



PUTUSAN
Nomor 1473 K/PDT/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT PERDANA GAPURA PRIMA, Tbk, berkedudukan di The Belleza Shopping Arcade, Lt. 2 Jalan Letjend Soepeno Nomor 34, Arteri, Permata Hijau Jakarta Selatan 12210, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bernadette Helly Kristiani, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada Kantor Hukum Atma & Associate, Advocate and Legal Consultants, beralamat di JDC Bussiness Centre, Jakarta Design Centre 6 th Floor, Jalan Gatot Subroto Kav. 53 Jakarta 10260, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

melawan

1. TRIA MUTIARI MEILAN, SP, bertempat tinggal di Jalan Bangkirai Blok F Nomor 4 Budi Agung RT 01 RW 05, Desa Sukadamai, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor;
2. DEDEN KUSNENDAR, S.E., M.M., bertempat tinggal di Jalan Bangkirai Blok F Nomor 4 Budi Agung RT 01, RW 05, Desa Sukadamai, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Evawati Oryza, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Parfi Nomor 26 RT 002 RW 007 Curug, Bogor Barat, Bogor 16113, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n

PT BANK INTERNASIONAL INDONESIA (BII) Kantor Cabang Bogor-Regional, diwakili oleh Rita Mirasari dan Jenny Wiriyanto, selaku Para Direktur PT Bank Internasional Indonesia (BII) Kantor Cabang Bogor-Regional, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Darmawan dan kawan-kawan, para Karyawan Perseroan, beralamat di Gedung Sentral II Lantai 25, Jalan Asia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Afrika Nomor 8 Gelora Bung Karno, Senayan, Jakarta Pusat
10270, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember
2012;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2006 Para Penggugat telah membeli rumah
siap huni dari Tergugat I di Bukit Cimanggu City Cluster Chrysant Blok X.6
Nomor 1 Kota Bogor, tipe 55/160 (objek perkara) sebesar
Rp281.721.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta tujuh ratus dua puluh
satu ribu rupiah), dengan perincian harga rumah: Rp234.767.500,00 PPN
Rp23.476.750,00 Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan:
Rp11.738.375,00 serta biaya akta jual beli/Notaris dan surat-surat:
Rp11.738.375,00 dimana sebagai bukti keseriusan Para Penggugat membeli
objek perkara tersebut, Para Penggugat telah membayar uang tanda jadi
sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan uang angsuran
Rp82.221.000,00 (delapan puluh dua juta dua ratus dua puluh satu ribu
rupiah);
2. Bahwa kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat I tentang jual beli
objek perkara tidak dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB), namun dalam
Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah ditetapkan oleh pihak
Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Nomor 594/BCV/X/2006 tanggal 18
Oktober 2006;
3. Bahwa dalam PPJB telah disepakati harga pengikatan objek perkara
sebagaimana Pasal 2 yaitu:
Harga Jual : Rp426.850.000,00
Diskon : Rp145.129.000,00
Total harga Pengikatan : Rp281.721.000,00
Harga tersebut sudah termasuk biaya-biaya (PPN Tanah dan bangunan),
surat IMB Induk, biaya BPHTB, biaya akta jual beli/PPAT, pemecahan
sertifikat HGB dan IMB serta pemasangan instalasi listrik PLN;

Hal. 2 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

4. Bahwa dalam PPJB telah disepakati cara pembayaran objek perkara yang harus dilakukan oleh Para Penggugat sebagaimana Pasal 3 sebagai berikut:
 - a. Tanggal 15 September 2006 uang tanda jadi Rp2.500.000,00;
 - b. Tanggal 14 Oktober 2006 Angsuran Rp82.221.000,00;
 - c. Tanggal 14 November 2006 Pelunasan/KPR Rp197.000.000,00;
5. Bahwa untuk melunasi pembelian objek perkara, Para Penggugat dengan upaya dan berdasarkan kemampuan bayar pribadi Para Penggugat telah mengajukan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Tergugat II yaitu sebesar Rp197.000.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta) yang harus dilunasi oleh Para Penggugat selama 15 tahun dengan besarnya jumlah angsuran KPR per bulan adalah Rp2.583.533,00 (dua juta lima ratus delapan puluh tiga ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah) atau berubah sesuai suku bunga yang ditetapkan Tergugat II;
6. Bahwa pencairan KPR dari Tergugat II sebesar Rp197.000.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta) dimaksud, yang dicairkan pada tanggal 19 Oktober 2006, telah dimasukkan ke rekening tabungan Para Penggugat pada Tergugat II, dimana pada tanggal yang sama telah di debet kembali oleh Tergugat II untuk ditransfer ke rekening Tergugat I, sehingga total harga objek perkara sebesar Rp281.721.000,00 telah diterima lunas oleh Tergugat I pada tanggal 19 Oktober 2006;
7. Bahwa PPJB merupakan suatu perjanjian yang berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*in casu* Para Penggugat dan Tergugat I). Sehingga baik Para Penggugat maupun Tergugat I wajib memenuhi isi perjanjian (PPJB) tersebut;
8. Bahwa dengan itikad baik dan dengan segala upaya yang dibenarkan secara hukum (dhi. mengajukan KPR), Para Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajiban yang telah disepakati dalam PPJB, sehingga dengan telah dilunasinya harga objek perkara oleh Para Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2011, tinggal Tergugat I yang wajib memenuhi kewajibannya selaku penjual atas objek perkara sebagaimana Pasal 13 PPJB, Penandatanganan akta PPAT yaitu bersama Para Penggugat menandatangani Akta Jual beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Tergugat I;
9. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 17 tanggal 18 Oktober 2006 antara Para Penggugat dan Tergugat II, objek perkara setelah dibalik nama menjadi atas nama Para Penggugat, akan menjadi agunan

Hal. 3 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

KPR untuk kepentingan pelunasan KPR Para Penggugat kepada Tergugat II, sehingga pemenuhan kewajiban Tergugat I sebagai Penjual yang telah mendapat pelunasan pembayaran harga objek perkara dari Para Penggugat harus segera dipenuhi agar tidak merugikan Para Penggugat dalam hubungan kreditnya dengan Tergugat II;

10. Bahwa fisik objek perkara telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2006 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Bangunan Objek Perkara Nomor 1076/STB-BCV/10/06. Namun kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh Tergugat I belum dipenuhi, sehingga sekalipun Para Penggugat sudah menempati objek perkara, namun secara yuridis kedudukan Para Penggugat sebagai Pemilik objek perkara masih belum terpenuhi;
11. Bahwa setiap kali Para Penggugat meminta hak Para Penggugat kepada Tergugat I untuk melakukan AJB, Tergugat I selalu mengelak dengan berbagai alasan antara lain sertifikat induk belum pecah, Notaris meninggal dunia dan dokumen hilang. Padahal Tergugat I sudah menikmati uang pembayaran objek perkara dari Para Penggugat, termasuk seluruh biaya-biaya yang seharusnya diserahkan oleh Tergugat I kepada instansi berwenang, misalnya BHTB kepada Kantor Pajak. Kenyataan uang Para Penggugat tersebut tidak diserahkan oleh Tergugat I kepada pihak yang berwenang dimaksud. Jadi dikemanakan uang Para Penggugat????
12. Bahwa kenyataannya Tergugat I telah *wanprestasi* terhadap kewajibannya selaku Penjual, karena setelah menerima pelunasan pembayaran harga objek perkara, Tergugat I tidak juga melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah Para Penggugat uraikan dalam *posita* Nomor 8 di atas;
13. Bahwa di pihak lain Para Penggugat harus memenuhi kewajiban membayar angsuran KPR (yang pencairan KPR tersebut telah dinikmati oleh Tergugat I) dengan jerih payah sendiri telah membayar angsuran KPR kepada Tergugat II selama lebih kurang 3 tahun @ Rp2.6 juta dengan total angsuran lebih kurang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sementara Para Penggugat belum juga menjadi Pemilik atas objek perkara karena Tergugat I karena kesalahan Tergugat I sendiri belum melakukan pemecahan sertifikat objek perkara sehingga belum dapat dilakukan penandatanganan AJB yang menjadi dasar pengalihan hak atas objek perkara dari Tergugat I kepada Para Penggugat;
14. Bahwa dengan *wanprestasi*-nya Tergugat I yang belum melakukan AJB atas objek perkara, sekalipun harga objek perkara telah dilunasi oleh Para

Hal. 4 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 19 Oktober 2006, mengakibatkan KPR Para Penggugat pada Tergugat II belum dijamin dengan agunan kredit yang telah dipersyaratkan dalam Perjanjian KPR antara Para Penggugat dengan Tergugat II;

15. Bahwa akibat *wanprestasi* Tergugat I yang tidak memenuhi kewajibannya melakukan pemecahan sertifikat dan penandatanganan AJB, mengakibatkan Para Penggugat dianggap tidak memberikan agunan KPR kepada Tergugat II;

16. Bahwa pada saat Para Penggugat mengalami masalah keuangan sehingga kesulitan untuk memenuhi kewajiban pembayaran angsuran KPR kepada Tergugat II, dengan itikat baik untuk menyelesaikan pemenuhan kewajiban seperti yang telah dilakukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat II selama 3 (tiga) tahun lamanya, Para Penggugat menemui Tergugat II guna mengajukan permohonan pengambil alihan KPR (*over credit*) Para Penggugat kepada pihak lain (calon Pembeli baru) yang akan diajukan Para Penggugat kepada Tergugat II. Namun permohonan *over credit* objek perkara tersebut tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat II karena ternyata objek perkara belum menjadi milik Para Penggugat akibat ulah tidak bertanggung jawab dari Tergugat I sangat merugikan Para Penggugat;

17. Bahwa upaya Para Penggugat menyelesaikan permasalahan pembayaran angsuran KPR kepada Tergugat II tidak berhenti sampai upaya *over credit* yang gagal tersebut, Para Penggugat juga mengajukan permohonan kepada Tergugat I agar segera melakukan proses balik nama objek perkara menjadi atas nama Para Penggugat, agar Para Penggugat dengan persetujuan Tergugat II dapat melakukan penjualan objek perkara kepada pihak ketiga, supaya Para Penggugat dapat melunasi KPR kepada Tergugat II, dan uang sisa penjualan objek perkara dapat digunakan oleh Para Penggugat mencari tempat tinggal yang baru. Dengan itikat tidak baik, Tergugat I menolak permohonan Para Penggugat dengan berbagai alasan, misalnya NJOP belum turun;

18. Bahwa calon Pembeli objek perkara yang sudah coba dicarikan oleh Para Penggugat dengan susah payah, akhirnya gagal membeli objek perkara karena Tergugat I selalu mempersulit dan *wanprestasi* atas kewajibannya memenuhi janjinya yang tertuang dalam PPJB;

19. Bahwa dengan semena-semena pada tanggal 4 Agustus 2010, Tergugat I memerintahkan Para Penggugat untuk pengosongan objek perkara dengan alasan Tergugat I telah melakukan *buy back* rumah Para Penggugat

Hal. 5 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II sebesar sisa KPR Para Penggugat;

20. Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak mengetahui adanya perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II yang sangat merugikan Para Penggugat. Hal tersebut sungguh tidak memenuhi hak konsumen sebagaimana ditetapkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999;
21. Para Penggugat baru mengetahui bahwa dalam perjanjian tersebut mengatur bahwa Tergugat I setuju untuk membeli kembali sejumlah O/S pinjaman berikut bunga dan denda dari Tergugat II apabila Para Penggugat menunggak cicilan 3 kali berturut-turut dan akta jual beli atas objek perkara belum ditandatangani;
22. Bahwa Tergugat melakukan segala upaya untuk menguasai objek perkara yang telah dibeli oleh Para Penggugat, salah satunya dengan melakukan intimidasi bahwa jumlah uang yang harus dilunasi Para Penggugat kepada Tergugat I menjadi sebesar nilai pasar rumah baru yaitu Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta) tanpa memperhitungkan semua pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Penggugat, atau Para Penggugat harus mengosongkan objek perkara dan seluruh uang yang disetorkan dan cicilan yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat menjadi hangus;
23. Bahwa berdasarkan informasi dari Tergugat II, Para Penggugat mengetahui bahwa sisa pinjaman KPR Para Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat I adalah sebesar Rp187.000.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah). Jadi dengan dasar apa Tergugat I mengharuskan Para Penggugat untuk membayar Rp385 juta agar Para Penggugat tidak diusir dari rumahnya sendiri, sedangkan Tergugat I hanya membayar sebesar Rp187.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat II?;
24. Bahwa pembayaran sisa pinjaman KPR Para Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I tidak harus terjadi apabila Tergugat I tidak wanprestasi terhadap pemenuhan PPJB. Apabila pemecahan sertifikat objek perkara telah dilakukan oleh Tergugat I, lalu dibuat AJB antara Para Penggugat dengan Tergugat I, berdasarkan AJB tersebut dilakukan proses balik nama objek perkara menjadi atas nama Para Penggugat, diikat hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat II, sehingga pada saat Para Penggugat mengalami kesulitan keuangan untuk membayar angsuran KPR, objek perkara dapat dijual kepada pihak lain seperti yang pernah diupayakan oleh

Hal. 6 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

Para Penggugat sehingga hasil penjualan dapat digunakan untuk penyelesaian kewajiban KPR Para Penggugat kepada Tergugat II dan sisa penjualan adalah mutlak hak Para Penggugat;

25. Bahwa Tergugat I sengaja tidak melakukan pemecahan objek perkara dan AJB karena berharap apabila Para Penggugat suatu ketika kesulitan membayar angsuran KPR, Tergugat I dapat menguasai objek perkara dengan harga murah, untuk selanjutnya menjual kembali dengan harga tinggi;
26. Bahwa apabila Tergugat I memang tidak bermaksud menguasai objek perkara demi keuntungan pribadi, pastilah Tergugat I dapat menerima permohonan Para Penggugat agar pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Penggugat dapat diperhitungkan sebelum Tergugat I menguasai kembali objek perkara, dan bukan malah meminta Para Penggugat membayar harga objek perkara seolah-oleh Para Penggugat adalah pembeli baru;
27. Bahwa kenyataannya Tergugat I terus mengintimidasi Para Penggugat untuk mengosongkan rumah tanpa mengindahkan permintaan Para Penggugat untuk memperhitungkan hak Para Penggugat atas uang yang telah disetorkan kepada Tergugat I dan Tergugat II, kenaikan nilai pasar rumah tersebut termasuk biaya-biaya dan pajak yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I;
28. Bahwa Tergugat I tetap dengan arogannya menolak semua permintaan Para Penggugat, dan hanya menawarkan bantuan uang kontrak yang semula Rp500.000,00 akhirnya naik menjadi 10 juta, yang tentu saja ditolak oleh Para Penggugat. Bagaimana mungkin Para Penggugat menerima kompensasi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang ditawarkan oleh Tergugat I, sedangkan uang yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk memperoleh objek perkara mencapai jumlah Rp184.000.000,00 (seratus delapan puluh empat juta rupiah);
29. Bahwa Para Penggugat telah melakukan berbagai upaya damai untuk menuntut hak Para Penggugat baik secara pribadi maupun melalui lembaga mediasi yaitu Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) namun tidak dihiraukan oleh Tergugat I;
30. Bahwa Tergugat I tanpa peri kemanusiaan pada tanggal 23 Oktober 2010 melakukan pengosongan paksa objek perkara yang masih ditempati Para Penggugat, dengan mengerahkan petugas keamanan (Satpam) Tergugat I untuk mengeluarkan paksa Para Penggugat dan keluarga serta seluruh

Hal. 7 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

barang-barang milik Para Penggugat dari dalam objek perkara dengan disaksikan oleh anak Para Penggugat yang ketakutan dan Para tetangga yang hanya dapat memandang iba kepada Para Penggugat;

