaran cicilan/angsuran pokok yang masih tersisa adalah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran bunga/denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi (Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso) kepada Penggugat Rekonvensi (Tuan Hendrik) sejak tanggal 4 Mei 2007 berturut-turut sampai dengan tanggal 4 Desember 2014 adalah sebesar Rp2.289.959.141,00 (dua miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso) untuk membayar seluruh kewajiban pembayaran cicilan/angsuran pokok yang masih tersisa sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran bunga/denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi (Tuan Hendrik) sejak tanggal 4 Mei 2007 berturut-turut sampai dengan tanggal 4 Desember 2014 seluruhnya sebesar Rp2.289.959.141,00 (dua miliar dua ratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh

Halaman 14 dari 28 hal. Put. Nomor 2192 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp316.000,00 (tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 619/Pdt/2015/PT DKI tanggal 16 Februari 2016 dengan dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Mei 2015 Nomor 635/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. sekedar bunga berbunga, sehingga amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan surat pengikatan jual beli antara Penggugat Konvensi (Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso) dengan Tergugat Konvensi (Tuan Hendrik) sah demi hukum;
3. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi (Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso) telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat Rekonvensi (Tuan Hendrik);
3. Menyatakan sah dan berharga pengikatan jual beli antara Penggugat Rekonvensi (Tuan Hendrik) dengan Tergugat Rekonvensi (Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 tersebut dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan total kewajiban pembayaran cicilan angsuran pokok yang masih tersisa adalah sebesar Rp30.000.000,00 ditambah bunga/denda keterlambatan yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 29 Oktober 2014 sebesar 6 % setahun x

Halaman 15 dari 28 hal. Put. Nomor 2192 K/Pdt/2016



Rp924.000.000,00 = Rp1.540.000,00 yang hingga saat ini sudah berlangsung 2 (dua) tahun, seluruhnya berjumlah Rp30.000.000,00 + (Rp1.540.000,00 x 2) = Rp33.080.000,00 (tiga puluh tiga juta delapan puluh ribu rupiah);

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi membayar sisa angsuran pokok Rp30.000.000,00 dan ditambah bunga/denda keterlambatan 6 % setiap dari Rp9.24.000.000,00 =Rp1.540.000,00 x 2 = seluruhnya berjumlah Rp33.080.000,00 (tiga puluh tiga juta delapan puluh ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 29 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 635/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding pada tanggal 3 Mei 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Mei 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:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi tetap pada seluruh dalil-dalil serta argumen-argumennya



baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi sebagaimana telah dikemukakan dan diajukan dalam surat jawaban, duplik dan bukti-bukti tertulis serta kesimpulan maupun gugatan dalam rekonvensi dalam pemeriksaan dan persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan kontra memori banding dalam pemeriksaan tingkat banding. Oleh karenanya semuanya merupakan satu kesatuan yang utuh dan berlaku kembali dalam pemeriksaan perkara ini pada peradilan tingkat kasasi ini;

2. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi setuju dan sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta sepanjang dan hanya sebatas pertimbangan hukum pada alinea kedua, ketiga halaman 5 sampai dengan alinea pertama halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT DKI. tanggal 16 Februari 2016 yang pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memperhatikan dengan seksama memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, ternyata tidak merupakan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena kesemua hal tersebut telah dipertimbangkan secara cermat dan saksama oleh Hakim Tingkat Pertama baik dalam konvensi eksepsi, dalam pokok perkara maupun dalam rekonvensi oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan selanjutnya dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat serta saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 635/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. dan memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama akan tetapi keberatan-keberatan yang dituangkan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam memori bandingnya tersebut hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusnya baik dalam konvensi, eksepsi, dan dalam pokok perkara maupun dalam rekonvensi, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik



dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding”;

