



**PUTUSAN**  
Nomor 1169 K/Pdt/2017

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

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

**PT NUSA RAYA PROPERTINDO**, berkedudukan di Ruko Orchard Arcade Blok B Nomor 18, Mulya Harja, Bogor Selatan, Kota Bogor, diwakili oleh Direktur Utama Y. Heryanto, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zaenal Abidin, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat berkantor di APL Tower Central Park Lt.6 T2 Jalan Letjen. S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2017;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**KASMIRAH**, bertempat tinggal di Perum Harmoni 2, Blok 6, Nomor 12, RT 001, RW 004, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.M. Nugroho Yuris. S, S.H., Advokat, berkantor di Ruko Boulevard Tekno D-1, Jalan Tekno Widya, BSD City Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada awalnya hari Senin tanggal 9 Juli 2012 telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh saudari Lindawati Etty Purnaeti berdasarkan Kuasa Direksi Perseroan mengenai tanah berikut bangunan diatasnya seluas  $\pm 67,5 \text{ m}^2$  (kurang lebih enam puluh tujuh koma lima meter persegi) yang dikenal sebagai *Small Office Home Office (SOHO) Green Valey Ruko Soho Blok C.2/16 Lantai 2* yang terletak di Ruko Orchard Arcade Blok B Nomor 18, Mulya Harja, Bogor Selatan, Kota Bogor;

Halaman 1 dari 29 hal. Put. Nomor 1169 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai harga jual beli Ruko Soho Green Valey Blok C.2/16 Lantai 2 seharga Rp628.560.000,00 (enam ratus dua puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) yang akan dibayarkan secara mengangsur sebagaimana yang telah tercantum dalam Lampiran II Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
3. Bahwa terhadap kewajiban pembayaran tersebut Penggugat sudah melakukan pelunasan terhadap harga *Small Office Home Office* (SOHO) tersebut per tanggal 10 Juni 2014 seharga Rp628.560.000,00 (enam ratus dua puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) sesuai dengan harga yang telah tercantum dalam Lampiran II Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) *Small Office Home Office* (SOHO) Green Valey Nomor 027/NRP/PPJB-RUKOSHO/VII/2012 tanggal 9 Juli 2012, sebagaimana Pernyataan Tergugat melalui Surat Keterangan Lunas Nomor 019/SKL – LGL/NRP-SHO/I/2015 tanggal 8 Januari 2015;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (2) a PPJB maka Tergugat selaku pihak pertama di dalam PPJB akan menyerahkan SOHO secara fisik pada bulan Juni 2014 kepada Penggugat, akan tetapi pada kenyataannya Ruko Soho Green Valey Blok C.2 Nomor 16 tersebut baru diserahkan pada tanggal 24 Maret 2015 sebagaimana dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Ruko Soho Green Valley Nomor 003/BAST-RSGV/LEGAL-NRP/III/2015 tanggal 24 Maret 2015. Bahwa oleh karenanya Tergugat telah melakukan keterlambatan dalam penyerahan Soho selama  $\pm 9$  (kurang lebih sembilan bulan) sejak tanggal yang sudah dijanjikan antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana di dalam PPJB;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf b PPJB, dengan telah dilakukannya pelunasan atas Soho Green Valley maka seharusnya Tergugat melaksanakan Penyerahan Akta Jual Beli (AJB) kepada Penggugat, akan tetapi pada kenyataannya sejak pelunasan tanggal 10 Juni 2014 sampai gugatan ini diajukan, ternyata Akta Jual Beli (AJB) belum juga diterima oleh Penggugat, sehingga berakibat menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan Soho tersebut;
6. Bahwa oleh karenanya sejak adanya keterlambatan penyerahan Soho hingga saat ini dengan belum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli, maka Tergugat wajib membayar denda keterlambatan kepada Penggugat selama gugatan ini diajukan  $\pm 19$  (kurang lebih sembilan belas) bulan 15 (lima belas) Hari atau hitungan keseluruhan hari selama 585 (lima ratus

Halaman 2 dari 29 hal. Put. Nomor 1169 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)

Halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan puluh lima) hari sebesar Rp367.707.600,00 (tiga ratus enam puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh ribu enam ratus rupiah);

7. Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut Penggugat telah melayangkan Surat Somasi (peringatan keras) I (satu) tanggal 8 Juni 2015 dan Surat Somasi II (kedua) tanggal 2 November 2015, agar dapat segera melaksanakan kewajibannya tersebut;

8. Bahwa sikap dan tindakan Tergugat yang tidak mau melaksanakan kewajibannya tersebut kepada Penggugat, maka jelas dan patut menurut hukum merupakan perbuatan mengingkari (Wanprestasi) atas Akte Pengikat Jual Beli Nomor 027/NRP/PPJB–RUKOSOHO/VII/2012 sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”;

9. Bahwa oleh karenanya jelas dan patut menurut hukum, Penggugat berhak menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi, baik secara materiil maupun immateriil *vide* Pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sebagaimana yang telah diuraikan di bawah ini :

9.1. Kerugian materiil:

- a. Denda keterlambatan selama 19 bulan 15 hari  
atau 585 hari sebesar Rp367.707.600,00
- b. Keuntungan yang bakal diperoleh sebesar 2,5%  
Per bulan selama 19 bulan Rp298.566.000,00

9.2. Kerugian immateriil:

Bahwa akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Tergugat menyebabkan adanya tekanan bathin, pikiran menjadi tidak tenang sehingga usaha Penggugat terganggu, hal mana apabila dinilai dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang Penggugat derita akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah sebesar: Rp367.707.600,00 + Rp298.566.000,00 +

Halaman 3 dari 29 hal. Put. Nomor 1169 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

Rp1.000.000.000,00 = Rp1.666.273.600,00 (satu miliar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus rupiah);

10. Bahwa atas kerugian yang diderita oleh Penggugat dinyatakan pula dalam Pasal 1246 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

11. "Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantinya, terdirlah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini";

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

## I. Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) atas Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 027/NRP/PPJB-RUKOSOHO/VII/2012 tanggal 9 Juli 2012;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menandatangani akta jual beli dengan Penggugat atas Ruko SOHO Green Valey Blok C.2 Nomor 16 di hadapan Pejabat yang berwenang;
5. Memerintahkan Tergugat untuk mentaati isi putusan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp666.273.600,00 (enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus rupiah) yang harus dibayar tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang harus dibayar tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walau ada upaya hukum dari Tergugat;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

## II. Subsider:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya yang dapat

Halaman 4 dari 29 hal. Put. Nomor 1169 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

ditimbang menurut hukum yang terukur (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Kuasa Penggugat Tidak Sah:

1. Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* telah memberikan kuasa khusus kepada Ujang Suja'i Toujiri, SH., MH., dan Agus Wahyu Purnomo, SH., dari kantor "Ujang Suja'i & Associates Law Office, tanggal 15 Januari 2016, sebagai Advokat/Penasehat Hukum, dan Profesi Penunjang Pasar Modal;

