



**PUTUSAN**  
Nomor 2547 K/Pdt/2017

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

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

**SH WIBIYANTORO DB**, bertempat tinggal di Perumahan Pamulang Elok Blok H.I Nomor 9 RT.001/014 Pondok Petir Sawangan, Depok, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mustholih, S.H.I., M.H., C.L.A., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Apartemen Green Lake View Tower B Nomor 31, Jalan Dewi Sartika Nomor 28, Ciputat, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2017;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**TATA ZULKARNAEN**, bertempat tinggal di Jalan Bungur II Nomor 8 RT.003/RW.002 Kelurahan Kebayoran Lama Selatan, Jakarta Selatan;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 17 September 2012 pihak Tergugat mengajukan permohonan pinjaman kepada pihak Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dengan jaminan Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan Nomor 648/2012, Persil Nomor 22, D.I, Blok 002, Kohir Nomor SPPT PBB 002-0454, seluas 630 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh meter persegi) untuk ditingkatkan menjadi SHM,
2. Bahwa pada tanggal 8 Oktober 2012 pihak Penggugat menyetujui permohonan pinjaman pihak Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 8 Oktober 2012 antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat telah menandatangani Perjanjian Kredit dengan Nomor 0308/PK/X/2012 atas fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak Penggugat kepada pihak Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu kredit selama 48 (empat puluh delapan) bulan dengan jumlah angsuran pokok dan bunga setiap bulannya sebesar Rp6.125.000,00 (enam juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);
4. Bahwa pihak Tergugat mulai melakukan wanprestasi kepada pihak Penggugat sejak kewajiban pembayaran angsuran untuk bulan Agustus 2014 s/d Oktober 2015 (15 bulan);
5. Bahwa pihak Penggugat telah mengirimkan somasi (Surat Peringatan) dan Surat Undangan Pertemuan secara patut kepada pihak Tergugat untuk pembayaran dan penyelesaian tunggakan angsuran, namun pihak Tergugat tidak juga menyelesaikan dan menghadiri undangan dari pihak Penggugat;
6. Bahwa pihak Tergugat telah menghentikan dan membatalkan proses Sertifikasi Akta Jual Beli tanah dan bangunan yang sedang berjalan di BPN Kota Depok, dan pihak Tergugat telah menerima kembali sebagian biaya pengurusan sertifikasi dari pihak Penggugat sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan janji pihak Tergugat kepada pihak Penggugat akan segera menyelesaikan kewajibannya;
7. Bahwa pihak Tergugat sampai dengan saat ini tidak juga melakukan pembayaran atas tunggakan angsuran pinjamannya kepada pihak Penggugat dan sangat sulit untuk ditemui dirumahnya;
8. Bahwa karena pihak Tergugat tidak mempunyai iktikad baik terhadap Perjanjian Kredit yang telah ditandatanganinya (Perjanjian Kredit Nomor 0308/PK/X/2012), maka pihak Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok sudilah kiranya untuk memutuskan putusan sela berupa putusan provisionil (*provisioniele vonnis*) terhadap AJB tanah dan bangunan Nomor 648/2012, Persil Nomor 22, D.I, Blok 002, Kohir Nomor SPPT PBB 002-0454, seluas 630 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh meter persegi), terletak di Jalan Reni Jaya Selatan RT.003/RW.009, Desa/Kelurahan Pondok Petir, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama SH Wibiyantoro DB;
9. Bahwa berdasarkan peristiwa hukum tersebut di atas, pihak Penggugat telah dirugikan dan total kewajiban pihak Tergugat adalah sebagai berikut:
  - Hutang Pokok            84.375.000,00

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 2547 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bunga	45.000.000,00
- Pinalty	6.000.000,00
- Denda	73.346.875,00
Total	208.721.875,00

10. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung dengan bukti-bukti yang tak terbantahkan serta otentik, maka pihak Penggugat mohon Pengadilan Negeri Depok agar kiranya amar putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Putusan Sela