3. *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta telah melakukan kesalahan berat dalam penerapan hukum, khususnya penerapan hukum acara pemeriksaan perkara pada tingkat banding yaitu tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*onvoeldoende gemotiveerd*), dan saling bertentangan antara pertimbangan hukum yang satu (*vide alinea kedua, ketiga halaman 5 sampai dengan alinea pertama halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT DKI.*) dengan pertimbangan hukum lainnya (*vide alinea kedua dan ketiga halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT DKI.*). Karena *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta disatu sisi telah membenarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama dan menyatakannya telah tepat dan benar (*vide alinea kedua, ketiga halaman 5 sampai dengan alinea pertama halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT DKI.*) tetapi disisi lain *Judex Facti* Tingkat Banding memperbaiki dasar perhitungan dan besaran perhitungan bunga berbunga dalam Surat PJB (bukti T-3/P-1) semula 3 % perbulan menjadi 6 % pertahun (*vide alinea kedua dan ketiga halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT DKI.*). Karenanya *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta melanggar asas *pacta sunt servanda*;

- 3.1. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi sangat keberatan dan tidak setuju serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum pada alinea kedua dan ketiga halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT DKI. tanggal 16 Februari 2016 yang pada pokoknya dinyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Mei 2015 Nomor 635/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. yang dimintakan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan, kecuali mengenai bunga berbunga yang dikabulkan oleh Hakim Tingkat Pertama berdasarkan perhitungan sepihak oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, menurut Pengadilan Tinggi adalah terlalu tinggi dan oleh karena itu Pengadilan Tinggi dalam



menetapkan besarnya bunga adalah berdasarkan yang ditetapkan menurut yurisprudensi yaitu sebesar 6 % setahun dihitung sejak perkara didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri sampai putusan perkara ini dilaksanakan sepenuhnya oleh Tergugat Rekonvensi/ Pembanding semula Penggugat Konvensi yang hingga sekarang sudah beriansung 2 (dua) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 635/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. tanggal 27 Mei 2015, dalam Rekonvensi tentang bunga keterlambatan yang belum dibayar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi perlu diperbaiki sehingga amar putusan tersebut selengkapya akan disebutkan di bawah ini”;

3.2. Bahwa merupakan suatu fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan besaran kewajiban berupa bunga/denda dan lamanya perhitungannya serta besaran cicilan yang tersisa (vide alinea kedua halaman 34 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 635/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. tanggal 27 Mei 2015);

3.3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (vide putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 635/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. tanggal 27 Mei 2015) yang demikian tersebut, bila dikaji dari segi teori hukum perdata pada umumnya, hukum perjanjian pada khususnya yaitu kekuatan mengikat suatu perjanjian yang sah, dengan mendasarkan kepada ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan pendapat para ahli hukum antara lain sebagai berikut:

- a. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sbbagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” (R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Edisi Revisi, Cetakan 22, Jakarta, PT Pradnya Paramita, 1990);
- b. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” (Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW, Jakarta, PT Raja Grafindo, 2009, Halaman 78);
- c. Bahwa menurut Professor Dr Ridwan Khairandy, S.H., M.H., bahwa



ketaatan untuk mematuhi isi perjanjian yang dibuat para pihak berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda*. Asal mula maksim ini dapat ditelusuri pada doktrin *praetor* Romawi, yakni *pacta converta sebo* yang berarti bahwa saya menghormati perjanjian. (Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama, Cetakan 1, Yogyakarta, FH UII Press, 2013, halaman 112);

d. Bahwa menurut Dr Herlien Boediono, S.H., bahwa adagium *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, mengingat kekuatan hukum yang terkandung didalamnya dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataatannya. (Herlien Bodelon, Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2009, halaman 31);

3.4. Bahwa lebih lanjut dalam perspektif hukum kontrak bahwa surat PJB (bukti T-3/bukti P-1) tersebut merupakan perjanjian timbal balik atau kontrak timbal balik, bukan perjanjian sepihak;