Kuasa *a quo* bertindak sebagai Advokat di depan Pengadilan Negeri Bogor untuk mewakili kepentingan Penggugat, dan oleh karenanya kuasa *a quo* sepatutnya mengindahkan ketentuan sebagaimana dijamin dalam Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat;

Dimana dalam konsideran Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, menyatakan bahwa Advokat sebelum menjalankan profesinya wajib bersumpah menurut agama atau berjanji disidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya;

Ketentuan undang-undang tersebut kemudian telah dipertegas oleh dan berdasarkan Surat Ketua Mahkamah Agung Nomor 73/KMA/HK.01/IX/2015, tanggal 25 September 2015;

Terhadap amanat ketentuan-ketentuan tersebut di atas tentunya sudah dapat dipahami bersama bahwa setiap Advokat yang telah di sumpah menurut agama atau berjanji di sidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya, seyogyanya sudah dapat membuktikan Berita Acara Sumpah dimaksud. Hal demikian mengingat pula pada konsideran Pasal 4 ayat (3) Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, yang menyatakan bahwa Salinan Berita Acara Sumpah dimaksud oleh Panitera Pengadilan Tinggi yang bersangkutan dikirimkan kepada Mahkamah Agung, Menteri, dan Organisasi Advokat;

Beranjak dari pandangan hukum tersebut yang kemudian dipersesuaikan berdasarkan gugatan *a quo*, terbukti bahwa Rekan Kuasa Penggugat dalam mendaftarkan gugatan *a quo* tidak melampirkan salinan Berita Acara Sumpah sebagai Advokat pada Panitera Pengadilan Negeri Bogor. Bahkan dalam sidang pertama perkara *a quo* yang diselenggarakan pada tanggal 4 Februari 2016, salah satu Kuasa Penggugat bernama rekan Agus Wahyu Purnomo, S.H., yang hadir mewakili kepentingan Penggugat tidak dapat

Halaman 5 dari 29 hal. Put. Nomor 1169 K/Pdt/2017





memperlihatkan dan menunjukan salinan asli berita acara sumpah Advokat;  
Dengan demikian, Surat Kuasa Penggugat tersebut sudah sepatutnya menurut hukum dapat dinyatakan tidak sah untuk mewakili Penggugat di depan Pengadilan Negeri Bogor;

Gugatan *A Quo* Tidak Memiliki *Legitima Persona Standi In Judicio*:

2. Lebih dari itu, dalam hukum acara perdata diterapkan pula dengan asas *legitima persona standi in judicio*, yakni asas yang menegaskan bahwa hanya orang-orang yang memiliki hak atau kewenangan yang dapat bertindak selaku pihak dalam suatu perkara di pengadilan;

Berkaitan dengan persesuaian antara penerapan asas hukum tersebut dengan gugatan yang didaftarkan Penggugat pada Pengadilan Negeri Bogor sebagai perkara *a quo*, maka hubungan kausal dalam perkara *a quo* adalah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) *Small Office Home Office* (SOHO) Green Valey Nomor 027/NRP/PPJB-RUKOSHO/VII/2012, tanggal 9 Juli 2012 (untuk selanjutnya disebut "PPJB"), yang telah disepakati dan ditandatangani bersama antara Penggugat dengan Tergugat. Sehingga menurut penerapan asas hukumnya, hanya Penggugat dan Tergugat yang memiliki hak atau kewenangan yang dapat bertindak selaku pihak-pihak dalam dalam perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Bogor; Kemudian berdasarkan faktanya, Penggugat yang merasa dirugikan dalam perkara *a quo* telah menggugat Tergugat pada Pengadilan Negeri Bogor. Selanjutnya pendaftaran dan pengajuan gugatan *a quo* dilaksanakan dan ditandatangani oleh Kuasa Penggugat (bukan oleh Penggugat sendiri) pada tanggal 25 Januari 2016, sementara yang bertindak sebagai Kuasa Penggugat tersebut adalah tidak sah menurut hukum (*vide* eksepsi Kuasa Penggugat tidak sah);

Oleh karena Kuasa Penggugat tersebut tidak sah, maka menurut hukum Kuasa Penggugat tidak berwenang untuk mendaftarkan dan mengajukan gugatan *a quo* pada Pengadilan Negeri Bogor, dan seyogyanya menurut hukum Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Gugatan *A Quo* Prematur:

3. Selanjutnya, Penggugat dalam pentitum gugatan *a quo* telah memohon pada Pengadilan Negeri Bogor agar Tergugat pada pokoknya telah mengingkari (wanprestasi) terhadap PPJB *a quo* karena keterlambatan penyerahan fisik satu unit ruko *Small Office Home Office* (SOHO) Green



Valey Lantai 2 yang beralamat di Ruko Orchard Arcade Blok B Nomor 18, Mulya Harja, Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat (*vide* posita angka 4 gugatan *a quo*);

Sedangkan, Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak dapat membuktikan proses pernyataan lalai (*ingeberekestelling*) kepada Tergugat, kecuali pernyataan tindak pidana penipuan sebagaimana Surat Somasi II Penggugat kepada Tergugat tanggal 2 November 2015. Apabila keadaan demikian ditinjau dari sumber hukumnya, maka terdapat perbedaan klasifikasi terhadap prinsip-prinsip maupun unsur-unsur hukumnya. Jika kemudian keadaan wanprestasi dimaksud dipersamakan dengan keadaan tindak pidana penipuan, maka sama halnya keadaan wanprestasi dimaksud dapat dimaknai memenuhi pula unsur tipu muslihat. Namun menurut hukumnya jika suatu kontraktual yang mengandung unsur tipu muslihat atau penipuan dimaksud wajib dibuktikan terlebih dahulu (*vide* Pasal 1328 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);

Dengan berdasarkan pada pandangan sumber hukum tersebut, maka pernyataan keadaan wanspretasi *a quo* harus dibuktikan terlebih dahulu unsur tipu muslihatnya oleh Penggugat, dan bukan hanya berdasarkan perkiraan Penggugat saja dalam perkara *a quo*. Oleh karenanya sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Gugatan *A Quo* Kurang Pihak:

4. Kemudian dalam dalil gugatan *a quo* lainnya, Penggugat juga telah menilai Tergugat belum menyelenggarakan Akta Jual Beli berdasarkan Pasal 16 ayat (1) PPJB *a quo* (*vide* posita angka 5 gugatan *a quo*);  
Padahal dalam Pasal 16 ayat (1) PPJB *a quo* telah diterangkan secara jelas bahwa penyelenggaraan akta jual beli dimaksud dapat diselenggarakan diantaranya setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas Soho Green Valley telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh Tergugat (*vide* Pasal 16 ayat (1) huruf (c) PPJB *a quo*);  
Namun kontraktual yang berlaku sebagai undang-undang antara Penggugat dengan Tergugat (*vide* Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) justru ditafsirkan kemudian secara subjektif dan secara sempit serta sepotong-potong oleh Penggugat. Keadaan demikian telah memperlihatkan Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* lebih mengedepankan kepada kebencian terhadap Tergugat, dan bukan mengedepankan kepada



keadilan hukum;