1. Mengabulkan permohonan putusan sela yang berupa putusan provisionil (*provisioniele vonnis*) atas AJB tanah dan bangunan milik pihak Tergugat dalam perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan pihak Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan pihak Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
  3. Menghukum pihak Tergugat untuk membayar hutang atau pinjaman beserta keuntungannya/bunganya sebesar Rp208.721.875,00 (dua ratus delapan juta tujuh ratus dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) kepada pihak Penggugat secara tunai, atau menyerahkan secara sukarela sebidang tanah dan bangunan AJB Nomor 648/2012, Persil Nomor 22, D.I, Blok 002, Kohir Nomor SPPT PBB 002-0454, seluas 630 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh meter persegi), terletak di Jalan Reni Jaya Selatan RT.003/RW.009, Desa Pondok Petir, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, yang merupakan jaminan kredit pada pihak Penggugat;
  4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi oleh pihak Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
  5. Menghukum pihak Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Subsider: Apabila Ketua Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 2547 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat tidak jelas/*obscuur libel*;

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena dalam gugatannya, Penggugat tidak menyebutkan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat;
2. Bahwa suatu gugatan harus memenuhi syarat formil pengajuan gugatan. Pengabaian terhadap syarat-syarat formil gugatan mengakibatkan gugatan mengandung cacat, artinya gugatan tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan tata tertib beracara yang ditentukan undang-undang. Jika dalam suatu gugatan terabaikan salah satu syarat formil gugatan, mengakibatkan gugatan tidak sah. Gugatan yang seperti itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) (*vide* M. Yahya Harahap - Varia Peradilan - Majalah Hukum Tahun IX, Nomor 99, Desember 1993, halaman 134);  
Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, karena tidak disebutkannya tentang kapan sesungguhnya perjanjian itu berakhir baik dalam *posita* maupun *petitum* gugatan *a quo*;
3. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat baik dalam *posita* maupun *petitumnya* tidak ada menjelaskan sebenarnya pasal atau perjanjian mana yang sebenarnya yang telah dilanggar/tidak dipenuhi oleh Tergugat sebagai dasar Penggugat untuk menuntut Tergugat di dalam Pengadilan untuk melakukan kewajibannya;
4. Bahwa wanprestasi/perbuatan ingkar janji menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara adalah "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 dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya";
5. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat *obscuur libel* karena ternyata *fundamentum petendi* (*posita*) tidak dapat menjelaskan dasar hukum dan fakta-fakta yang menjadi dasar gugatan (Prof. Dr. Krisna Harahap, S.H., M.H., Hukum Acara Perdata halaman 26);

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 2547 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

6. Bahwa karena gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), maka gugatan tersebut haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6K/SIP/1973;

Gugatan Penggugat *error in objecto*;

1. Bahwa terkait dengan pokok gugatan, Penggugat tidak sedikitpun menjelaskan batasan-batasan atas kewajiban para pihak. Dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi, hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah adanya Perjanjian Kredit dan Pemberian Jaminan Nomor 0308/PK/X/2012. Dalam Perjanjian tersebut tidak ada suatu klausa yang menyatakan tentang keterlambatan pembayaran, mengingat bahwa batas akhir pelunasan Perjanjian Pinjam Meminjam tersebut akan berakhir pada Oktober 2016;
2. Bahwa secara hukum gugatan ingkar janji (*wanprestasi*) haruslah berdasarkan pada adanya Perjanjian atau perikatan sebagai dasar adanya perbuatan ingkar janji. Perbuatan ingkar janji adalah tidak terpenuhinya suatu prestasi, suatu perbuatan prestasi haruslah berdasarkan adanya suatu Perjanjian yang mengatur antara hak dan kewajiban, sehingga apabila ada suatu pihak yang menuntut prestasi tanpa adanya perjanjian maka hal tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;
3. Bahwa sesuai dan berdasarkan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat bahwa batas akhir melaksanakan suatu prestasi/kewajiban Tergugat jatuh pada tanggal 8 Oktober 2016, yang artinya bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat premature, jadi dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan putusan Nomor 200/Pdt.G/2015/PN.Dpk., tanggal 21 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi

Menolak provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 2547 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang atau pinjaman beserta keuntungannya/bunganya sebesar Rp208.721.875,00 (dua ratus delapan juta tujuh ratus dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) kepada Penggugat secara tunai, atau menyerahkan secara sukarela sebidang tanah dan bangunan AJB Nomor 648/2012, Persil Nomor 22, D.I, Blok 002, Kohir Nomor SPPT PBB 002-0454, seluas 630 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh meter persegi), terletak di Jalan Reni Jaya Selatan RT.003/RW.009, Desa Pondok Petir, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, yang merupakan jaminan kredit pada Penggugat;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi oleh pihak Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 826.000,00 (delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 500/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 8 Desember 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 24 Maret 2017, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 April 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/AKTA.PDT/K/2017/PN.Dpk., *juncto* Nomor 500/PDT2016/PT.BDG., *juncto* Nomor 200/Pdt.G/2015/PN.Dpk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 April 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 6 Juni 2017, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 13 Juni 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;

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 2547 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas putusan *Judex Facti* tingkat banding sebagaimana putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 500/PDT/2016/PT.BDG., yang diputus pada tanggal 8 Desember 2016, yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 200/Pdt.G/2015/PN.Dpk., tanggal 21 April 2016, dikarenakan *Judex Facti* tingkat banding tidak cermat dan tepat dalam memeriksa dan mengadili ulang perkara ini, sehingga putusan *Judex Facti* tingkat banding tersebut tidak mencerminkan rasa keadilan, dan karenanya pula putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 500/PDT/2016/PT.BDG., yang diputus pada tanggal 8 Desember 2016 harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
2. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding dalam pertimbangannya: Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam pemeriksaan tingkat banding tidak mengajukan memori banding secara tertulis, sehingga Majelis Hakim tingkat banding tidak mengetahui permintaanya terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut, adalah bukan alasan yang dibenarkan oleh hukum, sehingga Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding serta merta menguatkan putusan *Judex Facti* tingkat pertama tanpa memeriksa secara seksama putusan dan berkas-berkas dalam persidangan tingkat pertama, yang mana sudah sangat jelas keinginan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat sebagaimana dalam jawaban Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat yang termuat dalam putusan *Judex Facti* tingkat pertama;  
Perlu kami sampaikan kepada yang mulia Majelis Hakim Agung bahwa dahulu Pembanding tidak menyampaikan memori banding secara tertulis adalah karena keteledoran kuasa hukum Pemohon Kasasi terdahulu yang tidak serius bahkan menelantarkan Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat sehingga tidak menyampaikan memori banding, sekalipun memori banding tidaklah wajib. Berdasarkan hal tersebut, maka sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* tingkat banding haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 2547 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa *Judex Facti* tingkat banding dasar tersebut maka telah lalai dalam menerapkan hukum, sehingga dengan mudah memberikan pertimbangan tidak mengetahui permintaan Pembanding dengan alasan tidak ada memori banding secara tertulis adalah sangat keliru, dengan demikian berarti Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding tidak membaca berkas dan putusan *Judex Facti* tingkat pertama dan hanya *copy paste* dari putusan *Judex Facti* tingkat pertama;
4. Bahwa sudah sangat lazim jika salah satu pihak tidak puas terhadap putusan *Judex Facti* tingkat pertama, maka pihak tersebut akan mengajukan upaya banding, dengan bahasa lain pihak tersebut sangat keberatan atas putusan *Judex Facti* tingkat pertama karena apa yang didalilkan dan dibuktikan dalam pemeriksaan Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat pertama tidak dipertimbangkan sekalipun yang bersangkutan tidak mengajukan memori banding secara tertulis;
5. Bahwa *Judex Facti* tingkat banding tidak cermat dan terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* tingkat pertama yang sama sekali tidak mempertimbangkan jawaban serta bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat dalam pemeriksaan tingkat banding, sehingga *Judex Facti* tingkat banding telah lalai dalam menerapkan hukum;
6. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama sudah sangat jelas jika Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat mendalilkan sedang mengalami guncangan ekonomi yang disebabkan seluruh keluarga Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/ Tergugat sakit yang bergantian yang berimbas pada keterlambatan dalam membayar angsuran cicilan, namun dalil tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding, sehingga Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding telah salah dalam menerapkan hukum;
7. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam pemeriksaan tingkat banding, karena kesanggupan Pemohon Kasasi untuk melunasi hutangnya kepada Termohon Kasasi dengan pengajuan restrukturisasi tidak jadi pertimbangan;