31. Bahwa pengosongan paksa objek perkara dilakukan oleh Tergugat I dengan cara yang biadab seolah-olah Para Penggugat sama sekali tidak membayar sepeserpun untuk menempati objek perkara. Tergugat I memperlakukan Para Penggugat yang telah membeli objek perkara dari Tergugat I seperti hewan hina dina yang ditendang begitu saja;
32. Bahwa tindakan Tergugat I telah melukai hati dan perasaan Para Penggugat dan menimbulkan kesengsaraan bagi Para Penggugat yang selama ini merasa telah membayar lunas harga objek perkara kepada Tergugat I;
33. Bahwa Tergugat I langsung menawarkan/menjual objek perkara kepada pihak lain, walaupun permasalahannya dengan Para Penggugat belum diselesaikan;
34. Bahwa Para Penggugat terus melakukan upaya memperjuangkan haknya yang telah dinikmati oleh Tergugat I, termasuk melalui mediasi di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bogor. Setelah beberapa kali persidangan terbukti berdasarkan pengakuan Tergugat I bahwa terdapat selisih uang yang merupakan hak Para Penggugat. Namun dengan arogannya Tergugat I tetap tidak bersedia mengembalikan hak Para Penggugat tersebut sehingga tidak tercapai kata sepakat, meskipun Majelis telah menyampaikan pertimbangannya bahwa Para Penggugat telah sewajarnya mendapatkan haknya. Mungkin karena Tergugat I tahu bahwa putusan yang dikeluarkan oleh BPSK bukan putusan yang bersifat *eksekutorial*, sehingga Tergugat I sama sekali tidak menghiraukan pertimbangan Majelis BPSK dimaksud;
35. Bahwa dalam persidangan di BPSK juga terbukti, posisi Tergugat I yang telah melakukan *buy back* dilakukan dengan subrogasi kepada Tergugat II tidak secara serta merta memberikan Tergugat I kedudukan sebagai Pemilik atas objek perkara;
36. Bahwa berdasarkan Pasal 1400 KUHPerdara dinyatakan bahwa subrogasi atau penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang. Subrogasi terjadi apabila si berpiutang (dhi. Tergugat II) dengan menerima pembayaran (dhi. *Buy back*) dari seorang pihak ketiga (dhi. Tergugat I), menetapkan bahwa Tergugat I akan menggantikan hak-

Hal. 8 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

hak, gugatan-gugatan, hak istimewa, hipotik/hak tanggungan yang dimiliki oleh Tergugat II dari Para Penggugat;

37. Bahwa kesimpulan dari ketentuan KUH Perdata terkait dengan subrogasi adalah kedudukan Tergugat II sebagai Kreditur Para Penggugat digantikan oleh Tergugat I, dimana karena Tergugat II bukan sebagai Pemilik objek perkara, Tergugat I juga tidak bisa bertindak sebagai Pemilik objek sengketa. Kalaupun Tergugat I menjual objek perkara untuk melunasi hutang Para Penggugat, seharusnya dengan persetujuan Para Penggugat yang telah membayar lunas harga objek perkara, setelah mengambil sebagian hasil penjualan sebesar jumlah yang dibayarkan Tergugat I kepada Tergugat II, sisa uang hasil penjualan adalah hak Para Penggugat yang harus diserahkan kepada Para Penggugat;

38. Bahwa dalil yang disampaikan Para Penggugat pada Butir 36 secara yuridis dapat dipertanggung jawabkan, apabila Tergugat I tidak wanprestasi untuk menyelesaikan proses pemecahan sertifikat objek perkara, dibuatkan AJB antara Tergugat I dengan Para Penggugat, sertifikat objek perkara dibalik nama atas nama Para Penggugat, lalu diikat hak tanggungan, pada saat Para Penggugat tidak sanggup lagi membayar angsuran KPR kepada Tergugat II, dan objek perkara sebesar sisa hutang Para Penggugat kepada Tergugat II. Sedangkan sisa hasil penjualan objek perkara akan dikembalikan kepada Para Penggugat;

39. Bahwa putusan BPSK yang menyatakan Tergugat I harus membayar sejumlah uang kepada Para Penggugat sudah berdasarkan hukum yang berlaku, karena dengan dalam akta subrogasi yang ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat II, hak Tergugat II yang berpindah kepada Tergugat I adalah hak sebagai Kreditur atas jaminan kredit berupa objek perkara, bukan sebagai Pemilik;

40. Bahwa perbuatan Tergugat I mengusir Para Penggugat dan menjual objek perkara yang telah dibayar lunas oleh Para Penggugat tanpa persetujuan Para Penggugat, merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

41. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis BPSK sudah sewajarnya Para Penggugat memperoleh hak Tergugat I juga harus membayar sejumlah uang kepada Para Penggugat, sehingga adalah pantas apabila Tergugat harus dibebankan untuk membayar ganti rugi materiil mengembalikan selisih harga rumah yang menjadi hak Para Penggugat dengan perhitungan sbb:

a. Uang yang telah dikeluarkan Para Penggugat sebesar:

Hal. 9 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

- i. Uang tanda jadi (*booking fee*) sebesar Rp.2.500.000,00;
- ii. Uang muka (*down payment*) sebesar Rp82.221.000,00;
- iii. Uang angsuran total sebesar lebih kurang Rp100.000.000,00;

Jumlah total sebesar Rp184.721.000,00 (seratus delapan puluh empat juta tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah);

- b. Uang yang telah diterima Tergugat I dari Para Penggugat atas penjualan objek perkara adalah Rp282.721.000,00 terdiri dari harga jual sebesar Rp234.767.500,00 dan biaya lain-lain (BPHTB, pajak dll) yang belum dikeluarkan Tergugat I sebesar Rp46.953.500,00 .
- c. Uang yang diterima Tergugat I dari penjualan kembali objek perkara kepada pihak ketiga senilai harga pasar yaitu Rp385.000.000,00, (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);
- d. Biaya subrogasi dan biaya-biaya lain yang menurut Tergugat I telah dikeluarkan Rp206.000.000,00 (dua ratus enam juta);
- e. Maka terdapat selisih harga rumah dengan biaya sebesar Rp179.000.000,00 (seratus tujuh puluh sembilan juta);

42. Bahwa Para Penggugat telah mengirimkan Somasi tanggal 11 April 2011 kepada pihak Tergugat I untuk menyelesaikan kewajiban Tergugat I sesuai putusan BPSK tersebut namun tidak dihiraukan oleh Tergugat I;

43. Bahwa Para Penggugat merasa khawatir kemungkinan Tergugat I dan/atau Tergugat II akan memindahtangankan objek perkara dengan jalan dijual kepada pihak ketiga, digadaikan atau dijadikan jaminan (*borg*) utang, sedangkan perkara ini di Pengadilan Negeri Bogor belum selesai pemeriksaannya dan mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kiranya perlu dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek perkara tersebut;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita atas objek perkara;
3. Memutuskan kepemilikan objek perkara tersebut adalah sah milik Para Penggugat yang dijamin ke Tergugat II;

Hal. 10 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak melakukan pemecahan sertifikat objek perkara dan pembuatan AJB merupakan *wanprestasi* terhadap PPJB yang merugikan Para Penggugat;
5. Menyatakan bahwa dengan subrogasi tidak menyebabkan terjadinya pengalihan kepemilikan objek perkara milik Para Penggugat menjadi milik Tergugat I;
6. Menyatakan bahwa pengambilalihan objek perkara dari Para Penggugat oleh Tergugat I secara paksa dan pengalihannya kepada pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang selisih harga penjualan rumah yang merupakan hak Para Penggugat sejumlah Rp179.000.000,00 (seratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immaterial kepada Para Penggugat sejumlah Rp179.000.000,00 (seratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Tergugat I memenuhi putusan ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi.

Atau:

Menyerahkan sepenuhnya kepada Pengadilan Negeri Bogor untuk memberikan putusan lain yang lebih baik dan menguntungkan kepentingan Para Penggugat berdasarkan hukum yang berlaku, dan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut Ketuhanan Yang Maha Esa;

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

Dalam Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II (untuk selanjutnya disebut sebagai "Para Penggugat") dalam gugatannya kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa dengan demikian Para Penggugat harus dan wajib membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya hal mana sesuai dengan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdara jo. *Azas Actori Incumbit Probatio* sebagai berikut:

Pasal 163 HIR:

"Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk

Hal. 11 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau kejadian itu;"

Pasal 1865 KUHPerdara:

"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;"

3. Bahwa Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* yang terhormat untuk berkenan menyatakan eksepsi ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban tanpa ada yang dikecualikan;

Disqualificatoire exceptie gugatan Para Penggugat cacat hukum karena Penggugat II adalah pihak yang tidak berhak untuk mengajukan gugatan karena Penggugat II tidak mempunyai alas hak/*legal standing* untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I;

1. Bahwa pada faktanya Penggugat I dan Penggugat II telah mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Bogor dengan Surat Gugatan *a quo* tertanggal 14 Juni 2011 dengan menyatakan Penggugat II, *quad non*,- sebagai suami Penggugat I (vide surat gugatan Para Penggugat halaman 1 gugatan *a quo*);

2. Bahwa berdasarkan gugatan *a quo*, Penggugat II menyatakan kapasitas dan kewenangannya untuk bertindak atas nama sendiri seolah-olah Penggugat II mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan Tergugat I padahal pada faktanya status dan kedudukan Penggugat II hanya "sebagai suami" yang memberikan persetujuan dalam baik dalam perjanjian pengikatan jual beli dan atau pun perjanjian lain terutama sehubungan dengan Perjanjian Kredit yang dilakukan diantara Penggugat I dengan Tergugat II, sesuai dengan pengakuan Penggugat II yang tercantum dalam gugatan *a quo* justru bersifat *a contrario*;

3. Bahwa dengan status dan kedudukan hukum dari Penggugat II yang tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan Tergugat I berdasarkan pengakuan Para Penggugat dalam gugatan *a quo* yang jelas-jelas mengakui bahwa alas hak hubungan hukum yang terjadi adalah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 594/BCV/X/2006 tertanggal 18 Oktober 2006 (vide surat gugatan Para Penggugat halaman 1 gugatan *a quo*) dan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 18 Oktober 2006 sebagaimana diterbitkan oleh Notaris Aluh Sabariah, Notaris, di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, (vide surat gugatan Para Penggugat halaman 2

Hal. 12 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



gugatan *a quo*) dimana dalam kedua Perjanjian tersebut status dan kedudukan hukum Penggugat II sebagai suami yang hanya memberikan persetujuan tersebut tidak serta merta menimbulkan hak hukum bagi Penggugat II untuk mengajukan gugatan *a quo* karena dalam mengajukan suatu gugatan harus pihak yang mempunyai kepentingan langsung dan dirugikan terhadap pihak lainnya, sehingga dalam hal ini kepentingan langsung apakah yang menjadi hak dari Penggugat II apabila pada dasarnya keterlibatan Penggugat II dalam perkara *a quo* hanya berdasarkan statusnya sebagai suami dari Penggugat I;

4. Bahwa dalil Tergugat I tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan bahwa gugatan/bantahan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum;"
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1357 K/Sip/1984 tertanggal 27 Februari 1986 maka seseorang yang akan mengajukan gugatan perdata harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari *posita* dan *petitum* surat gugatan tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;
7. Bahwa oleh karena Penggugat II dalam perkara *in casu* sebagaimana didalilkannya sendiri dan berdasarkan dengan alas hak dalam gugatan *a quo* hanya memberikan persetujuannya selaku suami maka hal tersebut berarti Penggugat II tidak mempunyai kepentingan dan hubungan hukum langsung dalam perkara *a quo* sehingga sudah selayaknya dan sepantasnya apabila Majelis Hakim yang terhormat menerima dan mengabulkan eksepsi *diskwalificatoir* dari Tergugat I karena Penggugat II sudah jelas merupakan pihak yang tidak berhak dan tidak mempunyai alas hak/*legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo* terhadap Tergugat I, dengan demikian Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima/*niet ontvankelijk verklaard*;

Exceptie Error In Persona.

Eksepsi Gugatan Para Penggugat Salah Pihak.

- A. Pengakuan Para Penggugat bahwa objek perkara *in casu* telah dibayar lunas oleh Para Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat I telah menyerahkan secara fisik objek sengketa kepada Para Penggugat adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang sah bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah berakhir demi hukum;

1. Bahwa dalil dalam gugatan Para Penggugat (halaman 1 gugatan *a quo*) terdapat kesalahan *error in persona* sebagai berikut:

Dengan ini mengajukan gugatan perdata dihadapan Pengadilan Negeri Bogor terhadap:

PT Perdana Gapura Prima, Tbk, beralamat di The Belleze Shopping Arcade, Lt.2, JalanLetjen Soepeno Nomor 34, Arteri, Permata Hijau Jakarta Selatan 12210, selanjutnya disebut Tergugat I;

2. Bahwa Para Penggugat *in casu* tidak cermat dan tidak tepat dalam menempatkan hubungan hukum antara pihak-pihak yang didalilkan terlibat dalam perkara ini karena Para Penggugat salah menempatkan posisi Tergugat I dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa ketidakcermatan dan kesalahan Para Penggugat merupakan kesalahan yang fatal karena pada faktanya kapasitas Tergugat I dalam perkara ini bukan sebagai pihak yang mempunyai hubungan hukum langsung dengan Para Penggugat dalam perkara *a quo* sebagaimana hukum acara perdata yang berlaku;

4. Bahwa Para Penggugat telah salah menerapkan tertib beracara karena dengan demikian apabila kapasitas Tergugat I sebagai pihak yang langsung merugikan Para pihak maka hal tersebut bertentangan dengan dalil-dalil dalam *posita* Para Penggugat sebagaimana tercantum pada angka 14 dan angka 15 pada halaman 3 gugatan *a quo* yang justru menyatakan pihak yang saat ini mempunyai hubungan hukum langsung dengan Para Penggugat adalah Tergugat II sebagai berikut:

"Bahwa dengan *wanprestasi*-nya Tergugat I yang belum melakukan AJB atas objek perkara sekalipun harga objek perkara telah dilunasi oleh Para Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 19 Oktober 2006.mengakibatkan KPR Para Penggugat pada Tergugat II belum dijamin dengan agunan kredit yang telah dipersyaratkan dalam Perjanjian KPR antara Para Penggugat dengan Tergugat II;"

"Bahwa akibat *wanprestasi* Tergugat I yang tidak memenuhi kewajibannya melakukan pemecahan sertifikat dan penandatanganan AJB mengakibatkan Para Penggugat dianggap tidak memberikan agunan KPR kepada Tergugat II;"

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka seharusnya *quad non*,- Para Penggugat tidak mendalilkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara

Hal. 14 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

a quo karena hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat I sudah berakhir pada saat hari dan tanggal yang bersamaan yaitu ketika Para Penggugat telah membayar lunas objek perkara *a quo* dan pada hari dan tanggal yang sama juga, Tergugat I telah menyerahkan fisik objek perkara berdasarkan Berita Acara Serah Terima Bangunan Objek Perkara Nomor 1076/STB-BCV/10/06 tertanggal 19 Oktober 2006 (yaitu pada tanggal yang sama disaat Para Penggugat sudah membayar lunas harga objek perkara *in casu*?) sebagaimana dalil Para Penggugat sendiri sebagaimana tercantum pada angka 6 dan angka 10 halaman 2 gugatan *a quo*:

"Bahwa pencairan KPR dari Tergugat II sebesar Rp197.000.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) dimaksud yang dicairkan pada tanggal 19 Oktober 2006 telah dimasukkan ke rekening tabungan Para Penggugat pada Tergugat II dimana pada tanggal yang sama telah didebet kembali oleh Tergugat II untuk ditransfer ke rekening Tergugat I sehingga total harga objek perkara sebesar Rp281.721.000,00 telah diterima lunas oleh Tergugat I pada tanggal 19 Oktober 2006";

"Bahwa fisik objek perkara telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2006 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Bangunan Objek Perkara Nomor 1076/STB-BCV/10/06 tertanggal 19 Oktober 2006. Namun kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh Tergugat I belum dipenuhi sehingga sekalipun Para Penggugat sudah menempati objek perkara namun secara yuridis kedudukan Para Penggugat sebagai Pemilik objek perkara masih belum terpenuhi."