Oleh karenanya, dalam rangka mewujudkan keadilan hukum dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya Tergugat mengungkapkan kebenaran yang kiranya dapat menjadi bahan pertimbangan oleh Yang Mulia Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Tergugat sebagai pelaku usaha dalam menyelenggarakan kegiatan usaha *a quo* telah mendapatkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan dari Bank Rakyat Indonesia Syariah pada tanggal 27 Agustus 2012;
- Dengan diselenggarakan kontraktual antara Tergugat dengan Bank Rakyat Indonesia Syariah tersebut, tentunya mempengaruhi pula pelaksanaan terhadap penyelenggaraan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Pengaruh demikian telah dipersyaratkan dalam Pasal 16 ayat (1) PPJB *a quo*. Keadaan persyaratan demikian telah diketahui lebih dahulu oleh Penggugat, sehingga menurut hukumnya pelaksanaan PPJB *a quo* telah diselenggarakan dengan iktikad baik oleh Tergugat kepada Penggugat;

Berdasarkan keadaan-keadaan demikian, maka pelaksanaan akta jual beli dalam perkara *a quo* tidak terlepas pula pada pelaksanaan kontraktual yang diselenggarakan antara Tergugat dengan Bank Rakyat Indonesia Syariah; Sehingga menurut hukumnya, dengan tidak dilibatkannya Bank Rakyat Indonesia Syariah sebagai bagian dari kesatuan pihak dalam perkara *a quo* telah menunjukan gugatan *a quo* telah mengandung cacat formil, karena gugatan *a quo* kurang pihak;

Oleh karenanya, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### Gugatan A Quo Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

##### A. Kontradiksi Antara Posita Dengan Pentitum:

5. Penggugat dalam posita angka 8 gugatan *a quo* menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan mengingkari (wanprestasi) atas "Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) Small Office Home Office (SOHO) Green Valey Nomor 027/NRP/PPJB-RUKOSOHO/VII/2012" (disebut APJB).

Sementara dalam posita angka 1, dan posita angka 3 gugatan *a quo*, Penggugat mengakui telah menandatangani dan telah melaksanakan pelunasan kewajibannya berdasarkan PPJB *a quo*. Lebih dari itu,





Penggugat juga menyatakan pengakuan PPJB *a quo* dalam petitum angka 3 gugatan *a quo*;

Berdasarkan pengakuan Penggugat tersebut, maka Penggugat telah mengakui pula bahwa PPJB *a quo* berlaku sebagai undang-undang (*vide* Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Lantas dengan dasar hukum apakah Penggugat menyatakan Tergugat berada dalam keadaan wanprestasi berdasarkan APJB?;

Sedangkan kontraktual yang berlaku sebagai undang-undang antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara *a quo* adalah berdasarkan PPJB;

Oleh karenanya, sudah sepatut menurut hukum Tergugat mempertanyakan dasar hukum Penggugat yang menyatakan Tergugat dalam keadaan wanprestasi berdasarkan APJB. Alasannya mengapa? karena antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah membuat dan menandatangani APJB dimaksud. Terhadap keadaan tersebut, telah membuktikan bahwa dasar hukum antara posita angka 8 gugatan *a quo* tidak saling mendukung dan bahkan saling bertentangan dengan petitum angka 3 gugatan *a quo*, serta gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);

Sudah sepatutnya demi hukum dan keadilan, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. Kontradiksi Antara Keadaan Wanprestasi Dengan Pernyataan Perbuatan Melawan Hukum:

6. Tergugat setelah membaca seluruh posita yang diuraikan Penggugat dalam gugatan *a quo*, Penggugat menerangkan seakan-akan telah membuktikan proses pernyataan lalai (*ingeberekkestelling*) kepada Tergugat (*vide* Posita angka 7 gugatan *a quo*). Namun faktanya, pernyataan lalai (*ingeberekkestelling*) dimaksud sama sekali tidak menerangkan keadaan pernyataan wanprestasi, melainkan pernyataan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (*vide* Surat Somasi II tanggal 2 November 2015);

Keadaan wanprestasi yang dipersesuaikan dengan dugaan delik pidana penipuan sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam Somasi II tanggal 2 November 2015 tersebut telah membuktikan bahwa Penggugat telah mencampuradukkan antara keadaan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, sehingga fakta perkara *a quo* menjadi tidak jelas atau



kabur (*obsuur libel*);

Fakta hukum tersebut kemudian di "*majas*" kan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* dengan maksud agar Yang Mulia Majelis Hakim tersesat dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* (*vide* posita angka 7 gugatan *a quo*), sebab akan atau dapat membenarkan kebenaran Penggugat yang tidak sah menurut hukum (*onwettig, illegal*) menjadi sah (*wettig, legal*);

Oleh karenanya, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- C. Tuntutan Kerugian Penggugat Tidak Berdasarkan Undang Undang:
7. Dalam gugatan *a quo*, Penggugat telah menuntut kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi baik secara materiil maupun immateriil dengan bersandarkan pada ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akan tetapi Penggugat tidak menguraikan secara jelas apa yang dimaksud dengan kerugian materiil maupun immateriil, padahal klasifikasi tentang kerugian dimaksud memiliki pengertian yang berbeda, antara lain sebagaimana uraian berikut ini:

Kerugian materiil, yaitu kerugian yang nyata-nyata ada yang di derita Penggugat. Adapun untuk menentukan kerugian yang nyata dalam perkara *a quo*, tentunya dalam memperhitungkannya tidak terlepas pada PPJB *a quo*, hal ini mengingat bahwa PPJB *a quo* yang telah ditandatangani antara Penggugat (pihak kedua) dengan Tergugat (pihak pertama) berlaku sebagai undang-undangnya (*vide* Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);

Maka kontraktual yang berlaku sebagai undang-undang tersebut hanya menjamin tentang "denda keterlambatan" (*vide* Pasal 4 ayat (2) huruf (c) butir (iii) PPJB *a quo*). Sedangkan "keuntungan yang bakal diperoleh" sebagaimana gugatan *a quo* bukanlah kerugian nyata karena tidak dijamin dalam kontraktual yang berlaku sebagai undang-undang antara antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga perhitungan tuntutan kerugian materiil dalam gugatan *a quo* menjadi tidak jelas (*obsuur Libel*) dan tidak berdasarkan ketentuan hukum;

