



P U T U S A N

Nomor 2296 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H.A.FATTAH D.S., dahulu bertempat tinggal di Perumahan Sukabangun Cindo Jalan Sukabangun II Nomor 25 Kelurahan Sukabangun Kecamatan Sukarami Palembang, sekarang bertempat tinggal di Kecamatan Ilir Barat II, Kelurahan 30 Ilir, Jalan Rambutan Nomor 8, RT.032/RW. 011, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Subekti Irwansyah, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Terusan Buah Batu Nomor 75 (Sekelimus Tengah), Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

melawan

FIRNIYANTO, S.H., bertempat tinggal di Perum. Sukabangun Cindo Nomor B.5, Kelurahan Suka Bangun, Kecamatan Sukarami Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Adi Gunawansyah, S.H., dan B. Budi Priyanto, S.H., Para Advokat, beralamat di Jalan Yayasan I Nomor 27 RT. 14 Kelurahan Sungai Buah Kecamatan IT.I Pelambang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2013;

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 sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Palembang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat adalah selaku pengembang perumahan Suka Bangun Cindo yang beralamat di Jalan Sukabangun II Nomor 25 Kelurahan Sukabangun Kecamatan Sukarami Palembang yang telah membangun dan memasarkan rumah berdasarkan contoh rumah dan brosur rumah;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat tertarik untuk membeli perumahan tersebut dan Penggugat mendapatkan informasi dan brosur serta spesifikasi dari

Hal. 1 dari 12 hal. Putusan Nomor 2296 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah tersebut yang kebetulan ada tanah *hook* (sudut) yang menurut data dan spesifikasi dalam penawaran ada tanah lebihnya, sehingga Penggugat memutuskan untuk memesan dan membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berada di atasnya yaitu rumah tipe 55 m² yang berlokasi di Blok B.5 dengan luas 167 m² dan tambahan tanah *hook* yang akan diperhitungkan kemudian, selanjutnya dibeli kepada Tergugat dengan cara kredit dengan harga yang telah disepakati Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Surat Pesanan Rumah Nomor 09/B/SBC/I/2010 antara Penggugat dengan Nyonya Ruslaini istri Tergugat tertanggal 19 Oktober 2010 dan perjanjian mana selanjutnya dilakukan di hadapan Notaris HM.Zaini, S.H.;

3. Bahwa berdasarkan kesepakatan awal sebelum membeli tanah dan bangunan rumah berada pada posisi sudut (*hook*) dan ada kelebihan tanah serta Tergugat siap menyediakan rumah yang akan dibeli dalam kondisi baik dan siap untuk dihuni serta ada beberapa tambahan bangunan sesuai keinginan Penggugat, sebaliknya Penggugat siap melaksanakan kewajibannya membeli dengan membayar melalui kredit Bank Mandiri Cabang Sudirman Palembang;
4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Maret 2011 antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat menandatangani isi perjanjian yang telah dibuat di hadapan Notaris HM. Zaini, S.H. di Palembang dengan pihak Bank Mandiri Cabang Sudirman Palembang selaku Kreditor;
5. Bahwa permasalahan timbul antara Penggugat dan Tergugat diawali ketika beberapa hari setelah Penggugat menempati tanah dan bangunan rumah tersebut Penggugat terkejut mendapatkan ukuran tanah Penggugat tidak sesuai dengan kesepakatan semula yaitu di tanah sudut (*hook*) seharusnya ada kelebihan tanah yang seharusnya seluas 172 m² namun ternyata tanah lebih tersebut tidak ada sehingga ukurannya hanya 167 m² dan terdapat dua sertifikat dalam satu tanah dan bangunan, dan pagar dinding belakang rumah yang tidak dipagar karena Penggugat menambah bangunan seharusnya dikompensasikan dalam bentuk lain namun ternyata tidak ada penggantian dan Penggugat mendapati pada bangunan dinding banyak terjadi keretakan yang cukup parah dan mengkhawatirkan Penggugat selaku penghuni, cat dinding banyak yang mengelupas, keramik tidak rata dan menggelembung, air pembuangan kamar mandi tidak lancar dan merembes ke samping rumah, pintu kamar mandi retak dan lepas, kondisi rangka atap rumah menurun, sehingga plafon ikut turun, retak dan bocor,

Hal. 2 dari 12 hal. Putusan Nomor 2296 K/Pdt/2013

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

atap teras jika hujan airnya merembes ke dinding pintu dan ke dalam rumah sehingga jika hujan rumah banjir, dan keamanan kompleks 24 jam yang dijanjikan ternyata tidak ada sehingga tidak sesuai dengan apa yang telah dijanjikan dan disepakati;