6. Bahwa Para Penggugat telah melanggar hukum acara perdata karena salah menempatkan status dan kedudukan hukum Para pihak cq. Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* apalagi sebagai Tergugat I padahal Para Penggugat sendiri yang telah mengakui bahwa Tergugat I telah melakukan kewajibannya untuk menyerahkan secara fisik objek perkara *a quo* sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Bangunan Objek Perkara Nomor 1076/STB-BCV/10/06 tertanggal 19 Oktober 2006 sehingga seharusnya demi hukum maka Perjanjian diantara Para Penggugat dan Tergugat I sudah berakhir sebagaimana tercantum dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan 10 (sepuluh) cara hapusnya suatu perikatan sebagai berikut:

- Pembayaran;
- Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;

Hal. 15 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

- Pembaharuan utang;
- Perjumpaan utang atau kompensasi;
- Percampuran utang;
- Pembebasan utang;
- Musnahnya barang yang terutang;
- Batal/pembatalan;
- Berlakunya suatu syarat batal dan
- Lewatnya waktu;

7. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian yang tercantum pada angka 6 tersebut di atas maka lewatnya waktu merupakan salah satu cara berakhirnya perikatan c.q. perjanjian dan pada faktanya memang sebagaimana Pengakuan Para Penggugat dalam dalil gugatan *a quo* yang sudah diuraikan pada angka 5 tersebut di atas maka sudah terbukti apabila hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I sudah berakhir demi hukum sehingga dengan menempatkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara yang hubungan hukumnya sudah berakhir seharusnya sudah menghapuskan kewajiban Tergugat I karena Tergugat I sudah melaksanakan kewajiban kepada Para Penggugat sehingga tidak berdasarkan alasan hukum yang kuat apabila Tergugat I tetap mendalilkan ada kerugian yang dideritanya akibat perbuatan Tergugat I yang didalilkannya telah melakukan perbuatan *wanprestasi*;

8. Bahwa pengakuan Para Penggugat tersebut yang telah mendalilkan Tergugat I telah menyerahkan fisik objek perkara kepada Para Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2006 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Bangunan Objek Perkara Nomor 1076/STB-BCV/10/06 tertanggal 19 Oktober 2006 merupakan alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 164 HIR, 284 RBG dan 1866 KUHPerdara, alat-alat bukti dalam acara perdata yang disebutkan oleh undang-undang adalah alat bukti tertulis, pembuktian dengan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah sehingga sudah selayaknya dan sepantasnya apabila Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan atau setidaknya mengabulkan eksepsi *error in persona* ini karena telah menempatkan sebagai Tergugat I dalam perkara *in casu*;

B. Bukti alas hak gugatan *a quo* adalah bukti yang sah bahwa Para Penggugat dalam perkara *in casu* hanya mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II dan bukan dengan Tergugat I;

Hal. 16 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

1. Bahwa hubungan hukum merupakan satu dasar untuk mengajukan gugatan sehingga pihak-pihak yang harus didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum sebagai syarat yang mutatis mutandi berlaku dalam suatu pengajuan gugatan sebagaimana yurisprudensi putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tertanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan "gugatan/bantahan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya;"
2. Bahwa Para Penggugat yang telah memberikan pengakuan yang menjadi dasar hubungan hukum diantara Para Penggugat adalah suatu perjanjian sebagai berikut dibawah ini, dimana dalam perjanjian-perjanjian tersebut terbukti bahwa hubungan hukum yang masih berlangsung adalah hubungan hukum berdasarkan perjanjian kredit dengan Tergugat sehingga dengan demikian seharusnya Para Penggugat menempatkan status hukum sebagai Tergugat I adalah PT Bank Internasional Indonesia (BII) Kantor Cabang Bogor-Region 2, beralamat di Jalan Suryakencana Nomor 231 Kecamatan Bogor Selatan Kota Bogor dan bukan Tergugat I:
 - a. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 594/BCV/X/2006 tertanggal 18 Oktober 2006 antara Para Penggugat dengan Tergugat I (vide Perjanjian *a quo*) yang sudah lewat waktunya;
 - b. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 17 tertanggal 18 Oktober 2006, yang dibuat oleh Aluh Sabariah, Notaris di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, diantara Para Penggugat dengan Tergugat II (vide Perjanjian *a quo*);
 - c. Berdasarkan Akta Pengoperan Hak dan Kuasa Menjual Nomor 1817 tertanggal 18 Oktober 2006 yang dibuat oleh Aluh Sabariah, Notaris di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, diantara Para Penggugat dengan Tergugat II (vide Perjanjian *a quo*);
3. Bahwa dengan demikian berdasarkan Yurisprudensi tersebut dan uraian dalam huruf a sampai dengan huruf c tersebut di atas sudah jelas dan terbukti apabila pada perkara *in casu* pada faktanya Para Penggugat murni mempunyai hubungan hukum langsung dengan Tergugat II dan bukan

Hal. 17 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

dengan Tergugat I sehingga sudah sepatutnya dan sepantasnya apabila gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa pada faktanya, dalil Para Penggugat dalam gugatan yang tercantum pada angka 20 dan angka 21 pada halaman 4 gugatan *a quo* adalah dalil yang penuh kebohongan dan menyesatkan karena Para Penggugat mendalilkan tidak pernah mengetahui adanya perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II, padahal pada faktanya dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 18 Oktober 2006 dan Akta Pengoperan Hak dan Kuasa Menjual Nomor 1817 tertanggal 18 Oktober 2006 yang kedua-duanya dibuat oleh Aluh Sabariah, Notaris di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, diantara Para Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana diterbitkan oleh Notaris Aluh Sabariah, Notaris, di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor sudah jelas Para Penggugat mengetahui dan menandatangani isi Perjanjian yang jelas-jelas menyatakan adanya pihak ketiga sebagai Penjamin sebagai berikut:

"Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak mengetahui adanya perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II yang sangat merugikan Para Penggugat. Hal tersebut sungguh tidak memenuhi hak konsumen sebagaimana ditetapkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999;"

"Para Penggugat baru mengetahui bahwa dalam perjanjian tersebut mengatur bahwa Tergugat I setuju untuk membeli kembali sejumlah O/S pinjaman berikut bunga dan denda dari Tergugat II apabila Para Penggugat menunggak cicilan 3 kali berturut-turut dan akta jual beli atas objek perkara belum ditandatangani;"

5. Bahwa pada faktanya dalam isi Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 18 Oktober 2006 sebagaimana diterbitkan oleh Notaris Aluh Sabariah, Notaris, di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor ternyata terbukti apabila Para Penggugat sudah mengetahui, memahami dan menyadari akibat hukum dari kelalaiannya sendiri apabila terlambat melakukan kewajibannya untuk membayar sebagaimana tercantum dalam Pasal 5, dan Pasal 7 Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 18 Oktober 2006 sebagai berikut:

- Pasal 5 angka 3.5," Tata administrasi pembayaran oleh Debitur dan/atau Penjamin yang ada pada bank termasuk tetapi tidak terbatas pada untuk itu Debitur dan/atau Penjamin memberi kuasa kepada bank untuk mendebet dan/atau mencairkan rekening koran, rekening tabungan, simpanan uang, deposito dan/atau melakukan tindakan lainnya atas seluruh kekayaan Debitur dan/atau Penjamin yang ada pada bank untuk dikompensasikan

Hal. 18 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

dan/atau diperjumpakan dengan hutang-hutang Debitur berdasarkan perjanjian kredit ini;"

- Pasal 9 tentang Peristiwa Kelalaian:

"Bank dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada Debitur dapat menetapkan bahwa fasilitas kredit berdasarkan perjanjian kredit ini menjadi jatuh tempo dan harus segera dibayar jika salah satu atau lebih peristiwa-peristiwa berikut ini terjadi (peristiwa kelalaian);

"Selama berlangsungnya perjanjian kredit ini Debitur dalam perjanjian kredit ini dalam hal mana lewatnya waktu saja merupakan bukti yang sah dan cukup bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya;"

"Bilamana bank menjalankan hak-hak dan hak istimewanya yang timbul dari perjanjian kredit ini berikut semua penambahan, pengubahan, pembaharuan atau pengantiannya dan/atau dari perjanjian jaminan atau perjanjian-perjanjian lain yang dibuat berkenaan dengan perjanjian kredit ini dan perjanjian jaminan...";

6. Bahwa pada faktanya dalam isi Akta Pengoperan Hak dan Kuasa Menjual Nomor 18 tanggal 18 Oktober 2006 sebagaimana diterbitkan oleh Notaris Aluh Sabariah, Notaris, di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor ternyata terbukti apabila Para Penggugat sudah mengetahui, memahami dan menyadari akibat hukum dari kelalaiannya sendiri apabila terlambat melakukan kewajibannya untuk membayar sebagaimana tercantum dalam klausul huruf B (termaktub didatamnya huruf A s/d huruf E) sebagai berikut:

"Memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada bank dengan hak substitusi khusus untuk dan atas nama Debitur apabila terjadi peristiwa cidera janji berdasarkan perjanjian kredit (sebagaimana didefinisikan didalamnya)...;"

"Dalam hal Debitur tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit, bank diberi kuasa penuh tanpa perlu mengajukan Pemohonan terlebih dahulu kepada pihak berwenang untuk mengosongkan sebagian atau seluruh persil tanpa kewajiban membayar ganti rugi berupa apa pun kepada Debitur atau kepada siapa pun dan untuk tujuan tersebut, Debitur dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada Bank dengan hak substitusi dan dengan hak untuk menarik kembali setiap kuasa substitusi yang diberikan untuk melakukan pengosongan sebagian atau seluruh persil atas biaya Debitur dan jika perlu dengan bantuan pihak yang berwenang."

7. Bahwa dengan demikian apabila Para Penggugat sudah mengetahui, memahami dan menyadari akibat hukum dari kelalaiannya sendiri yang

Hal. 19 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

terlambat membayar dengan jangka waktu yang cukup lama padahal sudah berkali-kali diberikan Teguran oleh Para Tergugat dalam perkara *in casu* (hal mana akan dibuktikan oleh Tergugat I dalam persidangan yang terhormat ini) apakah pantas dan adil apabila Para Penggugat mendalilkan adanya kerugian dalam perkara *a quo*?

8. Bahwa dengan adanya uraian sebagaimana pada angka 5, 6 dan 7 perihal Penjamin c.q. Tergugat I maka sudah jelas bahwa pada faktanya Para Penggugat tidak akan mungkin mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat II apabila Tergugat I tidak menjadi Penjamin pada fasilitas kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat II sehingga sudah jelas bahwa Tergugat I tidak melakukan *wanprestasi* sama sekali dan Para Penggugat salah menempatkan status hukum Tergugat I dalam perkara *a quo*;
9. Majelis Hakim yang Mulia bahwa berdasarkan uraian-uraian mengenai fakta tersebut sudah jelas bahwa Para Penggugat bukanlah Penggugat yang beritikad baik karena menempatkan Tergugat I dalam kapasitas dan status hukum yang telah berakhir apalagi pada faktanya Para Penggugat yang telah melakukan kelalaian atau *wanprestasi* terlebih dahulu kepada Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat II dan fakta tersebut menegaskan bahwa Para Penggugat dalam perkara *in casu* tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan Tergugat I, sehingga gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat bukanlah gugatan yang bertujuan untuk mencari keadilan karena dalam hal ini Tergugat I yang justru mengalami ketidakadilan dalam perkara *a quo* karena Tergugat I sudah melaksanakan seluruh kewajiban yang tertuang sebagaimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 594/BCV/X/2006 tertanggal 18 Oktober 2006, sehingga tidak selayaknya apabila Tergugat I disertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* terlebih lagi ditempatkan sebagai Tergugat I;
10. Bahwa dalil Para Penggugat yang tercantum pada angka 14 dan angka 15 gugatan *a quo* sangat jelas membuktikan dan menunjukkan bahwa Para Penggugat mempunyai hubungan hukum yang belum berakhir dengan Tergugat II yaitu dalam hal adanya perjanjian KPR antara Para Penggugat dengan Tergugat II dan bukan dengan Tergugat I, oleh karena Tergugat I sudah memenuhi seluruh kewajibannya kepada baik kepada Para Penggugat maupun kepada Tergugat II dalam perjanjian subrogasi tersebut sehingga Para Penggugat salah menempatkan status hukum sebagai Tergugat I sebagai berikut:

Hal. 20 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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 dengan wanprestasinya Tergugat I yang belum melakukan AJB atas objek perkara sekalipun harga objek perkara telah dilunasi oleh Para Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 19 Oktober 2006, mengakibatkan KPR Para Penggugat pada Tergugat II belum dijamin dengan agunan kredit yang telah dipersyaratkan dalam perjanjian KPR antara Para Penggugat dengan Tergugat II;"

"Bahwa akibat *wanprestasi* Tergugat I yang tidak memenuhi kewajibannya melakukan pemecahan sertifikat dan penandatanganan AJB mengakibatkan Para Penggugat dianggap tidak memberikan agunan KPR kepada Tergugat II;

11. Bahwa dalil Para Penggugat yang tercantum pada angka 16 dan angka 17 gugatan *a quo* sangat jelas membuktikan dan menunjukkan bahwa Para Penggugat mempunyai hubungan hukum yang belum berakhir dengan Tergugat II yaitu dalam hal adanya proses penyelesaian permasalahan pembayaran angsuran KPR kepada Tergugat II sesuai dengan Perjanjian KPR antara Para Penggugat dengan Tergugat II dan bukan dengan Tergugat I, oleh karena Tergugat I sudah memenuhi seluruh kewajibannya kepada baik kepada Para Penggugat maupun kepada Tergugat II sebagaimana perjanjian-perjanjian lain (sebagaimana telah diuraikan di atas) yang berhubungan dengan perjanjian kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat II *a quo* sehingga Para Penggugat salah menempatkan status hukum sebagai Tergugat I;

"Bahwa pada saat Para Penggugat mengalami masalah keuangan sehingga kesulitan untuk memenuhi kewajiban pembayaran angsuran KPR kepada Tergugat II ...;"

"Bahwa upaya Para Penggugat menyelesaikan permasalahan pembayaran angsuran KPR kepada Tergugat II tidak berhenti sampai upaya *over credit* yang gagal tersebut...;"

Bahwa dengan demikian sudah selayaknya dan sepantasnya agar Majelis Hakim yang Mulia berkenan untuk menerima dan atau mengabulkan eksepsi salah pihak/*exceptio error in persona* dari Tergugat I dan mohon agar Tergugat I dikeluarkan sebagai pihak/partij dalam perkara *a quo* karena salah pihak dan sekaligus menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima/*niet ontvankelijk verklaard*;

Exceptio Obscurum Libellum.

Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas.

Hal. 21 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



A. Gugatan Para Penggugat *Obscuur Libel* Karena Penggabungan Kualifikasi Perbuatan *Wanprestasi* Dengan Perbuatan Melawan Hukum.