Kerugian immateriil, yaitu keuntungan yang bakal diperoleh oleh Penggugat di kemudian hari. Merujuk berdasarkan pengertian tersebut, Penggugat jelas telah mencampuradukan antara kerugian materiil yang diuraikan dalam posita angka 9 butir (1) huruf (b) sub "keuntungan yang bakal diperoleh"



dengan posita angka 9 butir (2) sub “kerugian immateriil” gugatan *a quo*. Lebih dari itu, ketentuan sebagaimana Pasal 1243 dan Pasal 1246 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tidak mengatur secara konstitutif tentang “kerugian immateriil”;

Sebab menurut hukum kerugian immateriil hanya dapat diperhitungkan dalam perkara-perkara kematian, luka berat, dan penghinaan sebagaimana menurut Pasal 1370, Pasal 1371, dan Pasal 1372 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Padangan hukum demikian telah dikukuhkan pula berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung dalam putusan perkara peninjauan kembali Nomor 650/PK/Pdt/1994;

Sehingga sudah sepantasnya perhitungan tuntutan kerugian immateriil dalam gugatan *a quo* adalah tidak jelas atau kabur (*obsuur libel*), dan tidak berdasarkan ketentuan hukum;

Dalam Rekonvensi:

Berkaitan dengan gugatan konvensi *a quo*, dan dengan merujuk berdasarkan ketentuan Pasal 132 a ayat (1) *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR), maka berdasarkan ketentuan hukum dimaksud, perkenankanlah kiranya demi hukum Tergugat dalam Konvensi yang untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat dalam Konvensi yang untuk selanjutnya disebut pula sebagai Tergugat Rekonvensi; Adapun sebagai bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili, dan memutus gugatan rekonvensi *a quo*, maka Penggugat Rekonvensi telah menyusun bahan-bahan pertimbangan hukum dengan sistematika penyusunan sebagai berikut :

A. Pendahuluan:

Penggugat Rekonvensi adalah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas, menyelenggarakan kegiatan usahanya di bidang developer. Dalam mendirikan dan mengembangkan usaha dimaksud, Penggugat Rekonvensi adalah badan hukum yang taat dan patuh hukum, serta tidak pernah berniat dan/atau bermaksud merugikan seseorang, termasuk kepada Tergugat Rekonvensi *in casu* dahulu Penggugat Rekonvensi pernah memiliki hubungan yang baik dengan Tergugat Rekonvensi; Hubungan baik tersebut berawal ketika Tergugat Rekonvensi tertarik untuk membeli satu unit Ruko *Small Office Home Office* (Soho) Green Valey (selanjutnya disebut “Satu Unit Ruko”) kepada Penggugat Rekonvensi. Ketertarikan Tergugat Rekonvensi kemudian berbuah kepercayaan yang diberikan kepada Penggugat Rekonvensi, dimana pada tahun 2012 antara



Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sepakat untuk melakukan hubungan jual beli satu unit ruko dua lantai dengan luas tanah  $\pm$  67,5 m<sup>2</sup> (kurang lebih enam puluh tujuh koma lima meter persegi) yang terletak di Ruko Orchard Arcade, Blok B, Nomor 18, Mulya Harja, Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat;

Namun pada tahun 2014, kepercayaan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi telah berubah menjadi kebencian yang mungkin disebabkan karena adanya rasa ketidakpuasan. Kebencian Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi kemudian tumbuh semakin besar, sehingga sudah tidak ada lagi kepercayaan yang tersisa dihati Tergugat Rekonvensi. Maka dari itu, dan tanpa sebab yang jelas Tergugat Rekonvensi pada tanggal 2 November 2015 telah melayangkan suatu teguran (somasi) kepada Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan penipuan kepada Tergugat Rekonvensi. Padahal sebelumnya telah didahului penyerahan satu unit ruko secara fisik oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi pada tanggal 24 Maret 2015;

Kemudian pada tanggal 25 Januari 2016, Tergugat Rekonvensi melalui kuasanya hukumnya telah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi pada Pengadilan Negeri Bogor, sedangkan sebelumnya Tergugat Rekonvensi tidak pernah sama sekali membuktikan secara hukum kalau Penggugat Rekonvensi telah melakukan penipuan kepada Tergugat Rekonvensi;

Kini, Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi harus duduk sebagai pihak yang saling berperkara yang mau tidak mau suka tidak suka wajib menjalani dan menghormati setiap tahapan pemeriksaan sidang sampai dengan mematuhi isi putusan yang telah diputuskan untuk itu. Oleh karenanya, besar harapan Penggugat Rekonvensi kepada Yang Mulia Majelis Hakim dapat memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara *a quo* menurut keadilan yang terbaik;

Berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan Penggugat Rekonvensi dalam pendahuluannya, maka selanjutnya Penggugat Rekonvensi akan menguraikan kronologis perkara dengan harapan perkara *a quo* dapat menjadi lebih terang. Adapun kronologis perkaranya adalah sebagai berikut:

**B. Kronologis Perkara:**

1. Pada tanggal 9 Juli 2012, Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah membuat dan menandatangani PPJB *a quo*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPJB *a quo* merupakan pengikatan jual beli satu unit ruko dengan harga kesepakatan sebesar Rp628.560.000,00 (enam ratus dua puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);

2. Pada tanggal 27 Agustus 2012, Penggugat Rekonvensi menyelenggarakan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan kepada Bank Rakyat Indonesia Syariah, dengan kewajiban: Penggugat Rekonvensi wajib menggunakan Notaris rekanan Bank Rakyat Indonesia Syariah untuk mengurus pemecahan sertifikat tanah induk sesuai *masterplan*;

Berdasarkan keadaan tersebut, faktanya:

- Dalam kurun waktu tahun 2012 sampai dengan tahun sekarang, Notaris rekanan Bank Rakyat Indonesia Syariah belum menyelesaikan pemecahan sertifikat tanah induk sesuai *masterplan*;
- Dalam kurun waktu dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2014, kegiatan usaha yang diselenggarakan oleh Penggugat Rekonvensi dipengaruhi pula dengan adanya kenaikan harga bahan material dan lainnya yang disebabkan oleh adanya kenaikan bahan bakar minyak bersubsidi (*vide* Peraturan Menteri ESDM Nomor 07PM/12/MEM/2013 tentang Penyesuaian Harga Jula Eceran BBM Bersubsidi);

1. Pada tanggal 10 Juni 2014, Tergugat Rekonvensi telah melaksanakan pelunasan pembayaran satu unit ruko kepada Penggugat Rekonvensi;
2. Pada tanggal 24 Maret 2015, Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan penyerahan secara fisik satu unit ruko kepada Tergugat Rekonvensi;
3. Pada tanggal 8 Juni 2015, Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya melayang surat somasi kepada Penggugat Rekonvensi yang ditujukan kepada saudara Etty Purnaeti dengan teguran-teguran agar Penggugat Rekonvensi membayar “denda keterlambatan” dan “bunga deposito perbankan” kepada Tergugat Rekonvensi;  
Faktanya: kontrak yang terjadi antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* adalah pengikatan jual beli satu unit ruko, dan bukan perjanjian deposito Bank;
3. Pada tanggal 2 November 2015, Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya melayang surat somasi kepada Penggugat Rekonvensi dengan teguran-teguran bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