Perjanjian/kontrak timbal balik menurut pendapat para ahli, antara lain sebagai berikut:

a. Menurut Dr Herlien Budiono, suatu perjanjian dikatakan timbal balik jika dengan terjadinya perjanjian, timbul kewajiban timbal balik diantara para pihak. Singkatnya, ada elemen tukar menukar prestasi atau prestasi ada pada kedua belah pihak. Kriteria untuk menentukan kewajiban dari para pihak yang saling tergantung ditentukan oleh kewajiban pokoknya dalam perjanjian timbal balik, di mana para pihak saling memperjanjikan prestasi yang terkait satu sama lain, tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak akan berhubungan langsung dengan pemenuhan prestasi oleh pihak lainnya;

(Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan, Cetakan 1, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2009, halaman 54 dan 202);

b. Menurut Profesor R. Subekti, dalam setiap perjanjian timbal balik, dianggap ada usatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Masing-masing pihak dapat mengatakan kepada pihak lawannya, "Jangan menganggap saya lalai, kalau kamu sendiri juga sudah melalaikan kewajibanmu!" Prinsip



“menyeberang bersama-sama.” (R. Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan 23, Jakarta, Intermasa, 2010, halaman 57-58);

- c. Menurut Dr Muhammad Syaifuddin, kontrak timbal balik adalah kontrak yang meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yang membuat kontrak. {Muhammad Syaifuddin, Hukum Kontrak: Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan), Cet. 1, Bandung, PT Mandar Maju, 2012, hlm. 149};

3.5. Bahwa merupakan suatu fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa benar berdasarkan Pasal I Surat PJB (bukti T-3/P-1) tersebut, pembayaran terhadap objek pengikatan jual beli tersebut akan dilakukan oleh Penggugat dengan cara angsuran selama 36 (tiga puluh enam) bulan atau 36 kali angsuran sejak ditandatanganinya Surat PJB (bukti T-3/P-1) tersebut pada tanggal 4 Mei 2007 sampai dengan tanggal 4 April 2010 sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB (bukti T-3/P-1) sebagai berikut:

“Pasal I

Pihak pertama menjual sebidang atas tanah seluas $\pm 318 \text{ m}^2$ yang terletak di Jl. Kemang Selatan IV Nomor 79-S, Jakarta Selatan;

Dengan harga per m^2 adalah sebesar Rp3.000.000,00/ m^2 ;

Total harga sebesar Rp954.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah);

Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2866;

Dengan cara pembayaran selama 36 (tiga puluh enam) bulan;

Adapun pembayaran dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pembayaran Ke I : Uang muka sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 4 Mei 2007;

Pembayaran Ke II : Dibayar setiap bulan sebesar Rp30 juta dibayar setiap tanggal 4 setiap keterlambatan pembayaran dikenakan bunga sebesar 3% per bulan.”;

3.6. Bahwa merupakan suatu fakta hukum yang tidak terbantahkan pula bahwa benar sejak ditandatanganinya Surat PJB (bukti T-3/P-1) tersebut pada tanggal 4 Mei 2007 sampai dengan tanggal 11 November 2013 Penggugat telah melakukan pembayaran cicilan/angsuran pokok total baru sebesar Rp924.000.000,00 (sembilan ratus dua puluh empat juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) saja;