1. Bahwa pada faktanya gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang sangat kabur dan tidak jelas karena antara kasus posisi, *fundamentum petendi* dan *petitum* tidak jelas hubungan hukumnya sehingga menimbulkan kesan pengendapan fakta dan fakta hukum yang sebenar-benarnya;
2. Bahwa menurut yurisprudensi, teori dan praktek hukum acara perdata yang berlaku dapat diartikan suatu gugatan dapat dikategorikan dan atau diklasifikasikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas/*exception obscuruum libellum* apabila posita gugatan tersebut tidak relevan dengan petitum gugatan dan/atau tidak mendukung petitum gugatan atau adanya penggabungan dan atau pencampuradukkan suatu kualifikasi perbuatan hukum (vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Desember 1982 Nomor 1075 K/Sip/1982 dalam perkara perdata antara Bachid Marzuk melawan Achmad Marzuk dan Faray bin Surur Alamri);
3. Bahwa kronologis *posita* gugatan *a quo* Para Penggugat tidak menyebutkan alas hak yang jelas dalam pengajuan gugatan tersebut sehingga terkesan memang berniat mengaburkan fakta dan fakta hukum yang sebenarnya;
4. Bahwa perbuatan hukum yang didalilkan Para Penggugat *quad non*,- sebagai perbuatan *wanprestasi* bukan perbuatan melawan hukum akan tetapi Para Penggugat juga mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum baik dalam *posita* maupun dalam *Petitum* gugatannya telah salah kaprah dengan mencampuradukkan dan atau menggabungkan gugatan *wanprestasi* dengan gugatan perbuatan melawan hukum, hal mana terlihat sebagai berikut:
 - a. Dalil Para Penggugat tentang *wanprestasi* dalam *posita* gugatan *a quo* sebagaimana tercantum pada angka 7 pada halaman 2, pada angka 12 angka 14, angka 15 pada halaman 3 dan angka 18 pada halaman 4, angka 38 pada halaman 6 gugatan *a quo* sebagai berikut:

"Bahwa PPJB merupakan suatu perjanjian yang berdasarkan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*in casu* Para Penggugat dan Tergugat I). Sehingga baik Para Penggugat maupun Tergugat I wajib memenuhi isi perjanjian (PPJB) tersebut;"



"Bahwa kenyataannya Tergugat I telah *wanprestasi* terhadap kewajibannya selaku penjual karena setelah menerima pelunasan pembayaran harga objek perkara, Tergugat I tidak juga melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah Para Penggugat uraikan dalam *posita* Nomor 8 di atas;"

"Bahwa dengan *wanprestasi*-nya Tergugat I yang belum melakukan AJB atas objek perkara sekalipun harga objek perkara telah dilunasi oleh Para Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 19 Oktober 2006, mengakibatkan KPR Para Penggugat pada Tergugat II belum dijamin dengan agunan kredit yang telah dipersyaratkan dalam Perjanjian KPR antara Para Penggugat dengan Tergugat II;"

"Bahwa akibat *wanprestasi* Tergugat I yang tidak memenuhi kewajibannya melakukan pemecahan sertifikat dan penandatanganan AJB mengakibatkan Para Penggugat dianggap tidak memberikan agunan KPR kepada Tergugat II;"

"Bahwa calon Pembeli objek perkara yang sudah coba dicarikan oleh Para Penggugat dengan susah payah akhirnya gagal membeli objek perkara karena Tergugat I selalu mempersulit dan *wanprestasi* atas kewajibannya memenuhi janjinya yang tertuang dalam PPJB;"

"Bahwa dalil yang disampaikan Para Penggugat pada Butir 36 secara yuridis dapat dipertanggung jawabkan apabila Tergugat I tidak *wanprestasi*....;"

- b. Dalil Para Penggugat tentang perbuatan melawan hukum dalam posita gugatan *a quo* sebagaimana tercantum pada angka 40 pada halaman 6 gugatan sebagai berikut:

"Bahwa perbuatan Tergugat I mengusir Para Penggugat dan menjual objek perkara yang telah dibayar lunas oleh Para Penggugat tanpa persetujuan Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;"

- c. Dalil Para Penggugat dalam petitum tentang *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum dalam gugatan *a quo* sebagaimana tercantum pada petitum pada halaman 7 dan 8 gugatan sebagai berikut:

petitum angka 3, "Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak melakukan pemecahan sertifikat objek perkara dan pembuatan AJB merupakan *wanprestasi* terhadap PPJB yang merugikan Para Penggugat"

Petitum angka 5, "Menyatakan bahwa pengambilalihan objek perkara dari Para Penggugat oleh Tergugat I secara paksa dan pengalihannya kepada pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum;"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa secara nyata-nyata dalil Para Penggugat dalam *posita* tersebut menyebutkan dalil *wanprestasi*, *quad non* karena dalam keseluruhan *posita* tersebut jelas-jelas menggambarkan adanya unsur perjanjian diantara Para Penggugat dengan Tergugat I akan tetapi Para Penggugat menggabungkan kualifikasi perbuatan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum, padahal hal tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku;
 - Bahwa dasar hukum perbuatan *wanprestasi* adalah berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, "Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;"
 - Bahwa dengan demikian dasar hukum kualifikasi perbuatan melawan hukum sudah jelas berbeda dengan dasar hukum dari perbuatan *wanprestasi* yaitu Pasal 1365 KUHPerdara sehingga dengan demikian penggabungan antara *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum bertentangan dengan hukum yang berlaku;
5. Bahwa Para Penggugat yang telah memberikan pengakuan yang menjadi dasar hubungan hukum diantara Para Penggugat adalah suatu perjanjian yang sebagaimana tercantum sebagai berikut:
- a. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 594/BCV/X/2006 tertanggal 18 Oktober 2006 antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
 - b. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 17 tertanggal 18 Oktober 2006, yang dibuat oleh Aluh Sabariah, Notaris di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, diantara Para Penggugat dengan Tergugat II;
 - c. Berdasarkan Akta Pengoperan Hak dan Kuasa Menjual Nomor 1817 tertanggal 18 Oktober 2006 yang dibuat oleh Aluh Sabariah, Notaris di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, diantara Para Penggugat dengan Tergugat II;
6. Bahwa dengan demikian Para Penggugat sendiri yang membuat pengakuan di hadapan majelis hakim yang mulia bahwa telah terdapat Perjanjian dengan Tergugat I, sehingga berdasarkan hal tersebut dengan demikian apabila sudah terjadi kontrak atau adanya hubungan kontraktuil di antara Para pihak maka sudah jelas sesuai dengan hukum yang berlaku bahwa alas hak hubungan hukum diantara Para pihak tersebut adalah suatu perjanjian sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian tersebut maka kualifikasi perbuatan disebut *wanprestasi* atau secara *mutatis mutandis* gugatan yang harus diajukan oleh Para Penggugat adalah gugatan

Hal. 24 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi dan tidak boleh digabungkan dengan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu dengan demikian gugatan *a quo* adalah gugatan yang tidak jelas/*obscuur libel*;

7. Bahwa pada dasarnya pengertian *wanprestasi* berarti ketiadaan suatu prestasi dan prestasi dalam hukum perjanjian berarti sesuatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu Perjanjian (sebagaimana pendapat hukum Prof. DR. R. Wirjonom Prodjodikoro, S.H., dalam bukunya "Azas-Azas Hukum Perjanjian", Penerbit CV Mandar Maju, Bandung, hal.49) sehingga kualifikasi perbuatan hukum yang didalilkan dalam Dalil Para Penggugat adalah merupakan penggabungan antara dalil *wanprestasi* dan dalil perbuatan melawan hukum padahal penggabungan tersebut tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku;
8. Bahwa pengakuan dari Para Penggugat di hadapan Majelis Hakim yang mulia dan terhormat bahwa dasar gugatannya adalah penggabungan dan atau pencampuradukkan antara perbuatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum sebagaimana dasar hukum sebagai berikut:

- Pasal 174 HIR:

"Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu;"

- Pasal 1925 KUHPerdata:

"Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu." Pasal 1926 KUHPerdata: Suatu pengakuan yang dilakukan dimuka hakim tidak dapat ditarik kembali, kecuali apabila dibuktikan bahwa pengakuan itu adalah akibat dari suatu kekhilafan mengenai hal-hal yang terjadi;"

9. Bahwa dalil-dalil baik dalam posita maupun petitum Para Penggugat yang mencampuradukkan dan atau menggabungkan kualifikasi perbuatan *wanprestasi* yang menjadi alas hak gugatan membuat gugatan *a quo* menjadi *obscuur libel*/kabur/tidak jelas dan melanggar hukum acara yang menyatakan bahwa penggabungan dan/atau pencampuradukkan gugatan tentang *wanprestasi* dan gugatan tentang perbuatan melawan hukum bertentangan dengan tertib hukum beracara karena kualifikasi perbuatan *Wanprestasi* tidak termasuk dalam pengertian kualifikasi perbuatan melawan hukum hal mana sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24

Hal. 25 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



April 1986 "penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan *wanprestasi* tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara secara perdata dan harus diselesaikan secara tersendiri/terpisah pula."

B. Gugatan Para Penggugat antara *Fundamentum Petendi* dengan *Petitum* tidak sesuai:

1. Bahwa pada faktanya gugatan Para Penggugat *obscuur libel*/kabur/tidak jelas karena tidak adanya kesesuaian antara *posita* dengan *petitum* c.q. status hukum dari Tergugat II sebagai pihak "Tergugat" yang didalilkan dalam *posita-posita*-nya mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat dan didalilkan melakukan *wanprestasi* akan tetapi Para Penggugat tidak menyebutkan perbuatan mana dari Tergugat II yang dikualifikasikan sebagai perbuatan *wanprestasi*, sehingga membuat gugatan Para Penggugat *obscuur libel*/kabur/tidak jelas;
2. Bahwa pada faktanya gugatan Para Penggugat *obscuur libel*/kabur/tidak jelas karena akibat dari perbuatan *wanprestasi* seharusnya ada kerugian yang ditimbulkan akan tetapi dalam *posita* Para Penggugat tidak ada dalil yang secara nyata dan tegas yang menyebutkan tindakan atau perbuatan Tergugat II yang mana yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat padahal sudah jelas-jelas hubungan hukum yang terjadi dalam perkara ini casu sebagaimana telah diuraikan di atas seharusnya dan sebenarnya adalah murni dengan Tergugat II dan bukan dengan Tergugat I, akan tetapi dalam *posita-posita*-nya Para Penggugat menguraikan kronologis tanpa menyatakan kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat II dan hal tersebut bertentangan dengan hukum acara perdata karena prinsip dalam hukum acara perdata sebagaimana pendapat ahli hukum R.Soeroso, S.H., dalam bukunya yang berjudul, "Tata Cara dan Proses Persidangan", penerbit Sinar Grafika, tahun 2006, halaman 2... menyatakan," Setiap orang yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan terhadap pihak yang dianggap merugikan lewat pengadilan."
3. Bahwa gugatan Para Penggugat *obscuur libel*/kabur/tidak jelas juga nampak dari *petitum* gugatan *a quo* yang tercantum pada angka 1 sampai dengan angka 9 pada halaman 6 sampai dengan halaman 7, tidak ada satu pun dalam *petitum* yang sama sekali menyatakan adanya unsur penghukuman atau minta ganti rugi akibat dari perbuatan yang didalilkan sebagai perbuatan *wanprestasi* dari Tergugat II, padahal status dan hubungan hukum Tergugat II adalah sebagai pihak yang memiliki alas hak dan hubungan hukum yang murni dalam perkara *a quo* dan apabila Tergugat II dianggap sebagai pihak



dalam perkara *a quo* maka hubungan hukum yang terjadi sebagai pihak yang digugat tentu saja karena menimbulkan kerugian bagi pihak yang menggugat namun hal ini tidak ada baik dalam *fundamentum petendi* dan ataupun petitum gugatan *a quo*;

4. Bahwa pada faktanya gugatan Para Penggugat *a quo* adalah gugatan yang *fundamentum petendi*-nya tidak jelas sebagaimana diuraikan pada angka 3 tersebut di atas sehingga berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1854 K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987 maka *petitum* gugatan tanpa dukungan *fundamentum petendi* sudah seharusnya ditolak seluruhnya;

5. Bahwa pada faktanya gugatan Para Penggugat *a quo* adalah gugatan yang tidak sesuai dengan hukum acara sebagaimana diuraikan pada angka 3 tersebut di atas sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 maka suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata antara *petitum* dengan *posita* (*fundamentum petendi*) harus ada hubungan satu sama lain dalam arti bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh *posita/fundamentum petendi* yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya "gugatan tidak dapat diterima;"

Bahwa dengan demikian gugatan *wanprestasi* dari Para Penggugat pada faktanya dan fakta hukum adalah gugatan yang *obscuur libell*/kabur/tidak jelas karena dalam gugatan *a quo* tidak ada satu pun dalil Para Penggugat yang dapat membuktikan secara tegas dan nyata bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan *wanprestasi* yang merugikan Para Penggugat dan ataupun terdapat perbuatan dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena suatu perbuatan didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum apabila terdapat kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan tersebut, oleh karena itu sudah selayaknya dan sepantasnya agar Majelis Hakim yang mulia berkenan untuk menerima dan atau mengabulkan eksepsi gugatan kabur/*exceptio obscuur li bellum* dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima/*niet ontvankelijk verklaard* karena Para Penggugat sudah jelas-jelas melakukan penggabungan gugatan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah memberikan Putusan Nomor 70/Pdt.G/2011/PN.Bgr, tanggal 14 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Memutuskan kepemilikan objek perkara adalah sah milik Para Penggugat yang dijamin pada Tergugat II;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak melakukan pemecahan sertifikat objek perkara dan pembuatan akta jual beli merupakan *wanprestasi* terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 594/BCV/X/2006 tertanggal 18 Oktober 2006 yang merugikan Para Penggugat;
4. Menyatakan bahwa dengan subrogasi tidak serta merta menyebabkan terjadinya pengalihan kepemilikan objek perkara dari Para Penggugat menjadi milik Tergugat I;
5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang selisih penjualan objek perkara sebesar Rp179.000.000,00 kepada Para Penggugat;
6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.111.000,00 (satu juta seratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 372/Pdt/2012/PT.Bdg tanggal 25 September 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 8 November 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 372/Pdt/2012/PT.Bdg, jo. Nomor 70/Pdt.G/2011/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 30 November 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 13 Desember 2012;

Hal. 28 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 26 Desember 2012;

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/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Keberatan pertama bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan penerapan hukum karena pertimbangan hukum putusan banding *a quo* tidak ada dasar hukum dan alasan-alasannya.

Bahwa Majelis Hakim Tinggi melakukan kesalahan penerapan hukum karena dalam pertimbangannya sebagaimana tercantum dalam halaman 3 sampai dengan halaman 5 putusan banding *a quo* karena Majelis Hakim Tinggi tidak menjelaskan alasan-alasan yang menjadi dasar untuk memutuskan dalam perkara *a quo*, yaitu sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

"Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama serta alasan-alasan hukum yang terurai dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum yang tepat dan benar;"

Bahwa dalam pertimbangannya tersebut, Majelis Hakim Tinggi melakukan kesalahan penerapan hukum karena tidak menguraikan alasan-alasan hukum mana dan apa sajakah yang sudah benar menurut pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Bahwa dengan adanya kesalahan penerapan hukum tersebut maka tindakan Majelis Hakim Tinggi bertentangan dengan dasar hukum yang berlaku yaitu sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman karena *Judex Facti* begitu saja menyetujui/menerima pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Tingkat Pertama tanpa memberikan alasan-alasan hukum: "Segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu juga harus memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan-

Hal. 29 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;"

2. Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang Putusan yang tidak sempurna pertimbangan hukumnya harus dibatalkan yaitu Yurisprudensi Nomor 1967 K/Pdt/1995 tanggal 18 Juni 1998;
3. Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang Putusan *Judex Facti* Tidak Sempurna karena dalam pertimbangan tidak menguraikan lebih lanjut yaitu Yurisprudensi Nomor 11 K/TUN/2000 tanggal 30 Januari 2001;
4. Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang Pertimbangan Hukum yang Singkat yaitu Yurisprudensi Nomor 903 K/Sip/1972 tanggal 31 Oktober 1974;
5. Bertentangan dengan surat Ketua Muda Perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia, dalam Surat Nomor 22/Tuada/Pdt/VII/2007 tanggal 24 Juli 2007 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut (Surat terlampir dalam Hasil Rakernas MARI dengan jajaran Pengadilan pada 4 Lingkungan Peradilan Seluruh Indonesia tahun 2007 di Makassar;

"Putusan tidak boleh dilihat hanya dari amarnya tetapi harus dari maksud keseluruhan dari suatu matan meskipun nyata-nyata *petitum* gugatannya ditulis tuntutan yang sifatnya *declaratoir*;"

Majelis Hakim Agung yang Mulia, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian tentang dasar hukum tersebut di atas maka sudah selayaknya dan sepantasnya apabila putusan Banding *a quo* dibatalkan demi hukum;

- B. Keberatan kedua bahwa *Judex Facti* telah lalai memutuskan putusan banding tanpa berdasarkan undang-undang yang berlaku.