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 2547 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding juga tidak cermat penilaian terhadap bukti P-3/T-2. Bahwa bukti-bukti surat tersebut adalah tentang Surat Perjanjian Kredit dan Pemberian Jaminan tanggal 8 Oktober 2012 dengan Nomor 0308/PK/X/2012 yang merupakan (objek) dasar gugatan wanprestasi dari Penggugat/Termohon Kasasi;

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat dalam mengajukan fasilitas pemberian kredit kepada Termohon Kasasi/Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan yang berarti terhitung dari 8 September 2012 – 8 September 2016. Namun secara tiba-tiba Termohon Kasasi mengajukan gugatan adanya wanprestasi pada tanggal 27 Oktober 2015, mengajukan gugatan sebagaimana register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok. Sehingga dapat dikatakan bahwa gugatan *a quo* diajukan terlalu dini/*premature* dan tidak sesuai/dengan isi Surat Perjanjian Kredit dan Pemberian Jaminan tanggal 8 Oktober 2012 dengan Nomor 0308/PK/X/2012;

Dengan demikian Termohon Kasasi/Penggugat dalam perkara ini tidak mempunyai *legal standing*/kedudukan hukum/kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan yang didasarkan pada bukti P-3/T-2. Oleh karena *legal standing*/kedudukan hukum/kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan merupakan hal yang imperatif, sehingga mengikat bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Penggugat terlalu dini/*premature*, sehingga kiranya tidak dapat diterima karena hal tersebut meskipun tidak dicantumkan dalam eksepsi Pemohon Kasasi/Tergugat, karena hal tersebut baru diketahui setelah pembuktian;

9. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding juga tidak cermat terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat pertama, yang mana dalam pertimbangannya: bahwa pada tanggal 17 September 2012 pihak Tergugat mengajukan permohonan pinjaman kepada pihak Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan Nomor 648/2012, Persil Nomor 22, D.I, Blok 002, Kohir Nomor SPPT PBB 002-0454, seluas 630 m<sup>2</sup> (enam ratus tiga puluh meter persegi), untuk ditingkatkan menjadi SHM. Dan pada tanggal 8 Oktober 2012 pihak Penggugat menyetujui permohonan pinjaman pihak Tergugat tersebut, yang selanjutnya di tandatangani Perjanjian Kredit dengan Nomor 0303/PK/X/2012 .....

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 2547 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal tersebut, terdapat kewajiban untuk Termohon Kasasi/Penggugat: (1) Memberikan fasilitas kredit sebesar Rp 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) dan meningkatkan Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan Nomor 648/2012, Persil Nomor 22, D.I, Blok 002, Kohir Nomor SPPT PBB 002-0454, seluas 630, dan (2). Untuk meningkatkan menjadi SHM. Bahwa sehingga Perjanjian antara Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi/Tergugat adalah berdiri sendiri-sendiri;

Bahwa Perjanjian dalam P-3/T-2 haruslah dianggap diputus ditengah jalan atau setidaknya Termohon Kasasi/Penggugat juga melakukan wanprestasi, karena berdasarkan fakta persidangan Termohon Kasasi/Penggugat tidak melakukan peningkatan Akta Jual Beli ke SHM. Karena Termohon Kasasi/Penggugat tidak melaksanakan untuk pengurusan peningkatan Akta Jual Beli ke Sertifikat Hak Milik sebagaimana diperjanjikan. Sebagai konsekuensinya berlakulah doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yaitu sebuah doktrin hukum yang membenarkan satu pihak dalam Perjanjian tidak melaksanakan prestasinya jika pihak lainnya dalam perjanjian tersebut sudah terlebih dahulu juga tidak melakukan prestasinya;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, telah terbukti *Judex Facti* telah keliru dalam melakukan. Dengan demikian penilaian bukti oleh Majelis Hakim tersebut haruslah dibatalkan;