No.	TANGGAL JATUH TEMPO	TANGGAL PEMBYRAN		JMH YANG DIBAYAR	SISA PEMBYRAN	HITUNGAN PENALTY	
						HARI	PENALTY
1	04/05/2007	04/05/2007	954.000.000	40.000.000	914.000.000	0	0
2	04/06/2007	-	914.000.000	-	914.000.000	30	27.420.000
3	04/07/2007	-	941.420.000	-	941.420.000	30	28.242.600
4	04/08/2007	16/08/2007	969.662.600	10.000.000	959.662.600	11	10.556.289
5		20/08/2007	970.218.889	5.000.000	965.218.889	3	2.895.657
6	04/09/2007	12/09/2007	968.114.545	10.000.000	958.114.545	7	6.706.802
7	04/10/2007		964.821.347	-	964.821.347	30	28.944.640
8	04/11/2007	26/11/2007	993.765.987	10.000.000	983.765.987	21	20.659.086
9	04/12/2007		1.004.425.073	-	1.004.425.073	30	30.132.752
10	04/01/2008	14/01/2008	1.034.557.825	5.000.000	1.029.557.825	9	9.266.020
11	04/02/2008	29/02/2008	1.038.823.846	5.000.000	1.033.823.846	24	24.811.772
12	04/03/2008		1.058.635.618	-	1.058.635.618	29	30.700.433
13	04/04/2008	03/04/2008	1.089.336.051	5.000.000	1.084.336.051	0	-
14	04/05/2008	09/05/2008	1.084.336.051	5.000.000	1.079.336.051	4	4.317.344
15	04/06/2008	23/06/2008	1.083.653.395	10.000.000	1.073.653.395	18	19.325.761
16	04/07/2008	15/07/2008	1.092.979.156	5.000.000	1.087.979.156	10	10.879.792
17	04/08/2008	05/08/2008	1.098.858.948	20.000.000	1.078.858.948	1	1.078.859
18	04/09/2008	10/09/2008	1.079.937.807	10.000.000	1.069.937.807	5	5.349.689
19	04/10/2008	02/10/2008	1.075.287.496	10.000.000	1.065.287.496	0	-
20	04/11/2008	10/11/2008	1.065.287.496	11.000.000	1.054.287.496	5	5.271.437
21	04/12/2008	10/12/2008	1.059.558.933	10.000.000	1.049.558.933	5	5.247.795
22	04/01/2009	22/01/2009	1.054.806.728	10.000.000	1.044.806.728	17	17.761.714
23	04/02/2009	11/02/2009	1.062.568.442	10.000.000	1.052.568.442	6	6.315.411
24	04/03/2009	16/03/2009	1.058.883.853	10.000.000	1.048.883.853	11	11.537.722
25	04/04/2009	20/04/2009	1.060.421.576	10.000.000	1.050.421.576	15	15.756.324
26	04/05/2009	25/05/2009	1.066.177.899	10.000.000	1.056.177.899	20	21.123.558
27	04/06/2009		1.077.301.457	-	1.077.301.457	29	31.241.742
28	04/07/2009	06/07/2009	1.108.543.199	6.000.000	1.102.543.199	1	1.102.543
29		29/07/2009	1.103.645.743	7.000.000	1.096.645.743	22	24.126.206
30	04/08/2009		1.120.771.949	-	1.120.771.949	28	31.381.615
31	04/09/2009	02/09/2009	1.152.153.563	10.000.000	1.142.153.563	0	-
32	04/10/2009	16/10/2009	1.142.153.563	10.000.000	1.132.153.563	11	12.453.689
33	04/11/2009	19/11/2009	1.144.607.253	10.000.000	1.134.607.253	14	15.884.502
34	04/12/2009		1.150.491.754	-	1.150.491.754	30	34.514.753
35	04/01/2010	27/01/2010	1.185.006.507	15.000.000	1.170.006.507	22	25.740.143
36	04/02/2010		1.195.746.650	-	1.195.746.650	28	33.480.906
37	04/03/2010		1.229.227.556	-	1.229.227.556	30	36.876.827
38	04/04/2010	06/04/2010	1.266.104.383	20.000.000	1.246.104.383	1	1.246.104
39	04/05/2010	10/05/2010	1.247.350.487	10.000.000	1.237.350.487	5	6.186.752
40	04/06/2010		1.243.537.240	-	1.243.537.240	29	36.062.580
41	04/07/2010	05/07/2010	1.279.599.820	10.000.000	1.269.599.820	1	1.269.600
42	04/08/2010	11/08/2010	1.270.869.419	10.000.000	1.260.869.419	6	7.565.217
43	04/09/2010		1.268.434.636	-	1.268.434.636	29	36.784.604
44	04/10/2010	12/10/2010	1.305.219.240	20.000.000	1.285.219.240	8	10.281.754
45	04/11/2010	30/11/2010	1.295.500.994	15.000.000	1.280.500.994	26	33.293.026
46	04/12/2010	22/12/2010	1.313.794.020	20.000.000	1.293.794.020	18	23.288.292
47	04/01/2011	20/01/2011	1.317.082.313	40.000.000	1.277.082.313	16	20.433.317