Bahwa putusan *Judex Facti* tersebut melanggar ketentuan dalam Pasal 178 ayat (3) HIR yang selengkapya berbunyi sebagai berikut:

- Hakim dalam bermusyawarah karena jabatannya harus mencukupkan alasan-alasan hukum yang mungkin tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak;
- Ia berwajib mengadili segala bagian gugatan;

Majelis Hakim Agung yang Mulia bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang tidak mengadili perkara *in casu* dengan benar baik terhadap eksepsi maupun dalam pokok-pokok perkara sebagaimana dalil-dalil dari Pemohon Kasasi sebagaimana tercantum dalam putusan banding *a quo* adalah merupakan kesalahan penerapan hukum karena pada faktanya gugatan yang diajukan oleh

Hal. 30 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II merupakan gugatan yang tidak sempurna dan tidak memenuhi syarat sebagaimana hukum yang berlaku, seperti telah diuraikan dalam eksepsi Pemohon Kasasi;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menguatkan putusan tingkat pertama tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku karena gugatan Para Termohon Kasasi yang secara fakta hukum adalah gugatan yang *obscur libel* karena mencampuradukkan gugatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum dan konstruksi hukum lainnya sehingga seharusnya *Judex Facti* langsung mengabulkan eksepsi tersebut tanpa melihat pokok perkaranya;

Bahwa pengertian eksepsi berdasarkan hukum acara adalah tangkisan dan bantahan (*objection*). Berdasarkan pendapat/doktrin ahli hukum yaitu M. Yahya Harahap S.H, dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", penerbit Sinar Grafika, tahun 2011, halaman 418 dan halaman 419 menyatakan sebagai berikut, "Namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi".

- Ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*);
- Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung pokok perkara (*verweer ten principe*). Bantahan atau tangkisan terhadap materi pokok perkara diajukan sebagai bagian tersendiri mengikuti eksepsi;

Tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar Pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara. Pengakhiran yang diminta melalui eksepsi bertujuan agar pengadilan:

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

Bahwa tindakan *Judex Facti* yang menguatkan putusan tingkat pertama tersebut bertentangan dengan dasar hukum sebagai berikut:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 216 K/Sip/1974 yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat formil karena gugatan yang diajukan tidak berdasarkan hukum;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973 yang menyatakan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan,

Hal. 31 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar gugatan yang tidak sempurna karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas;

Bahwa dengan dasar hukum tersebut di atas terbukti apabila putusan banding dari *Judex Facti* yang menolak dalil-dalil dari Pemohon Kasasi baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dari Pemohon Kasasi adalah bertentangan dengan undang-undang yang berlaku karena secara fakta hukumnya 4 (empat) eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi merupakan hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas dari suatu gugatan sebagai berikut:

1.1. *Judex Facti* melakukan kelalaian karena tidak mengadili gugatan Para Termohon Kasasi yang cacat hukum (*disqualificatoire exceptie*) c.q. bukti dari Para Termohon Kasasi dalam eksepsi tersebut berupa foto kopi; Majelis Hakim Agung yang Mulia, ada pun keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi sebagaimana diuraikan dalam alasan-alasan eksepsi cacat hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Termohon Kasasi I telah mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 14 Juni 2011 dengan menyatakan Termohon Kasasi II, *quad non*,- sebagai suami dari Termohon Kasasi I;
2. Bahwa berdasarkan gugatan *a quo*, Termohon Kasasi II menyatakan kapasitas dan kewenangannya untuk bertindak atas nama sendiri seolah-olah Termohon Kasasi II mempunyai hubungan hukum dengan Pemohon Kasasi padahal pada faktanya status dan kedudukan Termohon Kasasi II "sebagai suami" sesuai dengan pengakuan yang tercantum dalam gugatan *a quo* justru bersifat *a contrario*;
3. Bahwa dengan status dan kedudukan hukum dari Termohon Kasasi II yang tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan Pemohon Kasasi berdasarkan pengakuan Para Termohon Kasasi dalam gugatan *a quo* yang jelas-jelas mengakui bahwa alas hak hubungan hukum yang terjadi adalah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 594/BCV/X/2006 tertanggal 18 Oktober 2006 dan berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 18 Oktober 2006 sebagaimana diterbitkan oleh Notaris Alun Sabariah, Notaris, di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, dimana dalam kedua Perjanjian tersebut status dan kedudukan hukum Termohon Kasasi II sebagai suami yang sifatnya memberikan persetujuan tersebut sehingga tidak serta merta menimbulkan hak hukum bagi Termohon Kasasi II untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Hal. 32 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

4. Bahwa Pemohon Kasasi menolak status hukum dari Termohon Kasasi II tersebut karena tidak ada dasar hukum bagi Pemohon Kasasi untuk mengakui adanya hubungan dari Para Termohon Kasasi sebagai suami istri yang secara otomatis mempunyai hubungan hukum dengan Pemohon Kasasi;

5. Bahwa alasan Pemohon Kasasi tersebut karena terdapat fakta hukum yaitu dalam persidangan tingkat pertama dengan agenda pembuktian ternyata Para Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan bukti yang asli sehingga keabsahan bukti tersebut bertentangan dengan Pasal 1865 KUHPerdara tentang beban pembuktian yang wajib dibuktikan oleh Para Termohon Kasasi. Oleh karena itu putusan banding *a quo* patut dikesampingkan demi hukum dan harus dibatalkan demi hukum;

"Menimbang bahwa dalam persidangan Penggugat II telah menyerahkan alat bukti surat kopi dari kopi yang diberi tanda P.11-1 berupa foto kopi Kutipan Akta Nikah Nomor 109/12/V/2003 tertanggal 19 Mei 2003 yang juga diajukan Penggugat I sebagai P1-1;"

6. Bahwa sesuai fakta hukum berdasarkan Yurisprudensi MA-RI RI Nomor 2191 K/Pdt/2000 tanggal 14 Maret 2001 maka alat bukti yang tidak dapat ditunjukkan aslinya tidak dapat diterima demi hukum sehingga putusan *a quo* harus dibatalkan demi hukum;

"Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Alat Bukti P.I-1 atau PA.I-1 walaupun merupakan kopi dari kopi yang dipersidangan tidak ditunjukkan aslinya;

7. Bahwa dengan demikian telah terbukti apabila *Judex Facti* telah melakukan kelalaian karena tidak mempertimbangkan pembuktian tersebut diatas yang bertentangan dengan hukum yang berlaku terlebih lagi Pemohon Kasasi tidak pernah memberikan pengakuan terhadap status dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;

Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian tersebut di atas maka telah terbukti apabila pada faktanya Termohon Kasasi II tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara *a quo* sehingga Termohon Kasasi II sudah jelas merupakan pihak yang tidak berhak dan tidak mempunyai alas hak/*legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo* terhadap Pemohon Kasasi;

Hal. 33 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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 dengan demikian sudah jelas apabila terdapat kelalaian dari *Judex Facti* dalam memutus perkara *a quo* karena bertentangan dengan dasar hukum dibawah ini sehingga sudah sepatutnya dan pantasnya putusan banding *a quo* dibatalkan:

- Bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan bahwa gugatan/bantahan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum;"
- Bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1357 K/Sip/1984 tertanggal 27 Februari 1996 maka seseorang yang akan mengajukan gugatan perdata harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dm karena ternyata dari *posita* dan *petitum* surat gugatan tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur maka gugatan Termohon Kasasi ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

1.2. *Judex Facti* melakukan kelalaian karena tidak mengadili gugatan Para Termohon Kasasi yang salah pihak (*exceptie error in persona*).

Majelis Hakim Agung yang Mulia, pada fakta hukumnya pertimbangan-pertimbangan dalam putusan tingkat pertama *a quo* cenderung dibuat untuk "memaksakan" dan menyatukan pertimbangan dalam eksepsi *in casu* dalam pokok perkara padahal pada faktanya dalil yang terdapat dalam eksepsi tersebut adalah hal-hal yang berhubungan dengan syarat-syarat formil gugatan, sebagaimana keberatan-keberatan Pemohon Kasasi sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan karena *Judex Facti* mengabaikan fakta hukum yang terjadi bahwa seharusnya yang dijadikan Tergugat I adalah Turut Termohon Kasasi dan bukan Pemohon Kasasi;
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak diadili oleh *Judex Facti* sebagaimana tercantum pada halaman 105 putusan *a quo* sebagai berikut:
"Menimbang bahwa pertimbangan ini sekaligus juga mempertimbangkan eksepsi Tergugat I yang mendalilkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I telah selesai pada hari dimana dibayar lunasnya objek perkara dan diserahterimkannya objek perkara oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Hal. 34 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



- "Menimbang bahwa dari eksepsi Tergugat/ini dapat dipahami bahwa Tergugat I telah mengakui bahwa proses jual beli antara Penggugat telah selesai dan Penggugat I berhak atas kepemilikan objek perkara";
3. Bahwa pada fakta hukumnya, Majelis Hakim Tingkat Pertama melakukan pembiasan dan tidak mencerminkan keadilan hukum karena tidak mencantumkan eksepsi yang dimaksud adalah eksepsi salah pihak sehingga hanya mengambil dalil Pemohon Kasasi secara sebagian saja yang dapat menimbulkan arti dan pemahaman berbeda dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diabaikan oleh *Judex Facti* sehingga sangat merugikan Pemohon Kasasi;
 4. Bahwa fakta hukum terjadi pembiasan dalam putusan tingkat pertama yaitu mengenai *petitum* ketiga Para Termohon Kasasi yang memohon agar Majelis Hakim Tingkat Pertama memutuskan kepemilikan objek perkara adalah sah milik Para Termohon Kasasi yang dijaminakan kepada Turut Termohon Kasasi dalam perkara *in casu* yang dipaksakan disatukan dengan pertimbangan terhadap eksepsi tersebut ternyata telah dibiaskan dan diputarbalikkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama seolah-olah Pemohon Kasasi mengakui bahwa kepemilikan objek perkara sah adalah milik Para Termohon Kasasi yang dijaminakan kepada Turut Termohon Kasasi dengan membiaskan dalil Pemohon Kasasi yang menyatakan hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi sudah berakhir demi hukum pada saat objek perkara *in casu* telah dibayar lunas oleh Para Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi padahal pada fakta hukumnya, maksud eksepsi salah pihak tersebut adalah Para Termohon Kasasi salah mengajukan gugatan kepada Pemohon Kasasi karena hubungan hukum yang sudah berakhir dan hubungan hukum yang berlanjut adalah hubungan hukum di antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi;
 5. Bahwa *Judex Facti* melalaikan adanya fakta hukum yang telah dibiaskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut yaitu seolah-olah Pemohon Kasasi telah mengakui kepemilikan objek perkara tersebut milik Para Termohon Kasasi padahal tanpa pengakuan dari Pemohon Kasasi pun sudah jelas apabila objek perkara *a quo* milik Para Termohon Kasasi karena hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi memang sudah berakhir demi hukum, namun bukan berarti setelah Para Termohon Kasasi



mengajukan gugatan *wanprestasi* dengan menuntut pengembalian sisa selisih penjualan rumah tersebut kepada pihak ketiga, dalil dalam eksepsi Pemohon Kasasi mengenai salah pihak dipergunakan seolah-olah karena Pemohon Kasasi telah mengakui objek perkara *in casu* milik Para Termohon Kasasi maka Pemohon Kasasi yang mempunyai kewajiban untuk mengembalikan selisih penjualan objek perkara tersebut;

1.3. *Judex Facti* lalei mengadili adanya Pengakuan dari Para Termohon Kasasi yang mengakui objek perkara *in casu* telah dibayar lunas kepada Pemohon Kasasi dan yang telah diserahkan secara fisik kepada Para Termohon Kasasi merupakan bukti yang Sahih bahwa hubungan hukum antara Para Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi telah berakhir demi hukum:

1. Terdapatnya fakta hukum bahwa dalam gugatan Para Termohon Kasasi (halaman 1 gugatan *a quo*) terdapat kesalahan *error in persona* yaitu "Dengan ini mengajukan gugatan perdata di hadapan Pengadilan Negeri Bogor terhadap PT Perdana Gapura Prima, Tbk, beralamat di The Belleze Shopping Arcade, Lt. 2, Jalan Letjen Soepeno Nomor 34, Arteri, Permata Hijau Jakarta Selatan 12210" (c.q. Pemohon Kasasi) karena telah menempatkan Pemohon Kasasi sebagai Tergugat I;
2. Terdapatnya fakta hukum bahwa dengan pengakuan tersebut di atas maka kapasitas Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah bukan sebagai pihak yang mempunyai hubungan hukum langsung dengan Para Termohon Kasasi;
3. Terdapatnya fakta hukum bahwa Para Termohon Kasasi telah salah menerapkan tertib beracara karena dengan demikian apabila kapasitas Pemohon Kasasi memang sebagai pihak yang langsung merugikan Para Pihak maka hal tersebut bertentangan dengan dalil-dalil dalam posita Para Termohon Kasasi sebagaimana tercantum pada angka 14 dan angka 15 pada halaman 3 gugatan *a quo* yaitu sebagai berikut:
"Bahwa dengan *wanprestasi*-nya Tergugat I yang belum melakukan AJB atas objek perkara sekalipun harga objek perkara telah dilunasi oleh Para Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 19 Oktober 2006 mengakibatkan KPR Para Penggugat pada Tergugat II belum dijamin dengan agunan kredit yang telah dipersyaratkan dalam perjanjian KPR antara Para Penggugat dengan Tergugat II";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa akibat *wanprestasi* Tergugat I yang tidak memenuhi kewajibannya melakukan pemecahan sertifikat dan penandatanganan AJB mengakibatkan Para Penggugat dianggap tidak memberikan agunan KPR kepada Tergugat II;"

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka *Judex Facti* telah lalai mengabaikan adanya fakta apabila hubungan hukum antara Para Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi sudah berakhir pada saat hari dan tanggal yang bersamaan yaitu ketika Para Termohon Kasasi telah membayar lunas objek perkara *a quo* dan pada saat yang sama Pemohon Kasasi telah menyerahkan fisik objek perkara berdasarkan Berita Acara Serah Terima Bangunan Objek Perkara Nomor 1076/STB-BCV/10706 tertanggal 19 Oktober 2006 sebagaimana dalil Para Termohon Kasasi sendiri sebagaimana tercantum pada angka 6 dan angka 10 halaman 2 gugatan *a quo*:

"Bahwa pencairan KPR dari Turut Termohon Kasasi sebesar Rp197.000.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) dimaksud yang dicairkan pada tanggal 19 Oktober 2006 telah dimasukkan ke rekening tabungan Penggugat pada Turut Termohon Kasasi dimana pada tanggal yang sama telah didebet kembali oleh Turut Termohon Kasasi untuk ditransfer ke rekening Tergugat I sehingga total harga objek perkara sebesar Rp281.721.000,00 telah diterima lunas oleh Tergugat I pada tanggal 19 Oktober 2006;

"Bahwa fisik objek perkara telah diserahterimakan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2006 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Bangunan Objek Perkara Nomor 1076/STB-BCV/10106 tertanggal 19 Oktober 2006....;"

5. Bahwa Para Termohon Kasasi telah melanggar hukum acara perdata karena salah menempatkan status dan kedudukan hukum Para pihak c.q. Pemohon Kasasi sebagai Pihak dalam perkara *a quo* apalagi sebagai Tergugat I padahal Para Termohon Kasasi sendiri yang telah mengakui bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan kewajibannya untuk menyerahkan secara fisik objek perkara *a quo* sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Bangunan Objek Perkara Nomor 1076/STB-BCV/10/06 tertanggal 19 Oktober 2006 sehingga seharusnya demi hukum maka Perjanjian diantara Para Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi sudah berakhir sebagaimana tercantum dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Hal. 37 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



yang menyatakan 10 (sepuluh) cara hapusnya suatu perikatan sebagai berikut:

- Pembayaran;
- Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- Pembaharuan utang;
- Perjumpaan utang atau kompensasi;
- Percampuran utang;
- Pembebasan utang;
- Musnahnya barang yang terutang;
- Batal/pembatalan;
- Berlakunya suatu syarat batal dan
- Lewatnya waktu;

6. Bahwa pengakuan Para Termohon Kasasi tersebut yang telah mendalilkan Pemohon Kasasi telah menyerahkan fisik objek perkara kepada Para Termohon Kasasi pada tanggal 19 Oktober 2006 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Bangunan Objek Perkara Nomor 1076/STB-BCV/10/06 tertanggal 19 Oktober 2006 merupakan alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 164 HIR, 284 RBG dan 1866 KUHPerdara, alat-alat bukti dalam acara perdata yang disebutkan oleh undang-undang adalah alat bukti tertulis, pembuktian dengan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah sehingga sudah selayaknya dan sepantasnya apabila Pemohon Kasasi dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan atau setidaknya tidaknya mengabulkan eksepsi *error in persona* ini karena telah menempatkan sebagai Pemohon Kasasi sebagai Tergugat I dalam perkara *in casu*;

1.4. *Judex Facti* lalai mengadili bahwa terdapat fakta apabila hubungan hukum yang masih berlangsung adalah di antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi.