6. Selanjutnya Penggugat melaporkannya kepada Tergugat untuk segera memperbaiki kondisi bangunan yang tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan kepada Penggugat namun dengan berbagai dalih dan alasan Tergugat tidak mengindahkan laporan Penggugat tersebut;
7. Dan selanjutnya pada tanggal 3 April 2011 Penggugat melalui kuasa hukumnya, telah mengirimkan surat pemberitahuan klaim rumah yang baru saja Penggugat beli dari Tergugat dan mohon untuk segera ditindaklanjuti dan Tergugat berjanji akan memperbaiki kerusakan yang telah disampaikan;
8. Bahwa selanjutnya Tergugat ada mengutus karyawannya untuk mengecek kerusakan tersebut selanjutnya berjanji untuk memperbaiki kerusakan tersebut. dan Tergugat ada memperbaiki dak teras yang telah Penggugat *complain* namun Tergugat melalui tukang yang mengerjakannya kadang bekerja kadang tidak dan tidak dikerjakan secara sungguh-sungguh sehingga mencapai berbulan-bulan pekerjaan belum juga selesai sedangkan Penggugat telah kehilangan waktu karena tidak bekerja karena rumah berantakan sedangkan tukang tidak bekerja, dan Penggugat telah mengingatkan Tergugat agar tukang yang dikirim dan bekerja jangan setengah-setengah yaitu sebentar bekerja selanjutnya libur tidak bekerja lagi yang mana Penggugat telah menyiapkan waktu untuk mengawasi tukang bekerja namun tukang yang akan bekerja ternyata tidak ada, dan beberapa kali Penggugat memperingatkan namun tidak diperdulikan sehingga Penggugat tinggal di rumah dalam kondisi berantakan, jadwal bekerja jadi terganggu, sehingga Penggugat telah berkesimpulan bahwa Tergugat telah tidak mempunyai niat baik untuk memperbaikinya. Sehingga sangat merugikan Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil;
9. Setelah Penggugat berkali-kali menghubungi Tergugat untuk menyelesaikan tanggung jawabnya ternyata tidak ada tanggapan yang baik dari Tergugat;
10. Bahwa atas dasar tindakan Tergugat yang telah melakukan perbuatan telah melalaikan tugas dalam melaksanakan pekerjaan perbaikan kembali tanah dan bangunan rumah yang baru saja dibeli adalah tindakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan sangat merugikan Penggugat baik materiil maupun immateriil yang apabila dirinci kerugian Penggugat per tanggal 22 Agustus 2011 adalah:

Hal. 3 dari 12 hal. Putusan Nomor 2296 K/Pdt/2013

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

Kerugian Materiil:

1. Kerugian biaya yang telah dikeluarkan Penggugat selama ini untuk membeli bahan material Rp25.000.000,00
2. Pengeluaran biaya operasional Rp25.000.000,00

Kerugian Immateriil:

Perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji berakibat

Kerugian secara immateriil.....Rp1.000.000.000,00

Sehingga total berjumlah.....Rp1.050.000.000,00

(satu miliar lima puluh juta rupiah)

11. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan hartanya pada pihak lain maka Penggugat mohon agar dapat dilakukan sita jaminan terhadap: sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Sukabangun II Nomor 25 Kelurahan Sukabangun Kecamatan Sukarami Palembang;
12. Bahwa wajar bila Penggugat membebankan uang paksa (*dwangsom*) yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari;
13. Bahwa apa yang telah Penggugat uraikan di atas, Penggugat merasa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat adalah suatu perbuatan wanprestasi atau ingkar janji, untuk itu Penggugat perlu mengajukan gugatan *wanprestasi* ke Pengadilan guna menuntut keadilan atas tindakan yang telah dilakukan oleh Penggugat, hal mana merujuk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 yang berbunyi:
"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan *wanprestasi* kepada Penggugat;
3. Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Sukabangun II

Hal. 4 dari 12 hal. Putusan Nomor 2296 K/Pdt/2013

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

Nomor 25 Kelurahan Sukabangun Kecamatan Sukarami Palembang dan menyatakan sita jaminan tersebut sah dan berharga (*van waarde verklaard*);

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian akibat perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat baik kerugian material maupun kerugian immaterial dengan total penggantian kerugian sebesar Rp1.050.000.000,00 (satu miliar lima puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari, jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

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

Dalam Eksepsi:

Pertama-tama kami sampaikan bahwa mohon kiranya Majelis Hakim yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dengan dalil gugatan Penggugat *error persona* dan atau dalil bahwa Tergugat tidak ada hubungan hukum dan atau persoalan hukum dengan Penggugat;