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48	04/02/2011	28/01/2011	1.297.515.630	30.000.000	1.267.515.630	0	-
49	04/03/2011	03/03/2011	1.267.515.630	15.000.000	1.252.515.630	0	-
50	04/04/2011		1.252.515.630	-	1.252.515.630	27	33.817.922
51	04/05/2011	02/05/2011	1.286.333.552	26.000.000	1.260.333.552		-
52		23/05/2011	1.260.333.552	55.000.000	1.205.333.552		-
53	04/06/2011	20/06/2011	1.205.333.552	35.000.000	1.170.333.552	16	18.725.337
54	04/07/2011		1.189.058.888	-	1.189.058.888	30	35.671.767
55	04/08/2011		1.224.730.655	-	1.224.730.655	30	36.741.920
56	04/09/2011		1.261.472.575	-	1.261.472.575	29	36.582.705
57	04/10/2011	21/10/2011	1.298.055.279	25.000.000	1.273.055.279	17	21.641.940
58	04/11/2011	18/11/2011	1.294.697.219	12.000.000	1.282.697.219	14	17.957.761
59	04/12/2011		1.300.654.980	-	1.300.654.980	30	39.019.649
60	04/01/2012	16/01/2012	1.339.674.630	40.000.000	1.299.674.630	12	15.596.096
61	04/02/2012	22/02/2012	1.315.270.725	40.000.000	1.275.270.725	18	22.954.873
62	04/03/2012	14/03/2012	1.298.225.598	14.000.000	1.284.225.598	10	12.842.256
63	04/04/2012		1.297.067.854	-	1.297.067.854	28	36.317.900
64	04/05/2012	03/05/2012	1.333.385.754	24.000.000	1.309.385.754		-
65		09/05/2012	1.309.385.754	20.000.000	1.289.385.754		-
66	04/06/2012	21/06/2012	1.289.385.754	16.000.000	1.273.385.754	17	21.647.558
67	04/07/2012		1.295.033.312	-	1.295.033.312	30	38.850.999
68	04/08/2012		1.333.884.311	-	1.333.884.311	30	40.016.529
69	04/09/2012	07/09/2012	1.373.900.841	20.000.000	1.353.900.841	3	4.061.703
70	04/10/2012		1.357.962.543	-	1.357.962.543	30	40.738.876
71	04/11/2012	09/11/2012	1.398.701.419	15.000.000	1.383.701.419	5	6.918.507
72	04/12/2012		1.390.619.927	-	1.390.619.927	30	41.718.598
73	04/01/2013	05/01/2013	1.432.338.524	10.000.000	1.422.338.524	1	1.422.339
74	04/02/2013		1.423.760.863	-	1.423.760.863	30	42.712.826
75	04/03/2013	06/03/2013	1.466.473.689	15.000.000	1.451.473.689	2	2.902.947
76	04/04/2013		1.454.376.636	-	1.454.376.636	30	43.631.299
77	04/05/2013	17/05/2013	1.498.007.935	20.000.000	1.478.007.935	13	19.214.103
78	04/06/2013	07/06/2013	1.497.222.038	20.000.000	1.477.222.038	3	4.431.666
79	04/07/2013	22/07/2013	1.481.653.704	10.000.000	1.471.653.704	18	26.489.767
80	04/08/2013	30/08/2013	1.498.143.471	10.000.000	1.488.143.471	26	38.691.730
81	04/09/2013	20/09/2013	1.526.835.201	10.000.000	1.516.835.201	16	24.269.363
82	04/10/2013	11/10/2013	1.541.104.565	18.000.000	1.523.104.565	7	10.661.732
83	04/11/2013		1.533.766.297	-	1.533.766.297	30	46.012.989
84	04/12/2013		1.579.779.285	-	1.579.779.285	30	47.393.379
85	04/01/2014		1.627.172.664	-	1.627.172.664	30	48.815.180
86	04/02/2014		1.675.987.844	-	1.675.987.844	30	50.279.635
87	04/03/2014		1.726.267.479	-	1.726.267.479	30	51.788.024
88	04/04/2014		1.778.055.504	-	1.778.055.504	30	53.341.665
89	04/05/2014		1.831.397.169	-	1.831.397.169	30	54.941.915
90	04/06/2014		1.886.339.084	-	1.886.339.084	30	56.590.173
91	04/07/2014		1.942.929.256	-	1.942.929.256	30	58.287.878
92	04/08/2014		2.001.217.134	-	2.001.217.134	30	60.036.514
93	04/09/2014		2.061.253.648	-	2.061.253.648	30	61.837.609
94	04/10/2014		2.123.091.258	-	2.123.091.258	30	63.692.738
95	04/11/2014		2.186.783.995	-	2.186.783.995	30	65.603.520
96	04/12/2014		2.252.387.515	-	2.252.387.515	30	67.571.625
				924.000.000			2.289.959.141