1. Bahwa hubungan hukum merupakan satu dasar untuk mengajukan gugatan sehingga pihak-pihak yang harus didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum sebagai syarat yang mutatis mutandi berlaku dalam suatu pengajuan gugatan sebagaimana yurisprudensi putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan "Syarat mutlak untuk menuntut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak;

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tertanggal 7 Juli 1971 yang menyatakan "gugatan/bantahan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya;"

2. Bahwa Para Termohon Kasasi yang telah memberikan pengakuan yang menjadi dasar hubungan hukum diantara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi adalah suatu perjanjian sebagaimana diuraikan dibawah ini yaitu dimana dalam Perjanjian-Perjanjian tersebut terbukti bahwa hubungan hukum yang masih berlangsung adalah hubungan hukum berdasarkan perjanjian kredit dengan Turut Termohon Kasasi sehingga dengan demikian seharusnya Para Termohon Kasasi menempatkan status hukum sebagai Tergugat I adalah Turut Termohon Kasasi yaitu PT Bank Internasional Indonesia (BII) Kantor Cabang Bogor-Region 2, beralamat di Jalan Suryakencana Nomor 231 Kecamatan Bogor Selatan Kota Bogor dan bukan Pemohon Kasasi:

- a. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 594/BCV/X/2006 tertanggal 18 Oktober 2006 antara Para Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi (vide perjanjian *a quo*);
- b. Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor 17 tertanggal 18 Oktober 2006, yang dibuat oleh Aluh Sabariah, Notaris di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, diantara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi (vide Perjanjian *a quo*);
- c. Berdasarkan Akta Pengoperan Hak dan Kuasa Menjual Nomor 1817 tertanggal 18 Oktober 2006 yang dibuat oleh Aluh Sabariah, Notaris di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor, diantara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi (vide perjanjian *a quo*);

3. Bahwa terdapat fakta hukum apabila Para Termohon Kasasi telah mengetahui adanya perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi, yaitu dengan adanya Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 18 Oktober 2006 dan Akta Pengoperan Hak dan Kuasa Menjual Nomor 1817 tertanggal 18 Oktober 2006 yang kedua-duanya dibuat oleh Aluh Sabariah, Notaris di Kotamadya Daerah Tingkat II

Hal. 39 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



Bogor, diantara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi sebagaimana diterbitkan oleh Notaris Aluh Sabariah, Notaris, di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor sudah jelas Para Termohon Kasasi mengetahui dan menandatangani isi perjanjian yang jelas-jelas menyatakan adanya pihak ketiga sebagai Penjamin sebagai berikut:

"Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak mengetahui adanya perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II yang sangat merugikan Para Penggugat. Hal tersebut sungguh tidak memenuhi hak konsumen sebagaimana ditetapkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999."

"Para Penggugat baru mengetahui bahwa dalam perjanjian tersebut mengatur bahwa Tergugat I setuju untuk membeli kembali sejumlah O/S pinjaman berikut bunga dan denda dari Tergugat II apabila Para Penggugat menunggak cicilan 3 kali berturut-turut dan akta jual beli atas objek perkara belum ditandatangani."

4. Bahwa pada faktanya dalam isi Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 18 Oktober 2006 sebagaimana diterbitkan oleh Notaris Alun Sabariah, Notaris di Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor ternyata terbukti apabila Para Termohon Kasasi sudah mengetahui, memahami dan menyadari akibat hukum dari kelalaiannya sendiri apabila terlambat melakukan kewajibannya untuk membayar sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 dan Pasal 7 Akta Perjanjian Kredit Nomor 17 tanggal 18 Oktober 2006 sebagai berikut:

- Pasal 5 angka 3.5," Tata administrasi pembayaran oleh Debitur dan/atau Penjamin yang ada pada bank termasuk tetapi tidak terbatas pada Untuk itu Debitur dan/atau Penjamin memberi kuasa kepada bank untuk mendebet dan/atau mencairkan rekening koran, rekening tabungan, simpanan uang, deposito dan/atau melakukan tindakan lainnya atas seluruh kekayaan Debitur dan/atau Penjamin yang ada pada bank untuk dikompensasikan dan/atau diperjumpakan dengan hutang-hutang Debitur berdasarkan perjanjian kredit ini."
- Pasal 9 tentang Peristiwa Kelalaian "Bank dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada Debitur dapat menetapkan bahwa fasilitas kredit berdasarkan perjanjian kredit ini menjadi jatuh tempo dan harus segera dibayar jika salah satu atau lebih peristiwa-peristiwa berikut ini terjadi (peristiwa kelalaian).



"Selama berlangsungnya perjanjian kredit ini Debitur dalam perjanjian kredit ini dalam hal mana lewatnya waktu saja merupakan bukti yang sah dan cukup bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya;"

"Bilamana bank menjalankan hak-hak dan hak istimewanya yang timbul dari perjanjian kredit ini berikut semua penambahan, pengubahan, pembaharuan atau penggantiannya dan/atau dari perjanjian jaminan atau perjanjian-perjanjian lain yang dibuat berkenaan dengan perjanjian kredit ini dan perjanjian jaminan..."

5. Bahwa dengan demikian Para Termohon Kasasi sudah mengetahui, memahami dan menyadari akibat hukum dari kelalaiannya sendiri yang tertambat membayar dengan jangka waktu yang cukup lama padahal sudah berkali-kali diberikan Teguran oleh Turut Termohon Kasasi dan berarti hubungan hukum yang berlanjut adalah hubungan hukum diantara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi;
6. Bahwa terdapat fakta hukum apabila tanpa Penjamin c.q. Pemohon Kasasi maka sudah jelas Para Termohon Kasasi tidak akan mungkin mendapatkan fasilitas kredit dari Turut Termohon Kasasi apabila Pemohon Kasasi tidak menjadi Penjamin pada fasilitas kredit antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi. Dengan demikian tidak ada tindakan *wanprestasi* dari Pemohon Kasasi sehingga Para Termohon Kasasi salah menempatkan status hukum Pemohon Kasasi sebagai Tergugat I dalam perkara *a quo*;
7. Terdapat fakta hukum bahwa berdasarkan uraian-uraian mengenai fakta tersebut sudah jelas bahwa Para Termohon Kasasi bukanlah Penggugat yang beritikad baik karena menempatkan Pemohon Kasasi dalam kapasitas dan status hukum yang telah berakhir apalagi pada faktanya Para Termohon Kasasi yang telah melakukan kelalaian atau *wanprestasi* terlebih dahulu kepada Turut Termohon Kasasi sehingga gugatan yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi bukanlah gugatan yang bertujuan untuk mencari keadilan karena dalam hal ini Pemohon Kasasi yang justru mengalami ketidakadilan dalam perkara *a quo* karena Pemohon Kasasi sudah melaksanakan seluruh kewajiban yang tertuang sebagaimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 594/BCV/X/2006 tertanggal 18 Oktober 2006, sehingga tidak



selayaknya apabila Pemohon Kasasi disertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* terlebih lagi ditempatkan sebagai Tergugat I;

8. Bahwa dalil Para Termohon Kasasi yang tercantum pada angka 14 dan angka 15 gugatan *a quo* sangat jelas membuktikan dan menunjukkan bahwa Para Termohon Kasasi mempunyai hubungan hukum yang belum berakhir dengan Turut Termohon Kasasi yaitu dalam hal adanya perjanjian KPR antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi dan bukan dengan Pemohon Kasasi, oleh karena Pemohon Kasasi sudah memenuhi seluruh kewajibannya kepada baik kepada Para Termohon Kasasi maupun kepada Turut Termohon Kasasi dalam perjanjian subrogasi tersebut sehingga Para Termohon Kasasi salah menempatkan status hukum Pemohon Kasasi sebagai Tergugat I;
 9. Bahwa dalil Para Termohon Kasasi yang tercantum pada angka 17 gugatan *a quo* sangat jelas membuktikan dan menunjukkan bahwa Para Termohon Kasasi mempunyai hubungan hukum yang belum berakhir dengan Turut Termohon Kasasi yaitu dalam hal adanya proses penyelesaian permasalahan pembayaran angsuran KPR kepada Turut Termohon Kasasi sesuai dengan perjanjian KPR antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi Dan Bukan dengan Pemohon Kasasi;
 10. Bahwa Para Termohon Kasasi dalam repliknya pada eksepsi 2, paragraf terakhir, pada halaman 2 telah memberikan pengakuan bahwa terdapat hubungan hukum antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi sebagai berikut. "sedangkan Turut Termohon Kasasi ikut digugat karena melakukan penambahan klausula atas perjanjian kerjasama dengan Pemohon Kasasi secara sepihak yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat".
 - 1.5. *Judex Facti* lalai mengadili bahwa terdapat fakta gugatan Para Termohon Kasasi adalah gugatan yang Kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga bertentangan dengan hukum yang berlaku (*onvoldoende gemotiveerd*).
 - 1.5.1 Kelalaian karena tidak mengadili dengan benar dasar gugatan dan konstruksi hukum gugatan Para Termohon Kasasi yang *obscuur libel*.
- Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan putusan *Judex Facti* yang menguatkan putusan tingkat pertama padahal putusan tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku karena merupakan putusan



yang memaksakan "menyatukan" pertimbangan dalam gugatan Para Termohon Kasasi yang *obscuur libel* ini dengan pokok perkara yang pada fakta hukumnya sangat jauh berbeda;

pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menjernihkan permasalahan dalam perkara *a quo* akan tetapi justru menimbulkan preseden buruk bagi kepastian hukum di Indonesia karena bagaimana mungkin eksepsi yang berhubungan dengan syarat formiil suatu gugatan berdasarkan Pasal 8 ayat (3) RV "disatukan" dalam pertimbangan dengan pokok perkara yang konstruksi hukumnya dalam gugatan *a quo* sangat tumpang tindih yaitu mencampuradukkan konstruksi hukum perdata cq. gugatan wanprestasi, gugatan perbuatan melawan hukum, gugatan tentang sengketa perlindungan konsumen sebagaimana diuraikan dibawah ini:

1. Terdapat kelalaian *Judex Facti* karena sudah terbukti apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama telah "menciptakan penemuan hukum yang tumpang tindih konstruksi hukumnya" padahal sudah jelas apabila eksepsi *obscuur libel* c.q. mencampuradukkan gugatan *wanprestasi* dengan gugatan perbuatan melawan hukum adalah syarat formiil dalam pembuatan gugatan dan tidak dapat disatukan pertimbangannya dalam pokok perkara karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama membiaskan permasalahan dan tidak sesuai dengan hukum acara yang berlaku sehingga putusan banding *a quo* sudah selayaknya dan sepantasnya dibatalkan demi hukum padahal sudah jelas dalam posita Nomor 40 gugatan *a quo* dan *petitum* amatan *a quo* mendalilkan perbuatan melawan hukum, akan tetapi tetap saja *Judex Facti* tidak mempertimbangkan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana pertimbangan hukum dalam putusan *a quo* pada halaman 110 dan halaman 111 sebagai berikut:

"Menimbang bahwa pertimbangan mengenai *petition* ini juga sekaligus mempertimbangkan eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat telah menggabungkan antara gugatan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum;"

"Menimbang bahwa setelah Majelis meneliti gugatan Penggugat, memperhatikan jawab menjawab antara para pihak serta memeriksa alat bukti surat-surat yang diajukan oleh para pihak maka Majelis berpendapat inti gugatan adalah mengenai perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat I terhadap pemenuhan ketentuan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 594/BCV/X/2006 tertanggal 18 Oktober 2006 (P.1-5 atau T.1-3 atau T.H-3) sementara tindakan pengambilalihan objek perkara dan pengalihannya kepada pihak lain tidak dapat dilepaskan begitu saja dari gugatan *wanprestasi* Tergugat I tersebut sehingga untuk menyelesaikan persoalan hukum secara menyeluruh yaitu agar Penggugat dapat menuntut ganti kerugian atas perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat I dan untuk melindungi kepentingan hukum pihak lain yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian-perjanjian antara Tergugat I dan Penggugat serta Tergugat II yaitu pembeli objek perkara saat ini, serta oleh karena Penggugat tidak menuntut pengembalian objek perkara melainkan hanya menuntut selisih harga penjualan untuk memperhitungkan hak Penggugat yang telah Penggugat bayarkan sebagai pembelian harga rumah maka menurut Majelis adalah cukup beralasan bila Penggugat dalam gugatannya ini menyinggung masalah pengambilalihan objek perkara oleh Tergugat I dari Penggugat dan pengalihannya kepada pihak lain;

2. Terdapat kelalaian *Judex Facti* Yang tidak mengadili bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama memberikan dasar pertimbangan yang tidak berdasarkan hukum sama sekati dan menyimpang dari hukum acara mengenai gugatan *obscuur libel* adalah bertentangan dengan dasar hukum dibawah ini, jadi tidak bisa digabungkan dengan pokok perkara sebagaimana pertimbangan tersebut apalagi dengan dan karena diantara petitum gugatan keenam dan ketujuh saling berkaitan erat dimana dalam petitum keenam Para Termohon Kasasi mendalilkan bahwa pengambilalihan objek perkara dari Para Termohon Kasasi oleh Pemohon Kasasi secara paksa dan pengalihannya kepada pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum sementara dalam Petitum Ketujuh Para Termohon Kasasi menuntut pengembalian uang selisih hasil penjualan rumah kepada Pemohon Kasasi;
3. Terdapat kelalaian *Judex Facti* karena tidak mengadili dengan benar Putusan Tingkat Pertama karena terbukti Majelis Hakim Tingkat Pertama terkesan "mengeliminir" dalil dan petitum dari Para Termohon Kasasi yang sudah jelas mencampuradukkan antara gugatan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak berdasarkan hukum karena

Hal. 44 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



kedua isi *petitum* Para Termohon Kasasi tersebut jelas merupakan dua dalil yang berbeda hukumnya sebagai berikut:

Petitum Keenam:

- a. Perbedaan sumber hukum yaitu bahwa pada fakta hukumnya *petitum* keenam tentang dalil *quad non*,- pengambilalihan objek perkara dari Para Termohon Kasasi oleh Pemohon Kasasi secara paksa dan pengalihannya kepada pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum yang berarti dasar hukum yang digunakannya adalah jelas Pasal 1365 KUHPerdara yaitu sebagaimana doktrin atau pendapat dari ahli hukum Yahya M. Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, tahun 2011, halaman 454 sampai dengan halaman 456 sebagai berikut:

"Selanjutnya perbuatan melawan hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUHPerdara lahir akibat perbuatan orang":

- Yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig* (*unlawful*) bisa dalam bentuk pelanggaran pidana atau *factum delictum* atau dalam bentuk pelanggaran maupun kesalahan perdata (*law of tort*) atau dalam perbuatan tersebut sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata;
 - Dalam perbuatan bertindih secara berbarengan maka pelakunya secara sekaligus dapat dituntut hukuman pidana (*crime liability*) dan pertanggungjawaban perdata (*civil liability*).
- b. Perbedaan dari segi timbulnya hak menuntut yaitu dalam PMH tidak diperlukan somasi, kapan saja terjadi PMH pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi;
- c. Perbedaan ganti rugi yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum yaitu:
- Tidak menyebut bagaimana bentuk ganti ruginya;
 - Juga tidak menyebut rincian ganti rugi;
 - Dengan demikian dapat dituntut ganti rugi secara nyata (*actual loss*) yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif dan konkret yang disebut kerugian materiil dan kerugian immateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula atau *restoration to original condition* (*herstel in de oorspronkelijk toestand, hestel in de vorige toestand*);



d. Bahwa perbedaan antara PMH dengan wanprestasi tersebut sebagaimana dasar hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- Yurisprudensi Putusan MA-RI Nomor 1226 K/Sip/1977 yang menyatakan ganti rugi karena PMH pada hakikatnya lebih cenderung merupakan soal kelayakan dan kepatutan oleh karena itu tidak dapat didekati dengan suatu ukuran yang pasti;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 842 K/Sip/1986 bahwa ganti rugi atas PMH berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tidak dirinci seperti halnya pembuat undang-undang mengenai *wanprestasi*;