Bahwa Penggugat juga salah dalam menentukan domisili Tergugat, yaitu beralamat di Perumahan Suka Bangun Cindo, Jalan Sukabangun II Nomor 25 Kelurahan Sukabangun Kecamatan Sukarami Palembang, yang benar adalah Tergugat beralamat di kota Palembang, Kelurahan Tiga puluh Ilir Kecamatan Ilir Barat Dua Jalan Rambutan Nomor 8 RT. 032/RW 011 (*vide T.1*);

Bahwa hubungan hukum yang tidak tak terbantahkan adalah dalam hubungan hukum jual beli rumah yang terletak di perumahan Suka Bangun Cindo Residence Blok B5 antara Penggugat dengan isteri Tergugat;

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan istri Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat membantah dalil-dalil yang diajukan Penggugat seperti yang telah dikemukakannya dalam gugatan tertanggal 16 Agustus 2011, kecuali dalil-dalil yang secara tegas menguntungkan Tergugat;

Hal. 5 dari 12 hal. Putusan Nomor 2296 K/Pdt/2013

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

2. Bahwa istri Tergugat adalah sebagai pemilik dari perumahan Suka Bangun Cindo Residence (*vide* T.1);
3. Bahwa hal ini telah diakui Penggugat dalam surat gugatan pada point 2, "pada tanggal 19 Oktober 2010 Penggugat memesan rumah kepada istri Tergugat sebagaimana bunyi isi dari surat pesanan rumah Nomor 09/SBC/I/2010 kepada istri Tergugat", *Jo.* point 4 surat gugatan Penggugat;
4. Bahwa nyatalah gugatan Penggugat *error persona* dan oleh karenanya dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya sudah tidak dapat dipertimbangkan dan atau dipertahankan lagi;
5. Bahwa kapasitas Tergugat dalam surat gugatannya tidak jelas apakah bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas (PT) dan atau Perseroan Komanditer (CV) dan oleh karenanya gugatan demikian dapat digolongkan gugatan yang kabur (*obscur libel*);

maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Perdata yang memeriksa perkara ini menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, menyatakan antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada hubungan hukum dan atau Tergugat tidak ada kewajiban hukum kepada Penggugat (*vanprestasi*), menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa dalil-dalil/alasan-alasan yang telah dipergunakan Tergugat Konvensi dipergunakan kembali dalam rekonvensi;

1. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang salah gugat, menyatakan Penggugat Rekonvensi telah *vanprestasi* adalah telah mencemarkan nama baik, sehingga secara psikologi sangat mengganggu Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi berlanjut dengan sering melakukan intimidasi/provokasi kepada tukang sehingga *developer* tidak bisa membangun lima ruko yang bersebelahan dengan rumah Tergugat Rekonvensi, bahkan ada tukang sampai berhenti. Bahwa mengapa Penggugat Rekonvensi selalu bersabar dengan perlakuan Tergugat Rekonvensi dikarenakan Penggugat Rekonvensi masih berharap perilaku Tergugat Rekonvensi berubah, namun dalam kenyataannya perbuatan Tergugat Rekonvensi sudah tidak dapat ditolerir lagi dan oleh karenanya jalur hukum lebih tepat ditempuh;

Hal. 6 dari 12 hal. Putusan Nomor 2296 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan tidak dapatnya dibangun ruko adalah merupakan kerugian yang nyata dan oleh karenanya wajar apabila Tergugat Rekonvensi diputuskan untuk membayar ganti rugi baik materiil dan atau immateriil;
4. Bahwa sudah tepat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut dinyatakan lebih memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Bahwa atas perbuatan melawan hukum tersebut sangatlah wajar apabila Penggugat Rekonvensi meminta ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi baik materiil dan atau immateriil, materiil setara dengan jumlah uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan immateriil setara dengan jumlah uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan point empat dalam rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas benda tidak bergerak berupa rumah yang terletak Suka Bangun Cindo Residence Blok B5 beserta perabotan serta kendaraan roda empat milik Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair;

1. Menerima eksepsi yang diajukan Tergugat;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan *error persona/subjekto* (salah gugat);
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) seketika dan sekaligus;
5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara;

Subsidiar:

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Hal. 7 dari 12 hal. Putusan Nomor 2296 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah memberikan Putusan Nomor 121/Pdt.G/2011/PN.PLG, tanggal 1 Mei 2012 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp1.076.000,00 (satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 94/PDT/2012/PT.PLG., tanggal 8 November 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 31 Januari 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Februari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 121/Pdt.G/2011/PN.PLG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Februari 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 28 Februari 2013 kemudian Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 11 Maret 2013;