#### 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)



10. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding juga tidak cermat terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat pertama, yang mana dalam pertimbangan hukumnya: Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-4a, T-4b, T-5a, dan T-5b berupa Slip Setoran, telah membuktikan bahwa memang Tergugat telah melakukan kewajibannya atas fasilitas kredit yang diberikan pihak Penggugat, yaitu melakukan pembayaran atas angsuran, akan tetapi sejak bulan Agustus 2014 pihak Tergugat tidak lagi melakukan kewajibannya yaitu pembayaran angsuran sampai Oktober 2015, sehingga pihak Tergugat sudah tidak membayar kewajiban angsuran atas pinjamannya tersebut selama 15 (lima belas) bulan, yang mana hal tersebut diakui oleh Tergugat dalam jawabannya yaitu alasan Tergugat tidak melakukan kewajibannya karena pada saat ini Tergugat sedang mengalami kesulitan ekonomi, dimana sudah sangat jelas dalam pertimbangan tersebut sekalipun Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat mengalami kesulitan ekonomi, akan tetapi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat tetap menjalankan kewajibannya sekalipun tidak penuh sebagaimana bukti T-4a, T-4b, T-5a, dan T-5b, akan tetapi *Judex Facti* tingkat banding tidak cermat terhadap pertimbangan tersebut;
11. Bahwa Pemohon Kasasi masih sanggup dan berkomitmen untuk membayar angsuran kewajiban terhadap Termohon Kasasi dengan cara restrukturisasi pembayaran cicilan dengan besaran Rp4.000.000,00 /bulan (empat juta rupiah per bulan);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 20 April 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 9 Juni 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, yaitu tidak membayar angsuran atas kredit kepada Penggugat selama 15(lima belas) bulan, maka sudah tepat dan benar apabila Tergugat dihukum untuk membayar hutang/pinjaman beserta keuntungannya/bunganya kepada Penggugat akibat perbuatan wanprestasi tersebut, yaitu sebesar Rp208.721.875,00 (dua ratus delapan juta tujuh ratus dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) secara tunai;
- Bahwa mengenai alternatif penyerahan secara sukarela sebidang tanah dan bangunan yang merupakan jaminan kredit atas hutang/pinjaman Tergugat adalah tidak tepat, sebab bertentangan dengan prinsip/azas bahwa terhadap jaminan harus dijual lelang dimuka umum bila telah terjadi wanprestasi;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Depok harus diperbaiki sepanjang amar nomor 3, yaitu dengan menghilangkan redaksi tentang penyerahan sebidang tanah dan bangunan yang merupakan jaminan kredit atas hutang/pinjaman Tergugat secara sukarela, sehingga amar putusan selengkapnyanya adalah sebagai berikut;

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

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 2547 K/Pdt/2017



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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah 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 dari Pemohon Kasasi **SH WIBIYANTORO DB** tersebut;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 500/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 8 Desember 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 200/Pdt.G/2015/PN.Dpk., tanggal 21 April 2016, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:  
Dalam Eksepsi
  - Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;Dalam Provisi
  - Menolak Provisi Penggugat;Dalam Pokok Perkara:
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
  3. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang atau pinjaman beserta keuntungannya/bunganya sebesar Rp208.721.875,00 (dua ratus delapan juta tujuh ratus dua puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) kepada Penggugat secara tunai;
  4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi oleh pihak Tergugat (*uitvoerbaar bij voorrad*);
  5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
3. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);





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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 20 November 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,  
Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.  
Ttd/. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

**Biaya Kasasi:**

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

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

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