Halaman 13 dari 29 hal. Put. Nomor 1169 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)





Faktanya: sampai dengan sekarang tiada putusan pidana yang menyatakan Penggugat Rekonvensi telah bersalah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana yang dituduhkan Tergugat Rekonvensi;

4. Pada tanggal 25 Januari 2016, Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan konvensi kepada Penggugat Rekonvensi pada Pengadilan Negeri Bogor agar dapat dihukum membayar Rp1.666.273.600,00 (satu miliar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus rupiah) dan melaksanakan akta jual beli terhadap satu unit ruko;

Faktanya: transaksi jual-beli satu unit ruko adalah sebesar Rp628.560.000,00 (enam ratus dua puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah), sedangkan pelaksanaan AJB terhadap satu unit ruko masih digantungkan dengan kinerja Notaris rekanan Bank Rakyat Indonesia Syariah;

Berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan Penggugat Rekonvensi dalam kronologis perkara, maka persesuaian antara kronologis perkara ditinjau dari segi hukum adalah sebagai berikut:

**C. Tinjauan Dari Segi Hukum:**

Dalam gugatan konvensi, Tergugat Rekonvensi pada pokoknya menginginkan agar Penggugat Rekonvensi membayar Rp1.666.273.600,00 (satu miliar enam ratus enam puluh enam juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus rupiah) dan melaksanakan akta jual beli terhadap satu unit ruko kepada Tergugat Rekonvensi;

Tuntutan hukum Tergugat Rekonvensi dalam gugatan konvensi tidak mencerminkan nilai-nilai keadilan dikarenakan hanya berdasarkan subjektifitas Tergugat Rekonvensi, dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang tumbuh dan berkembang di masyarakat;

Dengan adanya tuntutan hukum Tergugat Rekonvensi dalam gugatan konvensi tidak mencerminkan nilai-nilai kebenaran, sehingga atas gugatan konvensi tersebut Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak memperoleh keadilan, karena lebih banyak mengalami kerugian-kerugian, antara lain:

- Penggugat Rekonvensi dituduh oleh Tergugat Rekonvensi melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana ketentuan Pasal 378 Kitab Undang Undang Hukum Pidana;
- Secara ekonomi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebesar Rp1.037.713.600,00 (satu miliar tiga puluh tujuh juta tujuh ratus tiga belas ribu enam ratus rupiah), dimana kerugian tersebut adalah hasil



pengurangan tuntutan Tergugat Rekonvensi dengan nilai transaksi jual beli ruko *a quo*;

Sedangkan Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak mengalami kerugian dalam bentuk apapun, melainkan memperoleh manfaat dari berperkara dengan Penggugat Rekonvensi, antara lain:

- Tergugat Rekonvensi memperoleh satu unit ruko dari Penggugat Rekonvensi;
- Secara ekonomi, Tergugat Rekonvensi memperoleh keuntungan dari Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.037.713.600,00 (satu miliar tiga puluh tujuh juta tujuh ratus tiga belas ribu enam ratus rupiah);

Apabila hal tersebut di atas adalah bentuk keadilannya, maka keadaan demikian sangatlah menakutkan sekali, sehingga untuk kedepannya akan terjadi hal-hal diantaranya:

- Pengusaha maupun pelaku usaha dan/atau calon pengusaha tidak akan berani melakukan perdagangan, karena merasa ketakutan akan dituntut oleh konsumen;
- Pengusaha maupun pelaku usaha akan menghentikan kegiatan bisnis, sehingga mengakibatkan bertambahnya penggangguran, kasus-kasus hubungan insutrial, dan tindak kejahatan, serta lumpuh kegiatan perekonomian dan lumpuhnya pembangunan infrastruktur;

Oleh karenanya agar bentuk keadilan demikian tidak terwujud, maka diperlukan peranan hukum dalam menciptakan dan melahirkan nilai-nilai keadilan yang sesungguhnya;

Berdasarkan harapan tersebut, tinjauan hukum oleh Penggugat Rekonvensi terhadap perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

1. Hubungan Hukum Antara Penggugat Rekonvensi Dengan Tergugat Rekonvensi;

Hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi bersumber pada PPJB *a quo*, dan menurut hukumnya PPJB *a quo* berlaku sebagai undang-undang antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi (*vide* Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);

Oleh karena hubungan hukum tersebut bersumber pada PPJB, maka perlu ditinjau pula unsur-unsur hukumnya. Berdasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), persesuaian unsur-unsur hukumnya antara lain:

- Subyek Hukum:



Kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat Rekonvensi dalam PPJB *a quo* adalah sebagai “penjual” satu unit ruko. Berdasarkan *legal standing* tersebut, maka menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata tidak ditemukan pengertian “penjual” secara konstitutif, kecuali pengertian “jual beli”. Namun menurut sumber hukum lainnya yang lebih khusus (*lex specialis*), pengertian “penjual” dapat dimaknai sebagai “pelaku usaha” (*vide* Pasal 1 angka (3) Undang Undang Nomor 08 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen);

Sedangkan *legal standing* Tergugat Rekonvensi dalam PPJB *a quo* adalah sebagai “pembeli” satu unit ruko. Berdasarkan *legal standing* dimaksud, maka pengertian “pembeli” dapat dimaknai secara konstitutif sebagai “konsumen” (*vide* Pasal 1 angka (2) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen);

Berdasarkan tinjauan hukum tersebut, maka unsur subyek hukumnya telah terpenuhi, diantaranya adanya kesepakatan, dan kecapakan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan pengikatan jual beli satu unit ruko dimaksud (*vide* Pasal 1320 angka (1), dan angka (2) Kitab Undang Undang Hukum Perdata);

- Objek Hukum:

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, objek hukum dalam PPJB *a quo* adalah satu unit ruko. Adapun keabsahan terhadap satu unit ruko tersebut masih berdasarkan kepemilikan Penggugat Rekonvensi yang ditunjukkan berdasarkan sertifikat induk seluas 12.212 m<sup>2</sup> (dua belas ribu dua ratus dua belas meter persegi);

Sedangkan objek tanah yang diperjualbelikan dalam PPJB *a quo* adalah seluas ± 67,5 m<sup>2</sup> (kurang lebih enam puluh tujuh koma lima meter persegi), sehingga menurut hukum dapat dilaksanakan terlebih dahulu pemecahan sertifikat induk tersebut;

Sementara mengenai pelaksanaan pemecahan sertifikat induk tersebut harus dilaksanakan oleh Notaris rekanan Bank Rakyat Indonesia Syariah, dikarenakan adanya kontraktual yang diselenggarakan antara Penggugat Rekonvensi dengan Bank Rakyat Indonesia Syariah berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan, tanggal 27 Agustus 2012;