Petitum Ketujuh:

a. Perbedaan sumber hukum yaitu bahwa pada fakta hukumnya *petitum* ketujuh tentang dalil *quad non*, tentang tuntutan Para Termohon Kasasi yang menuntut pengembalian selisih hasil penjualan rumah kepada Pemohon Kasasi jelas merupakan suatu dalil yang menuntut adanya *prestasi* dan dasar hukum yang digunakan adalah yang berhubungan dengan *wanprestasi* yaitu sebagaimana doktrin/pendapat ahli hukum Yahya M. Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul, "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, tahun 2011, halaman 454 sampai dengan halaman 456 sebagai berikut:

"*Wanprestasi* menurut Pasal 1234 KUHPerdara timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara:

- Harus ada lebih dulu perjanjian antara dua pihak sesuai dengan yang digariskan Pasal 1320 KUHPerdara;
 - Salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
 - Dengan demikian *wanprestasi* terjadi apabila Debitur tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;
- b. Perbedaan dari segi timbulnya hak menuntut yaitu dasar dari timbulnya hak menuntut ganti rugi dalam *wanprestasi* ialah Pasal 1243 KUHPerdara pada prinsipnya diperlukan proses *ingebrekestelling* atau pernyataan lalai atau *in mora stelling (interpellatio)* sebagaimana Putusan MA Nomor 186 K/Sip/1959;



c. Perbedaan ganti rugi yang ditimbulkan akibat perbuatan *wanprestasi* bertitik tolak dari ketentuan berikut:

- Pasal 1237 KUHPdata mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut yaitu terhitung sejak saat terjadi kelalaian;
- Pasal 1236 dan 1243 KUHPdata mengatur tentang jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut yang terdiri dari kerugian yang dialami Kreditur, keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi dan ganti rugi bunga atau *interest*;

6. Terdapat kelalaian *Judex Facti* karena terbukti apabila secara fakta hukum sudah jelas apabila dalam judul dalam gugatan *a quo* adalah gugatan *wanprestasi* dan ganti rugi dan bukan gugatan perbuatan melawan hukum namun baik dalam *posita* dan ataupun *petitum*-nya mendalilkan juga perbuatan melawan hukum, sehingga sudah jelas apabila gugatan Para Termohon Kasasi mencampuradukkan gugatan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum sehingga putusan banding harus dibatalkan karena tidak memenuhi syarat formil dalam gugatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 ayat (3) RV;

7. *Judex Facti* melakukan kelalaian yang bertentangan dengan dasar hukum di bawah ini karena tidak membatalkan putusan tingkat pertama padahal diketahui bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menggabungkan pertimbangan terhadap eksepsi *obscuur libel* dengan pokok perkara yaitu berkaitan dengan petitum keenam dan ketujuh gugatan Para Termohon Kasasi adalah jelas suatu kesalahan penerapan hukum:

a) Dalil Para Termohon Kasasi dalam repliknya pada halaman 2 dan 3 yang menyatakan, "Secara jelas substansi gugatan adalah *wanprestasi* Pemohon Kasasi. Hal mana Pemohon Kasasi telah *wanprestasi*....

b) Bahwa selanjutnya, dalil Para Termohon Kasasi dalam repliknya pada halaman 2 dan 3 masih pada paragraf yang sama yang bertentangan dan membuktikan serta mengakui gugatan Para Termohon Kasasi *obscuur Libel*, yaitu menyatakan, "Pemohon Kasasi telah melakukan eksekusi pengosongan rumah tanpa ada perintah tertulis oleh kekuasaan yang sah dalam hal dan menurut dengan cara yang diatur undang-undang.....

Bahwa dalil ini merupakan suatu kebohongan yang sangat besar dari Para Termohon Kasasi dan membuktikan bahwa Para Termohon



Kasasi bukan pihak yang beritikad baik karena bagaimana mungkin Para Termohon Kasasi mendalilkan tanpa ada perintah tertulis apabila Para Termohon Kasasi sudah menerima surat-surat teguran yang resmi dan sah berdasarkan kekuasaan undang-undang, hal mana Pemohon kasasi telah buktikan dalam bukti tertulis, karena tindakan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi sudah sesuai dengan kekuasaan yang sah dalam hal dan menurut dengan cara yang diatur undang-undang karena Pemohon Kasasi hanya melaksanakan kewajiban kepada Turut Termohon Kasasi yang memang dibenarkan bahkan dilindungi oleh hukum yang berlaku;

- c) Bahwa selanjutnya, dalil Para Termohon Kasasi dalam repliknya pada halaman 2 dan 3 masih pada paragraf yang sama yang bertentangan dan membuktikan serta mengakui gugatan Para Termohon Kasasi *obscuur libel* yaitu menyatakan," dan Pemohon Kasasi menjual objek perkara merupakan perbuatan melawan hukum. "(Bahwa hal ini jelas membuktikan gugatan *obscuur libel* karena dalam kalimat awalnya masih dalam paragraf yang sama, Para Termohon Kasasi mendalilkan Pemohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi*);
- d) Bahwa selanjutnya masih dalam paragraf yang sama dalam replik Para Termohon Kasasi pada halaman 3 menyatakan, "sebagai konsekuensi hukumnya Penggugat menuntut agar segala kerugian yang diakibatkan perbuatan Pemohon Kasasi dikembalikan kepada Penggugat....;"
8. Bahwa berdasarkan Pembuktian Tertulis dari Para Termohon Kasasi membuktikan hubungan hukum diantara Para Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi sudah berakhir.
- a. Bukti P.I-2 Foto Kopi Surat Pemesanan Rumah/Kavling Proyek Bukit Cimanggu Vita Nomor 00318 tanggal 15 September 2006;
- b. Bukti P.I-3 Foto Kopi Kwitansi Sementara Nomor BCV.10199 tanggal 15 September 2006 senilai Rp2.500.000,00;
- c. Bukti P.II-2 Foto Kopi Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA tanggal 17 Oktober 2006 senilai Rp82.221.000,00;
- d. Bukti P.I-5 Foto Kopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 594/BCV/X/2006 tanggal 18 Oktober 2006;
- e. Bukti P.I-8 Foto kopi buku tabungan yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi tanggal 18 Agustus 2006 Nomor Buku 1227729



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Termohon Kasasi I dengan Nomor Rekening 1-043-25716-0 yang diberi tanda pada bukti transaksinya;

9. Bukti dari Para Termohon Kasasi membuktikan Para Termohon Kasasi mempunyai hubungan hukum dengan Turut Termohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi* kepada Turut Termohon Kasasi:
 - a) Bukti P.I-4 Foto Kopi Surat Penegasan Kredit (SPK) Nomor 2006043/HLI/008104/06;
 - b) Bukti P.I-7 Foto Kopi Akta Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah Nomor 17 tanggal 18 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Aluh Sabariah, S.H., Notaris di Kotamadya Tingkat II Bogor;
 - c) Bukti P.I-9 Foto Kopi Rekening Koran (R/C) mutasi angsuran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas nama Termohon Kasasi I yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi;
 - d) Bukti P.I-10 Foto Kopi Surat Nomor S.2009.1985;
10. Bukti dari Para Termohon Kasasi membuktikan gugatan Para Termohon Kasasi *obscuur libel* karena mencampuradukkan alas hak gugatan *wanprestasi* dengan sengketa konsumen:
 - a) Bukti P.I-13 Foto kopi surat Termohon Kasasi I yang ditujukan kepada Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) tanggal 24 Agustus 2010;
 - b) Bukti P.I-14 Foto Kopi Surat Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) Nomor 268/PNG/YLKI/2010 tanggal 27 Agustus 2010 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi;
 - c) Bukti P.I-15 Foto kopi surat tanda terima pengaduan Termohon Kasasi I yang ditujukan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bogor tanggal 15 Oktober 2010;
 - d) Bukti P.I-16 Foto Kopi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bogor Nomor 53/Pts.Med/BPSK/XII/2010 tanggal 31 Desember 2010 tentang Mediasi;
11. Bahwa Bukti P.I-13, P.I-14, P.I-15, P.I-16 merupakan bukti bahwa gugatan Para Termohon Kasasi adalah gugatan yang *obscuur libel* karena tidak sesuai konstruksi hukumnya antara gugatan Para Termohon Kasasi c.q. gugatan *wanprestasi* dan ganti rugi dengan konstruksi hukum penyelesaian sengketa konsumen, karena sebagaimana hukum acara yang berlaku seharusnya Para Termohon Kasasi menggugat dengan gugatan sengketa konsumen bukannya

Hal. 49 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

wanprestasi, terlebih lagi putusan BPSK sebagaimana tercantum dalam Bukti P.1-16 adalah amarnya "sepakat untuk tidak sepakat" sehingga putusan yang demikian tidak mempunyai titel eksekutorial sehingga sudah sepatutnya putusan banding *a quo* dibatalkan demi hukum;

Bahwa berdasarkan uraian di atas telah membuktikan apabila Para Termohon Kasasi mengakui gugatannya *obscuur libel* karena pada faktanya sesuai hukum yang berlaku terdapat perbedaan dasar hukum, substansi dan ketentuan mengenai ganti rugi akibat perbuatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum, sehingga putusan *Judex Facti* yang memperkuat putusan tingkat pertama padahal diketahui bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang "membenarkan" melakukan penggabungan kualifikasi perbuatan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku dan fakta-fakta hukum tersebut diatas terlebih lagi Majelis Hakim Tingkat Pertama mendalilkan tanpa disertai dengan dasar hukum yang berlaku sehingga sudah selayaknya apabila putusan banding *a quo* dibatalkan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1967 K/Pdt/1955 tanggal 18 Juni 1998 karena putusan tersebut adalah putusan karena putusan tersebut adalah putusan yang tidak cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

1.5.2. Kelalaian *Judex Facti* karena tidak mengadili dengan benar bahwa gugatan Para Termohon Kasasi menggabungkan gugatan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum:

1. Bahwa pada faktanya gugatan Para Termohon Kasasi adalah gugatan yang sangat kabur dan tidak jelas karena antara kasus posisi, fundamentum petendi dan petitum tidak jelas hubungan hukumnya sehingga menimbulkan kesan pengendapan fakta dan fakta hukum yang sebenar-benarnya;
2. Bahwa kronologis *posita* gugatan *a quo* tidak menyebutkan alas hak yang jelas dalam pengajuan gugatan tersebut sehingga terkesan memang berniat mengaburkan fakta dan fakta hukum yang sebenarnya;
3. Bahwa perbuatan hukum yang didalilkan Para Termohon Kasasi *quad non*, sebagai perbuatan *wanprestasi* bukan perbuatan melawan hukum akan tetapi Para Termohon Kasasi juga mendalilkan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum baik dalam *posita*

Hal. 50 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



maupun dalam *petitum* gugatannya telah salah kaprah dengan mencampuradukkan dan atau menggabungkan gugatan *wanprestasi* dengan gugatan perbuatan melawan hukum, hal mana terlihat sebagai berikut:

- a. Dalil Para Termohon Kasasi tentang *wanprestasi* dalam *posita* gugatan *a quo* sebagaimana tercantum pada angka 7 pada halaman 2, pada angka 12, angka 14 dan angka 15 pada halaman 3 gugatan sebagai berikut:

Bahwa PPJB merupakan suatu perjanjian yang berdasarkan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*in casu* Para Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi). Sehingga baik Para Penggugat maupun Tergugat I wajib memenuhi isi perjanjian (PPJB) tersebut;"

"Bahwa kenyataannya Tergugat I telah *wanprestasi* terhadap kewajibannya selaku penjual karena setelah menerima pelunasan pembayaran harga objek perkara, Tergugat I tidak juga melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah Para Termohon Kasasi uraikan dalam *posita* Nomor 8 di atas."

"Bahwa dengan *wanprestasinya*.....;"

"Bahwa akibat *wanprestasi*.....;"

- b. Dalil Para Termohon Kasasi tentang perbuatan melawan hukum dalam *posita* gugatan *a quo* sebagaimana tercantum pada angka 40 pada halaman 6 gugatan sebagai berikut:

"Bahwa perbuatan Pemohon Kasasi yang mengusir Para Penggugat dan menjual objek perkara yang telah dibayar lunas oleh Para Penggugat tanpa persetujuan Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;"

- c. *Petitum* tentang *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum dalam gugatan *a quo* sebagaimana tercantum pada *petitum* pada halaman 7 dan 8 gugatan sebagai berikut:

Petitum angka 3, "Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak melakukan pemecahan sertifikat objek perkara dan pembuatan AJB merupakan *wanprestasi* terhadap PPJB yang merugikan Para Penggugat;"



Petitum angka 5, "Menyatakan bahwa pengambilalihan objek perkara dari Para Penggugat oleh Tergugat I secara paksa dan pengalihannya kepada pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum."

4. Bahwa secara nyata-nyata dalil Para Termohon Kasasi dalam posita tersebut menyebutkan dalil *wanprestasi*, *quad non* karena dalam keseluruhan *posita* tersebut jelas-jelas menggambarkan adanya unsur perjanjian diantara Para Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi akan tetapi Para Termohon Kasasi menggabungkan kualifikasi perbuatan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum, padahal hal tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku;
5. Bahwa dasar hukum perbuatan *wanprestasi* adalah berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;"
6. Bahwa dengan demikian dasar hukum perbuatan melawan hukum sudah jelas berbeda dengan dasar hukum dari perbuatan *wanprestasi* yaitu Pasal 1365 KUHPerdara sehingga dengan demikian Penggabungan antara *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum bertentangan dengan hukum yang berlaku;
7. Bahwa dengan demikian Para Termohon Kasasi sendiri yang membuat pengakuan apabila benar telah terdapat perjanjian dengan Pemohon Kasasi, sehingga berdasarkan hal tersebut dengan demikian apabila sudah terjadi kontrak atau adanya hubungan kontraktuit diantara para pihak maka sudah jelas sesuai dengan hukum yang berlaku yaitu alas hak hubungan hukum diantara para pihak tersebut adalah suatu perjanjian sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian tersebut maka kualifikasi perbuatan disebut *wanprestasi* atau secara *mutatis mutandis* gugatan yang harus diajukan oleh Para Termohon Kasasi adalah gugatan *wanprestasi* dan tidak boleh digabungkan dengan perbuatan melawan hukum karena itu gugatan *a quo* adalah gugatan yang tidak jelas *obscuur libel*;
8. Bahwa pada dasarnya pengertian *wanprestasi* berarti ketiadaan suatu prestasi dan prestasi dalam hukum perjanjian berarti sesuatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian (sebagaimana pendapat hukum Prof. D.R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., dalam bukunya "Azas-Azas Hukum Perjanjian", Penerbit CV Mandar Maju,

Hal. 52 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



Bandung, hal. 49) sehingga kualifikasi perbuatan hukum yang didalilkan dalam dalil Para Termohon Kasasi adalah merupakan penggabungan antara dalil *wanprestasi* dan dalil perbuatan melawan hukum padahal penggabungan tersebut tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku;

9. Bahwa pengakuan dari Para Termohon Kasasi di hadapan persidangan sudah jelas merupakan pembuktian yang sah bahwa dasar gugatannya adalah penggabungan dan atau pencampuradukkan antara perbuatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum sebagaimana dasar hukum sebagai berikut:

- Pasal 174 HIR:

"Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu;"

- Pasal 1925 KUHPerdata:

"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu;"

- Pasal 1926 KUHPerdata:

Suatu pengakuan yang dilakukan di muka hakim tidak dapat ditarik kembali, kecuali apabila dibuktikan bahwa pengakuan itu adalah akibat dari suatu kekhilafan mengenai hal-hal yang terjadi."