- 3.7. Bahwa merupakan suatu fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa benar sejak tanggal 11 November 2013 sampai dengan sekarang (Desember 2014) Penggugat telah tidak melakukan lanjutan pembayaran cicilan/angsuran pokok sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB (bukti T-3/P-1) tersebut;
- 3.8. Bahwa apabila fakta hukum dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan pendapat para ahli hukum tersebut, maka makna Pasal I Surat PJB (*bukti* T-3/P-1) khususnya berkenaan dengan ketentuan “setiap keterlambatan pembayaran dikenakan bunga sebesar 3 % per bulan” tersebut sudah jelas dan tidak perlu lagi ditafsirkan lain, hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 1342 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
- 3.9. Bahwa selaras dengan ketentuan Pasal 1342 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ketentuan Pasal I Surat PJB (*bukti* T—3/P—1) khususnya berkenaan dengan ketentuan “setiap keterlambatan pembayaran dikenakan bunga sebesar 3 % per bulan” tersebut telah jelas sehingga tidak perlu ditafsirkan lain lagi selain sebagaimana yang tertulis, dan juga Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan asas *pacta sunt servanda* serta pendapat para ahli, sehingga dapat dipaksakan oleh Hakim (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) untuk pentaatan ketentuan Pasal I Surat PJB (bukti T-3/P-1) khususnya berkenaan dengan ketentuan “setiap keterlambatan pembayaran dikenakan bunga sebesar 3 % per bulan” tersebut oleh Pembanding/Penggugat;
- 3.10. Bahwa tindakan *Judex Facti* tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki dasar perhitungan dan besaran perhitungan bunga berbunga dalam Surat PJB (bukti T-3/P-1) semula 3 % perbulan menjadi 6 % pertahun (vide alinea kedua dan ketiga halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT DKI) tersebut jelas melanggar asas *pacta sunt servanda* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana tercermin dari putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan kaedah hukum sebagai berikut:
- a. “Apa yang telah disepakati dalam perjanjian wajib dipenuhi.” (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1721 K/Pdt/1996 tanggal 29 Januari 1999);