Namun karena sampai dengan sekarang pelaksanaan pemecahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat induk belum dapat diselesaikan oleh Notaris rekanan Bank Rakyat Indonesia Syariah, maka peralihan satu unit ruko belum dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (*vide* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Maka berdasarkan fakta hukum tersebut, belum terlaksananya penyelenggaraan akta jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi bukanlah semata-mata karena kesalahan Penggugat Rekonvensi, melainkan adanya prestasi yang belum diselesaikan oleh pihak ketiga;

Oleh karenanya, sangat tidak adil jika Penggugat Rekonvensi yang harus menanggung mutlak kesalahan tersebut, sementara kesalahan tersebut akibat kesalahan pihak ketiga;

Namun karena pihak ketiga tersebut tidak dimaksudkan sebagai pihak berperkara dalam gugatan konvensi, maka perkara *a quo* menjadi tidak jelas (*obsuur libel*);

Berdasarkan tinjauan hukum tersebut, maka unsur objek hukum belum dapat terpenuhi disebabkan karena belum terpenuhinya prinsip “suatu hal tertentu” (*vide* Pasal 1320 angka (3) Kitab Undang Undang Hukum Perdata) *in casu* satu unit ruko tersebut belum dapat dilaksanakan peralihan kepada Tergugat Rekonvensi karena disebabkan kelalaian pihak ketiga;

Sedangkan prinsip “sebab yang halal” telah terpenuhi dikarenakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik satu-satunya atas keseluruhan tanah dan bangunan Soho Green Valey yang ditunjukan berdasarkan sertifikat induk tersebut (Pasal 1320 angka (4) Kitab Undang Undang Hukum Perdata, *juncto* Undang Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);

## 2. Tanggung Jawab Hukum:

Merujuk berdasarkan tinjauan hukum yang telah diuraikan berdasarkan hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, maka hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi bersumber pada PPJB *a quo*, dan setelah PPJB *a quo* ditinjau berdasarkan hukum, maka PPJB *a quo* menjadi tidak sah karena tidak terpenuhinya prinsip “suatu hal tertentu” sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 1320 angka (3) Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Halaman 17 dari 29 hal. Put. Nomor 1169 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)



Akibat tidak sahnya PPJB *a quo*, maka menurut hukumnya PPJB *a quo* tidak memiliki nyawa atau roh karena batal demi hukum, hal ini sebagaimana amanat Pasal 1322 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Berdasarkan amanat hukum tersebut, maka tanggung jawab hukum antara Penggugat Rekonvensi adalah mengembalikan uang pelunasan pembayaran sebesar sebesar Rp628.560.000,00 (enam ratus dua puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi;

Adapun untuk mengetahui lebih jelas mengenai pertimbangan hukum terhadap tanggung jawab hukum tersebut, maka Penggugat Rekonvensi telah menguraikan konstruksi hukum sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sebenarnya tidak memiliki hubungan hukum karena menurut hukum PPJB *a quo* tidak memenuhi kualifikasi sebagaimana ditentukan berdasarkan Pasal 1320 angka (3) Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
- Tidak terpenuhi kualifikasi sebagaimana ditentukan berdasarkan Pasal 1320 angka 3 Kitab Undang Undang Hukum Perdata disebabkan karena adanya kekhilafan pihak ketiga dalam menyelesaikan pengurusan sertifikat induk milik Penggugat Rekonvesi, sehingga pelaksanaan peralihan satu unit ruko tersebut belum dapat dilaksanakan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dihadapan PPAT (*vide* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Dengan berdasarkan keadaan fakta dan keadaan hukum demikian, maka PPJB *a quo* batal demi hukum (*vide* Pasal 1322 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);
- Kemudian mengenai adanya perjanjian hukuman sebagaimana klausul “denda keterlambatan” dalam PPJB *a quo*, karena PPJB *a quo* tidak memiliki nyawa atau ruh, maka klausul tentang “denda keterlambatan” juga tidak memiliki nyawa atau ruh (*vide* Pasal 1305 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);
- Selanjutnya mengenai ketentuan “penggantian biaya, kerugian, dan bunga” sebagaimana dilahirkan berdasarkan undang-undang, maka menurut hukumnya tiada ada suatu ketentuan manapun yang menjamin untuk memerintahkan pelaksanaan “penggantian biaya, kerugian, dan bunga” karena dan sebab perjanjian batal demi hukum,





kecuali karena salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang ditentukan berdasarkan perjanjian tersebut;

- Kemudian mengenai adanya “kerugian immateriil” sebagaimana dinyatakan gugatan konvensi, dalil hukum demikian tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*. Kerugian immateriil hanya dapat diperhitungkan dalam perkara-perkara kematian, luka berat, dan penghinaan sebagaimana menurut Pasal 1370, Pasal 1371, dan Pasal 1372 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Pandangan hukum demikian telah dikukuhkan pula berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung dalam putusan perkara peninjauan kembali Nomor 650/PK/Pdt/1994;
- Demikian konstruksi hukum tentang tanggung jawab hukum dalam gugatan rekonvensi, bahwa pertimbangan hukum tersebut semata-mata bukan disandarkan oleh hal-hal yang bersifat pribadi untuk mendukung Penggugat Rekonvensi, melainkan berdasarkan ketentuan hukum demi memperoleh keadilan hukum yang baik;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) *Small Office Home Office* (SOHO) Green Valey Nomor 027/NRP/PPJB-RUKOSOHO/VII/2012, tanggal 9 Juli 2012;
3. Menyatakan batal demi hukum pelunasan sebesar Rp628.560.000,00 (enam ratus dua puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) yang ditunjukkan berdasarkan Keterangan Lunas Nomor 019/SKL-LGL/NRP-SOHO/I/2015, tanggal 8 Januari 2016;
4. Menyatakan batal demi hukum Berita Acara Serah Terima Ruko Soho Green Valley Nomor 003/BAST-RSGV/LEGAL-NRP/III/2015, tanggal 24 Maret 2015;
5. Memerintahkan Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp628.560.000,00 (enam ratus dua puluh delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) selambat-lambat dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak putusan ini dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap;
6. Apabila dalam waktu selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Penggugat Rekonvensi menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan pengembalian uang tersebut, dan Tergugat Rekonvensi tidak menerima atau



tidak mengambil pengembalian uang dimaksud, maka melepaskan menurut hukum kepada Penggugat Rekonvensi terhadap kewajiban untuk mengembalikan uang tersebut; atau:

Apabila dalam waktu selambat-lambat dari 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Penggugat Rekonvensi menyampaikan pemberitahuan pelaksanaan pengembalian uang tersebut, dan Tergugat Rekonvensi tidak menerima pengembalian uang dimaksud, maka pelaksanaan pengembalian uang tersebut dapat dititipkan pada Pengadilan Negeri Bogor;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat upaya hukum di peradilan umum;