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;

Hal. 8 dari 12 hal. Putusan Nomor 2296 K/Pdt/2013



ALASAN-ALASAN KASASI

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

1. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi akan menyampaikan keberatan-keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Palembang dalam keputusan yang dimohonkan kasasi *a quo*, yang menurut Pemohon Kasasi merupakan kesalahan dalam menerapkan hukum;
2. Bahwa point pertama ini didasarkan dasar hukum Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638/Sip/1969 tertanggal 22 Juni 1970 yang menyatakan, "Mahkamah Agung Republik Indonesia menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan atau Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)". Dan juga karena bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1057 K/SIP/1973, tertanggal 25 Maret 1973 yang menyatakan, "Karena gugatan dalam rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam kompetensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam rekonvensi ikut tidak dapat diterima";
3. Bahwa gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi dahulu adalah Tergugat Konvensi adalah suatu sebab akibat yaitu adanya salah gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi hal ini telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kls.IA Palembang yang amarnya menolak gugatan Penggugat, dengan adanya salah gugatan demikian berdampak sangat buruk bagi kepercayaan orang lain terhadap kepribadian Pemohon Kasasi;
4. Bahwa dampak salah gugatan inilah yang sangat tidak menyenangkan bagi Termohon Kasasi, dan perbuatan yang tidak menyenangkan yang dilakukan Termohon Kasasi terhadap Pemohon Kasasi inilah merupakan suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Dan perbuatan yang melanggar hukum tersebut dapatlah dimintakan ganti rugi baik materiil dan immateriil;
5. Bahwa menimbang *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kls.IA Palembang Jo. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang pada pertimbangan Dalam Rekonvensinya alinea 2, "Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi didasarkan kepada gugatan konvensi, sedangkan gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan pada gugatan konvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima”;

6. Bahwa pertimbangan kedua tingkat peradilan *a quo* adalah salah dalam menerapkan hukumnya;
7. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut, karena seperti yang telah Pemohon Kasasi kemukakan bahwa gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi adalah didasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi yaitu dengan tanpa dasar telah menyatakan Pemohon Kasasi melakukan wanprestasi, dalam perkara perdata Nomor 121/Pdt.G./2011/PN.Plg;
8. Bahwa pertimbangan *a quo* bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1057 K/SIP/1973, tertanggal 25 Maret 1973 yang menyatakan, karena gugatan dalam rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam kompetensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam rekonvensi ikut tidak dapat diterima;
9. Bahwa gugatan rekonvensi dahulu Tergugat sekarang Pemohon Kasasi adalah sudah tepat karena perbuatan Termohon Kasasi yang salah gugatan, menyatakan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Rekonvensi telah wanprestasi adalah telah mencemarkan nama baik dan atau perbuatan yang tidak menyenangkan, sehingga secara psikologi sangat mengganggu Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi;
10. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*); Bahwa atas perbuatan melawan hukum tersebut sangatlah wajar apabila Penggugat Rekonvensi meminta ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi baik materiil dan atau immateriil, materiil setara dengan jumlah uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan immateriil setara dengan jumlah uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk meletakkan sita jaminan atas benda tidak bergerak berupa rumah yang terletak Suka Bangun Cindo Residence, Blok B5 beserta perabotannya, serta kendaraan roda empat milik Termohon Kasasi;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Hal. 10 dari 12 hal. Putusan Nomor 2296 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 21 Februari 2013 dan jawaban memori kasasi tanggal 8 Maret 2013 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Palembang yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Palembang, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat cacat formil karena terjadi kesalahan subjek hukumnya (*error in persona*);
- Bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan terjadinya pemesanan rumah dan perjanjiannya antara Penggugat dengan Nyonya Ruslaini (istri Tergugat), seharusnya yang digugat Nyonya Ruslaini, atau setidaknya tidaknya diikutsertakan sebagai Tergugat;
- Bahwa dikarenakan gugatan ini dalam bentuk gugatan rekonsensi, yang ikut/menempel pada gugatan konvensi, maka dengan tidak terpenuhinya syarat formil gugatan konvensi maka gugatan rekonsensi belum dapat dilakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara;
- Bahwa putusan rekonsensi yang dinyatakan tidak dapat diterima oleh *Judex Facti* telah tepat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H.A.Fattah D.S. tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H.A.FATTAH D.S.** tersebut;

Hal. 11 dari 12 hal. Putusan Nomor 2296 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **22 Januari 2014** oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., dan Soltoni Mohdally, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

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

Ketua Majelis,

ttd./ H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./ Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

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

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 12 dari 12 hal. Putusan Nomor 2296 K/Pdt/2013