- b. Diperkenankan adanya klausula pengaturan bila salah satu pihak melanggar perjanjian dikenakan sanksi yang memberatkan pihak yang melanggarnya.”(Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2423 K/Pdt/1986);
- 3.11. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta telah melakukan kesalahan berat dalam penerapan hukum, khususnya penerapan hukum acara pemeriksaan perkara pada tingkat banding yaitu tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*onvoeldoende gemotiveerd*), dan saling bertentangan antara pertimbangan hukum yang satu (*vide* alinea kedua, ketiga halaman 5 sampai dengan alinea pertama halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT DKI) dengan pertimbangan hukum lainnya (*vide* alinea kedua dan ketiga halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT DKI). Karena *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta disatu sisi telah membenarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama dan menyatakannya telah tepat dan benar (*vide* alinea kedua, ketiga halaman 5 sampai dengan alinea pertama halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT DKI), tetapi disisi lain *Judex Facti* Tingkat Banding memperbaiki dasar perhitungan dan besaran perhitungan bunga berbunga dalam surat PJB (bukti T-3/P-1) semula 3 % perbulan menjadi 6 % pertahun (*vide* alinea kedua dan ketiga halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT. DKI). Karenanya *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta telanggar asas *pacta sunt servanda*;
4. Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan tersebut maka diperoleh fakta-fakta hukum dan oleh karenanya telah terbukti menurut hukum bahwa putusan *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta yang telah menguatkan dan memperbaiki putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* telah tidak dapat dipertahankan lagi dan oleh karenanya Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus serta mengadili perkara *a quo* dalam pemeriksaan Tingkat Kasasi harus membatalkan putusan *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT DKI, tanggal 16 Februari 2016 yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama/Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 635/Pdt.G/2014/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN Jkt.Sel. tanggal 27 Mei 2015 karena:

- a. Putusan Majelis Hakim putusan *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta yang telah menguatkan dan memperbaiki putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah didasarkan pada pertimbangan yang kurang (*onvoeldoende gemotiveerd*) (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 20 Juni 1989 Nomor 1250 K/Pdt/1986 *jis.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 Juli 1987 Nomor 1854 K/Pdt/1984, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 September 1985 Nomor 1604 K/Pdt/1984);
- b. Putusan Majelis Hakim putusan *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta yang telah menguatkan dan memperbaiki putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah saling bertentangan antara pertimbangan yang satu dengan pertimbangan yang lainnya terhadap amar putusan *a quo* (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 27 Maret 1997 Nomor 3648 K/Pdt/1994 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Februari 1994 Nomor 1878 K/Pdt/1992);
5. Bahwa oleh karena putusan *Judex Facti* Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 619/PDT/2015/PT. DKI, tanggal 16 Februari 2016 yang telah menguatkan dan memperbaiki Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama/Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 635/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. tanggal 27 Mei 2015 tersebut telah tidak dapat dipertahankan lagi dan telah dibatalkan, maka Mahkamah Agung Republik Indonesia akan mengadili sendiri perkara *a quo*;
6. Bahwa selanjutnya patut dan adil apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Hakim Tingkat Pertama dinyatakan sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Hakim Agung sendiri dalam memutus perkara *a quo* pada tingkat kasasi;
7. Bahwa oleh karena yang berlaku dan mengikat sebagai amar putusan dalam pemeriksaan tingkat kasasi ini adalah sama dan serupa dengan amar putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama/Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 635/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. tanggal 27 Mei 2015 tersebut.

Halaman 26 dari 28 hal. Put. Nomor 2192 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 635/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel. tanggal 27 Mei 2015 tersebut harus dinyatakan tetap berlaku dan mengikat, oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, dengan segala akibat hukumnya;

8. Bahwa oleh karena permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut telah terbukti dan beralasan menurut hukum, maka patut dan wajar apabila Termohon Kasasi harus dibebani membayar biaya perkara menurut hukum dalam tingkat kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi di dalam risalah kasasinya tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat terikat dalam Surat Pengikatan Jual Beli Tanah tanggal 4 Mei 2007;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terbukti telah wanprestasi yaitu tidak membayar cicilan angsuran yang menjadi kewajibannya sehingga harus dihukum untuk membayar kekurangan pembayaran berikut denda sebagaimana yang telah tepat dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding ditolak dan Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara pada 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;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi **TUAN HENDRIK** tersebut;

Halaman 27 dari 28 hal. Put. Nomor 2192 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 25 November 2016 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 N.L. Perginiasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginiasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803

Halaman 28 dari 28 hal. Put. Nomor 2192 K/Pdt/2016