Atau: Subsida:

8. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diperiksa karena gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat upaya hukum di peradilan umum;

Namun, jika Pengadilan Negeri Bogor berpendapat lain, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon putusan menurut keadilan yang baik (*ex aequo et bono, naar goede justitie recht doen*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah memberikan Putusan 7/Pdt.G/2016/PN Bgr. tanggal 3 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan konvensi sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji/wansprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 027/NRP/PPJB-RUKOSOHO/VII/2012 tanggal 9 Juli 2012;
4. Memerintahkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk melakukan penandatanganan akta jual beli dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas Ruko Soho Green Valley Blok C.2 Nomor 16 di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Pejabat yang berwenang;

5. Memerintahkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menaati isi putusan;
6. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp207.424.800,00;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.696.000,00 (tiga juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 539/PDT/2016/PT BDG. tanggal tanggal 22 Desember 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 6 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Februari 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 539/PDT/2016/PT BDG *juncto* Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Bgr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 14 Februari 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Februari 2017;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 21 dari 29 hal. Put. Nomor 1169 K/Pdt/2017



1. *Judex Facti* Melampaui Batas Wewenang (*Ultra Petita*):
  1. Bahwa *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* telah melampaui batas wewenang (*ultra petita*);
  2. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Small Office Home Office (Soho) Nomor 027/NRP/PPJB-RUKOSOHO/VII/2012 tanggal 9 Juli 2012 vide bukti P-1/bukti T-2 adalah dasar hukum tertulis bagi para pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian tersebut sebagai undang-undang. Atau dengan kata lain, segala perselisihan atau penafsiran atas pelaksanaan dari isi perjanjian tersebut berlaku mutlak bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sun servanda*);
  3. Bahwa *pacta sunt servanda* (*agreements must be kept*) adalah asas hukum yang menyatakan bahwa “setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian”. Asas ini menjadi dasar Hukum Internasional karena termaktub dalam Pasal 26 Konvensi Wina 1969 yang menyatakan bahwa “*every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith*” (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik).
  4. Bahwa *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* terbukti telah melampaui batas wewenang (*ultra petita*) dengan mengabaikan ketentuan Pasal 4 huruf (c) II, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Small Office Home Office (Soho) Nomor 027/NRP/PPJB-RUKOSOHO/VII/2012 tanggal 9 Juli 2012 vide bukti P-1/bukti T-2 yang menetapkan sebagai berikut: “Dalam hal pihak kedua telah melunasi harga pengikatan sebelum tanggal penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a perjanjian ini, maka terhitung sejak 6 (enam) bulan sejak tanggal penyerahan yaitu sejak tanggal penyerahan, pihak pertama akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1 0/00 (satu permil) per hari dari jumlah angsuran harga perikatan yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua, dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari jumlah angsuran harga pengikatan yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua”;
  5. Bahwa *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* tidak dibenarkan menafsirkan dan menambah denda keterlambatan yang sudah disepakati para pihak maksimal sebesar 3% (tiga persen);
  6. Bahwa *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama



maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* dapat memperbaiki klausul baku jika salah satu pihak ada keberatan dengan mengajukan gugatan yang keberatan khusus untuk itu di Pengadilan Negeri yang berwenang. Namun tidak dalam perkara *a quo* yang sama sekali tidak dinyatakan keberatan oleh para pihak;

7. Bahwa *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* terbukti *ultra petita*, oleh karena berdasarkan fakta persidangan sebagaimana ternyata dari bukti P-16/bukti T-3 berupa Berita Acara Serah Terima 1 (satu) Unit Ruko Small Office Home Office Green Valley Nomor 003/BAST-RSGV/LEGAL-NRP/III/2015 tanggal 24 Maret 2015, maka terbukti serah terima unit ruko Soho yang diperjanjikan tersebut oleh Pembanding kepada Terbanding adalah pada tanggal 24 Maret 2015. Sehingga untuk menghitung denda keterlambatan berdasarkan ketentuan Pasal 4 huruf (c) II Perjanjian Pengikatan Jual Beli Small Office Home Office (Soho) Nomor 027/NRP/PPJB-RUKOSOHO/VII/2012 tanggal 9 Juli 2012 vide bukti P-1/bukti T-2 seharusnya adalah 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal penyerahan yaitu tanggal 24 Maret 2015;
8. Bahwa berdasarkan asas hukum "*pacta sunt servanda*" dan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, jika terjadi perselisihan mengenai pelaksanaan perjanjian antara para pihak, maka berlaku ketentuan Pasal 4 huruf (c) II, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Small Office Home Office (Soho) Nomor 027/NRP/PPJB-RUKOSOHO/VII/2012 tanggal 9 Juli 2012 vide bukti P-1/bukti T-2 yang dijadikan sebagai undang-undang dan/atau dasar hukum yang mengikat bagi para pihak dalam perkara *a quo*;
9. Bahwa denda keterlambatan telah disepakati para pihak adalah maksimal sebesar 3% (tiga persen) x seluruh jumlah uang yang diterima oleh pihak pertama *in casu* Pembanding dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1249 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang unsur-unsurnya berbunyi sebagai berikut: "Jika dalam suatu perikatan ditentukan bahwa pihak yang lalai memenuhinya harus membayar suatu jumlah uang tertentu sebagai ganti kerugian, maka kepada pihak lain tidak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih ataupun dari jumlah itu." Namun faktanya *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* terbukti *ultra petita*, karena menambahkan denda melanggar denda maksimal yang telah disepakati oleh para pihak dalam perkara *a quo*;





Berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti *Judex Facti* telah melakukan melampaui batas wewenang atau *ultra petita*. Sehingga adalah tepat dan benar jika putusan *Judex Facti* harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI pada Tingkat Kasasi sebagai *Judex Juris* dan diperbaiki pertimbangan hukumnya;

II. *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum:

1. Bahwa *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* pada Tingkat Pertama yang pertimbangan hukumnya diambil alih seluruhnya oleh *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Banding, sebagaimana pertimbangan hukumnya pada halaman 41 sebagai berikut: "Menimbang, bahwa terhadap tuntutan mengenai keuntungan yang bakal diperoleh Penggugat Konvensi yang dimintakan sebesar 2,5% per bulan, maka menurut Majelis Hakim adalah relevan, sehingga hitungan besarnya adalah sebagai berikut:  $2,5\% \times 628.560.000 = 15.714.000 \times 12$  bulan yaitu sebesar Rp188.568.000,00 (seratus delapan puluh delapan juta lima ratus enam puluh delapan ribu rupiah) dengan alasan bahwa Majelis Hakim menghitung yang bakal diperoleh dimulai sejak bulan Januari 2015 sampai dengan didaftarkan gugatan pada bulan Januari 2016";
2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* terbukti salah menerapkan hukum, karena melanggar asas hukum *pacta sunt servanda* (*agreements must be kept*) yaitu asas hukum yang menyatakan bahwa "setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian". Asas ini menjadi dasar hukum internasional karena termaktub dalam Pasal 26 Konvensi Wina 1969 yang menyatakan bahwa "*every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith*" (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik);
3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* terbukti salah menerapkan hukum, karena melanggar ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ayat (1) yang unsur-unsurnya menegaskan sebagai berikut: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";
4. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* terbukti salah menerapkan hukum,



karena melanggar ketentuan Pasal 1249 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang unsur-unsurnya berbunyi sebagai berikut: “Jika dalam suatu perikatan ditentukan bahwa pihak yang lalai memenuhinya harus membayar suatu jumlah uang tertentu sebagai ganti kerugian, maka kepada pihak lain tidak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih ataupun dari jumlah itu”;

5. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* terbukti salah menerapkan hukum, karena dalam perjanjian tersebut tidak ada klausul yang menetapkan tentang keuntungan yang diharapkan, karena secara otomatis pihak pembeli telah memperoleh *capital gain* atau mendapatkan keuntungan dari selisih antara harga beli dan harga jual dari pembelian ruko Soho dari pihak penjual dimana harga tanah dan bangunan tersebut saat ini harganya telah naik dari harga pada saat dibeli;
6. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* terbukti salah menerapkan hukum, karena melanggar asas *obligatoir*;
7. Bahwa yang dimaksud dengan asas *obligatoir* adalah suatu kontrak sudah mengikat para pihak seketika setelah tercapainya kata sepakat, akan tetapi daya ikat ini hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban para pihak. Pada tahap tersebut hak milik atas suatu benda yang diperjanjikan (misalnya perjanjian jual beli) belum berpindah. Untuk dapat memindahkan hak milik diperlukan satu tahap lagi, yaitu kontrak kebendaan (*zakelijke overeenkomst*). Wujud konkrit kontrak kebendaan ini adalah tindakan penyerahan (*levering*) atas benda yang bersangkutan dari tangan penjual ke tangan pembeli. Tahapan penyerahan ini penting untuk diperhatikan karena menimbulkan konsekuensi hukum tertentu. Misalnya dalam suatu perjanjian jual beli barang belum diserahkan kepada pembeli, jika barang tersebut hilang atau musnah, maka pembeli hanya berhak menuntut pengembalian harga saja, namun tidak berhak menuntut ganti rugi, karena secara hukum hak milik atas benda tersebut belum berpindah kepada pembeli. Hal ini dikarenakan belum terjadi kontrak kebendaan berupa penyerahan benda tersebut kepada pembeli. Berbeda jika benda tersebut sudah diserahkan kepada pembeli dan selanjutnya dipinjam oleh penjual, maka jika barang tersebut rusak atau musnah maka pembeli berhak menuntut pengembalian harga dan ganti rugi. Sifat *obligatoir* ini berbeda dengan asas hukum kontrak



yang diatur dalam *Code Civil* Prancis. Menurut *Code Civil* Prancis, hak kepemilikan turut berpindah ketika kontrak telah disepakati;

8. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* terbukti salah menerapkan hukum, karena melanggar asas penafsiran kontrak berlaku ketentuan sebagai berikut: "Kontrak adalah dasar hukum utama hubungan para pihak. Kekuatan kontrak yang telah disepakati para pihak mengingat sebagai undang-undang terhadap mereka. Oleh karena itu dalam penafsiran kontrak, maka yang harus dijadikan dasar yang utama adalah teks dari kontrak yang bersangkutan. Jika kata-kata yang tertulis dalam klausula-klausula kontrak telah jelas, maka tidak diperkenankan para pihak menyimpang dari maksud klausula tersebut dengan cara melakukan penafsiran. Penafsiran kontrak hanya dibenarkan jika klausula-klausula kontrak ada yang tidak jelas atau bisa menimbulkan pengertian ganda. Apabila terdapat klausula kontrak yang tidak jelas atau memiliki pengertian ganda, maka dalam hal ini diutamakan untuk menyelidiki maksud dan keinginan para pihak yang membuat atau merumuskan kontrak yang bersangkutan dari pada harus mengikuti teks yang tertulis dalam kontrak tersebut. Terhadap janji-janji yang mengandung pengertian ganda dalam suatu kontrak, maka harus diartikan sedemikian rupa sehingga janji tersebut mudah untuk dilaksanakan. Janji tidak boleh diartikan sedemikian rupa sehingga menyebabkan janji tersebut tidak mungkin untuk dilaksanakan. Peranan kebiasaan masyarakat tempat dimana kontrak dibuat sangat berpengaruh dalam penafsiran suatu kontrak. Apabila dalam suatu kontrak terdapat hal-hal yang meragukan, maka harus ditafsirkan menurut kebiasaan masyarakat tempat dimana kontrak dibuat";
9. Bahwa di dalam ketentuan hukum perjanjian, Pasal 1342-1351 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sudah mengatur urutan-urutan penafsiran yang harus dilalui. Di dalam ketentuan Pasal 1343 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, misalnya menyebutkan jika kata-kata suatu perjanjian dapat diberikan berbagai macam penafsiran, ia harus memilih menyelidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian daripada memegang teguh arti kata-kata itu menurut huruf. Oleh karenanya *Judex Facti* dan/atau Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* terbukti salah menerapkan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung



berpendapat:

- Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 13 Februari 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 21 Februari 2017, dihubungkan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Bogor) dengan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Konvensi dan menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi dapat dibenarkan bahwa berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana Penggugat telah membayar lunas harga pembeli objek sengketa, akan tetapi ternyata Tergugat tidak dapat menyerahkan objek sengketa tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian, sehingga Tergugat dinyatakan telah wanprestasi terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT NUSA RAYA PROPERTINDO tersebut harus ditolak dengan perbaikan meniadakan amar kedua putusan *Judex Facti* yang tidak berdasar dan berlebihan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ditolak dan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding 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 **PT NUSA RAYA PROPERTINDO** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 539/PDT/2016/PT BDG. tanggal 22 Desember 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 7/Pdt.G/2016/PN Bgr. 3 Agustus 2016 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan konvensi sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji/wansprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 027/NRP/PPJB-RUKOSOHO/VII/2012 tanggal 9 Juli 2012;
3. Memerintahkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk melakukan penandatanganan akta jual beli dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas Ruko Soho Green Valley Blok C 2 Nomor 16 di hadapan Pejabat yang berwenang;
4. Memerintahkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menaati isi putusan;
5. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp207.424.800,00;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 11 Juli 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, 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. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Halaman 28 dari 29 hal. Put. Nomor 1169 K/Pdt/2017





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

Panitera Pengganti,

ttd./

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

Biaya-biaya:

1. Materai .....	: Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	: Rp489.000,00
Jumlah	: 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