10. Bahwa dalil-dalil baik dalam *posita* maupun *petitum* Para Termohon Kasasi yang mencampuradukkan dan atau menggabungkan kualifikasi perbuatan *wanprestasi* yang menjadi alas hak gugatan membuat gugatan *a quo* menjadi *obscuur libell*/kabur/tidak jelas dan melanggar hukum acara yang menyatakan bahwa penggabungan dan/atau pencampuradukan gugatan tentang *wanprestasi* dan gugatan tentang perbuatan melawan hukum bertentangan dengan tertib hukum beracara karena kualifikasi perbuatan *wanprestasi* tidak termasuk dalam pengertian kualifikasi perbuatan melawan hukum hal mana sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, "penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan *wanprestasi* tidak dapat dibenarkan dalam tertib



beracara secara perdata dan harus diselesaikan secara tersendiri/terpisah pula;"

11. Bahwa menurut yurisprudensi, teori dan praktek hukum acara perdata yang berlaku dapat diartikan suatu gugatan dapat dikategorikan dan atau diklasifikasikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas/*excepdon obscuruum libellum* apabila posita gugatan tersebut tidak relevan dengan petitum gugatan dan/atau tidak mendukung petitum gugatan atau adanya penggabungan dan atau pencampuradukkan suatu kualifikasi perbuatan hukum (vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Desember 1982 Nomor 1075 K/Sip/1982) dalam perkara perdata antara Bachid Marzuk melawan Achmad Marzuk dan Faray bin Surur Alamri);

12. Bahwa berdasarkan doktrin/pendapat Ahli Hukum Yahya M. Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul, "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, tahun 2011, halaman 455 sampai dengan halaman 456 menyatakan sebagai berikut:

- Tidak dibenarkan mencampuradukkan *wanprestasi* dengan PMH dalam gugatan;
- Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistis adalah *wanprestasi*;
- Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan *wanprestasi* sedang peristiwa hukum yang terjadi adalah secara objek tif ialah PMH;

1.5.3. Kelalaian *Judex Facti* karena tidak mengadili dengan benar bahwa gugatan Para Termohon Kasasi tidak sesuai antara *posita* dengan *petitum* c.q. status hukum Turut Termohon Kasasi sebagai pihak yang digugat *wanprestasi* tetapi dalam *posita* dan *petitum* tidak dicantumkan tindakan *wanprestasi* dari Turut Termohon Kasasi;

1. Bahwa pada faktanya *gugatan* Para Termohon Kasasi *obscur libel*/kabur/tidak jelas karena tidak adanya kesesuaian antara Posita dengan *petitum* cq. *Status Hukum* dari Turut Termohon Kasasi sebagai "Tergugat" yang didalilkan dalam *posita-posita*-nya mempunyai hubungan hukum dengan Para Termohon Kasasi dan didalilkan melakukan *wanprestasi* akan tetapi Para Termohon Kasasi tidak menyebutkan perbuatan mana dari Turut Termohon Kasasi yang dikualifikasikan sebagai perbuatan *wanprestasi*, sehingga membuat gugatan Para Termohon Kasasi *obscur libel*/kabur/tidak jelas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada faktanya gugatan Para Termohon Kasasi *obscur libel/kabur/tidak jelas* karena akibat dari perbuatan *wanprestasi* seharusnya ada kerugian yang ditimbulkan akan tetapi dalam posita Para Termohon Kasasi tidak ada dalil yang secara nyata dan tegas yang menyebutkan tindakan atau perbuatan Turut Termohon Kasasi yang mana yang menimbulkan kerugian bagi Para Termohon Kasasi padahal sudah jelas-jelas hubungan hukum yang terjadi dalam perkara *in casu* sebagaimana telah diuraikan di atas seharusnya dan sebenarnya adalah mumi dengan Turut Termohon Kasasi (dengan adanya perjanjian kredit macet yang masih berlangsung diantara Turut Termohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi dan bukan dengan Pemohon Kasasi), akan tetapi dalam *posita-posita*-nya Para Termohon Kasasi menguraikan kronologis tanpa menyatakan kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Turut Termohon Kasasi dan hal tersebut bertentangan dengan hukum acara perdata karena prinsip dalam hukum acara perdata sebagaimana pendapat anti hukum R. Soeroso, S.H., dalam bukunya yang berjudul, "Tata Cara dan Proses Persidangan", Penerbit Sinar Grafika, tahun 2006, halaman 26 menyatakan: "Setiap orang yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan terhadap pihak yang dianggap merugikan lewat Pengadilan;"
3. Bahwa gugatan Para Termohon Kasasi *obscur libel/kabur/tidak jelas* juga nampak dari *petitum* gugatan *a quo* yang tercantum pada angka 1 sampai dengan angka 9 pada halaman 6 sampai dengan halaman 7, tidak ada satu pun dalam *petitum* yang sama sekali menyatakan adanya unsur penghukuman atau minta ganti rugi akibat dari perbuatan yang didalilkan sebagai perbuatan *wanprestasi* dari Turut Termohon Kasasi, padahal status dan hubungan hukum dengan Turut Termohon Kasasi adalah sebagai pihak yang memiliki alas hak dan hubungan hukum yang murni dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa pada faktanya gugatan Para Termohon Kasasi *a quo* adalah gugatan yang *fundamentum petendi*-nya tidak jelas sebagaimana diuraikan pada angka 3 tersebut di atas sehingga berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1854 K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987 maka *petitum* gugatan tanpa dukungan *fundamentum petendi* sudah seharusnya ditolak seluruhnya;
5. Bahwa pada faktanya gugatan Para Termohon Kasasi *a quo* adalah gugatan yang tidak sesuai dengan hukum acara sebagaimana diuraikan

Hal. 55 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



pada angka 3 tersebut di atas sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 maka suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata antara *petitum* dengan *posita* (*fundamentum petendi*) harus ada hubungan satu sama lain dalam arti bahwa *petitum* (tuntutan) haruslah didukung oleh *posita/fundamentum petendi* yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya "gugatan tidak dapat diterima;"

C. Keberatan ketiga bahwa putusan banding yang diputuskan oleh *Judex Facti* telah melampaui batas wewenang.

1.1. *Judex Facti* tidak berwenang karena memperkuat pertimbangan hukum yang kontradiktif dengan *petitum* dalam putusan tingkat pertama.

Bahwa pada fakta hukumnya putusan banding *a quo* yang menguatkan putusan tingkat pertama adalah putusan yang kontradiktif karena mengandung pertentangan diantara pertimbangan hukum yang satu dengan *petitum*-nya sehingga putusan *a quo* yang kontradiktif tersebut harus dibatalkan demi hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3648 K/Pdt/1994 tanggal 27 Maret 1997, sebagaimana diuraikan di bawah ini:

1. Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 112 putusan *a quo* yaitu:

"Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut menurut Majelis tidak beralasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat mengenai pengambilalihan objek perkara dan pengalihannya sebagai perbuatan melawan hukum, karem dari *petitum* gugatan Penggugat ketujuh (tertulis keenam) yang meminta Tergugat I dihukum untuk mengembalikan uang selisih harga penjualan rumah tersebut, tersirat secara implisit bahwa Para Penggugat mengakui dan tidak keberatan terhadap pengalihan objek perkara kepada pihak lain tersebut sepanjang selisih harga penjualan yang merupakan hak Para Penggugat dikembalikan kepada Para Penggugat karenanya pengalihan objek perkara kepada pihak lain oleh Tergugat I harus dipandang sebagai tindakan Tergugat I selaku kuasa dari Para Penggugat"; Bahwa pertimbangan tersebut yang menolak mengabulkan *Petitum* Nomor 5 dari gugatan Para Termohon Kasasi ("Menyatakan bahwa pengambilalihan objek perkara dari Para Penggugat oleh Tergugat I secara paksa dan



pengalihannya kepada pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum") adalah jelas kontradiktif dengan *Petitum* Nomor 2 putusan *a quo* karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Pemohon Kasasi tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal pengambilalihan objek perkara berarti objek perkara tersebut sah milik Pemohon Kasasi berdasarkan perjanjian kerjasama dan realisasi oleh akta subrogasi dengan Turut Termohon Kasasi;

2. Bahwa dengan demikian dalam pertimbangan tersebut membuktikan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama mengakui tindakan Pemohon Kasasi adalah berdasarkan Kuasa dari Para Termohon Kasasi melalui Turut Termohon Kasasi sehingga dalil ini mematahkan *Petitum* Nomor 3 dan *Petitum* Nomor 4 putusan *a quo*;

3. Bahwa dengan demikian berarti karena Pemohon Kasasi tidak melakukan perbuatan melawan hukum berarti *Petitum* Nomor 2 tersebut kontradiktif dengan *Petitum* Nomor 5 yaitu, "menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang selisih penjualan objek perkara sebesar Rp179.000.000,00 kepada Para Penggugat;"

4. Bahwa dengan demikian berarti putusan tingkat pertama *a quo* yang menolak eksepsi *obscuur libel* dari Pemohon Kasasi adalah kontradiktif dengan pertimbangan tersebut di atas dan seharusnya *Judex Facti* mengabulkan eksepsi dari Pemohon Kasasi karena sudah jelas apabila putusan tingkat pertama adalah putusan yang kontradiktif;

1.2. *Judex Facti* tidak berwenang karena menguatkan putusan tingkat pertama padahal terdapat penerapan asas subrogasi yang salah.

1. *Petitum* Nomor 3 tentang Subrogasi bertentangan dengan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama.

Bahwa *petitum* angka 4 halaman 115 putusan *a quo* adalah, Menyatakan bahwa dengan subrogasi tidak serta merta menyebabkan terjadinya pengalihan kepemilikan objek perkara dari Para Termohon Kasasi menjadi milik Tergugat I";

Bahwa pada fakta hukumnya *Petitum* Nomor 4 putusan *a quo* tersebut kontradiktif dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 112 yang tidak mengabulkan *Petitum* Nomor 5 gugatan Para Termohon Kasasi (sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas);

Bahwa berdasarkan kontradiktif tersebut maka sudah jelas apabila *Petitum* Nomor 5 putusan *a quo* yaitu, "menyatakan bahwa subrogasi tidak serta merta menyebabkan terjadinya pengalihan kepemilikan objek perkara dari



Para Penggugat menjadi milik Tergugat I" adalah *petitum* yang harus dibatalkan karena bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sendiri yaitu "Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut menurut Majelis tidak beralasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat mengenai pengambilalihan objek perkara dan pengalihannya sebagai perbuatan melawan hukum, karena dari petitum gugatan Penggugat ketujuh (tertulis keenam) yang meminta Tergugat I dihukum untuk mengembalikan uang selisih harga penjualan rumah tersebut, tersirat secara implisit bahwa Para Penggugat mengakui dan tidak keberatan terhadap pengalihan objek perkara kepada pihak lain tersebut sepanjang selisih harga penjualan yang merupakan hak Para Penggugat dikembalikan kepada Para Penggugat karenanya pengalihan objek perkara kepada pihak lain oleh Tergugat I harus dipandang sebagai tindakan Tergugat I selaku kuasa dari Para Penggugat";

2. Penerapan hukum tentang subrogasi dalam putusan *a quo* bertentangan dengan dasar hukum dan fakta hukum dalam perkara *a quo*;

Bahwa Pemohon Kasasi menolak dan keberatan dengan pertimbangan hukum tentang penafsiran subrogasi sebagaimana tercantum dalam pertimbangan hukum tingkat pertama dalam halaman 107 sampai dengan halaman 110 putusan *a quo* dian taranya yaitu, "menimbang bahwa dengan demikian terhadap suatu perjanjian walaupun pada prinsipnya setiap subjek hukum bebas untuk berkontrak namun prinsip kepatutan dan dan itikad baik dalam kebebasan berkontrak tetap harus dipegang dalam membuat suatu perjanjian sehingga dengan demikian maka menurut Majelis pengalihan kepemilikan atas objek perkara tidak serta merta menjadi milik Tergugat I dengan dilakukannya pengalihan hak sebagai kreditur dari Turut Termohon Kasasi kepada Tergugat I.", dengan alasan sebagai berikut:

- 2.1. Terdapat fakta hukum bahwa Para Termohon Kasasi telah menandatangani akta pengoperan hak dan kuasa menjual dengan Turut Termohon Kasasi sehingga subrogasi sah secara hukum.

1. Bahwa berdasarkan uraian di atas sudah terbukti apabila dengan adanya PPJB dengan Pemohon Kasasi dan perjanjian kredit antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi maka berlaku hukum perjanjian dengan akibat hukumnya;
2. Bahwa berdasarkan uraian di atas sudah terbukti adanya perjanjian kredit dan perjanjian lainnya di antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi;



3. Bahwa dalam persidangan sudah terbukti adanya perjanjian kerjasama di antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi yang sah berdasarkan hukum yang berlaku yaitu dihubungkan dengan faktanya Para Termohon Kasasi telah membuat kesepakatan dalam perjanjian kredit dengan Turut Termohon Kasasi dan perjanjian lain yang mengikutinya sehingga Pemohon Kasasi jelas tidak melanggar hukum perdata yang berlaku karena pengertian dari Pasal 1340 KUHPerdata jelas berbeda dengan fakta hukum yang sebenarnya;
4. Bahwa sesuai dengan konstruksi hukum perjanjian terbukti Pemohon Kasasi tidak melakukan *wanprestasi* kepada Para Termohon Kasasi karena Pemohon Kasasi hanya menjalankan kewajibannya (prestasinya) sebagaimana tertuang dalam perjanjian-perjanjian diantara Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi sebagai berikut: (Vide Jawaban dari Turut Termohon Kasasi pada angka 6 halaman 2 jawaban *a quo*):

"Bahwa sehubungan dengan fasilitas kredit yang diterima Termohon Kasasi I dari Turut Termohon Kasasi tersebut, Termohon Kasasi I juga telah menandatangani Akta Pengoperan Hak dan Kuasa Menjual Nomor 18 tanggal 18 Oktober 2006 yang pada pokoknya mengatur bahwa apabila Termohon Kasasi/cidera janji berdasarkan perjanjian KPR maka Termohon Kasasi I yang telah mendapatkan persetujuan dari Termohon Kasasi II bersedia mengoperkan dan menyerahkan segala hak yang dipunyai atas Perumahan Bukit Cimanggu Vitta Bogor Blok X.6 Nomor 01 Type Azalea yang berada pada sebagian dari sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 2713/Cibadak seluas 160 m² kepada Turut Termohon Kasasi dan memberi kuasa kepada Turut Termohon Kasasi untuk menjual, memindahkan atau dengan cara apapun hak dan kepentingan Termohon Kasasi I atas tanah dan bangunan pada setiap waktu dan tempat, secara lelang atau dibawah tangan dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap paling baik oleh Turut Termohon Kasasi";
5. Bahwa dengan demikian sudah jelas status hukum dari Pemohon Kasasi merupakan penerima kuasa dari Turut Termohon Kasasi untuk menjual, memindahkan atau dengan cara apapun hak dan kepentingan Termohon Kasasi I atas tanah dan bangunan pada setiap waktu dan tempat, secara lelang atau dibawah tangan dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap paling baik oleh Turut Termohon Kasasi;



6. Bahwa pada fakta nya dan fakta hukum yang ada terbukti Pemohon Kasasi tidak melakukan *wanprestasi* kepada Para Termohon Kasasi karena Pemohon Kasasi hanya menjalankan kewajibannya (prestasinya) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian-perjanjian diantara Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi sebagai berikut:
- a. Akta perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah/rumah toko/apartemen dengan Jaminan Nomor 20 tertanggal 16 Januari 2008, yang dibuat oleh Notaris Mahmud Said jo. Akta Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah dengan Jaminan Nomor 10 tertanggal 9 Juni 2004, jo. Akta Subrogasi Nomor 74 tertanggal 22 Juli 2010, yang keduanya yang dibuat oleh Notaris Dwi Swandiani;
 - b. Bahwa klasul-klausul yang menegaskan mengenai prestasi yang harus dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi dalam perjanjian-perjanjian *a quo* sebagaimana juga dikuatkan oleh pengakuan Turut Termohon Kasasi:
 - Jawaban dari Turut Termohon Kasasi pada angka 12 halaman 3 yaitu, "Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (5) Akta Perjanjian Kerjasama, Pemohon Kasasi menjamin Turut Termohon Kasasi untuk bertanggungjawab sepenuhnya dan mengikatkan diri untuk membeli kembali dan/atau membayar seluruh jumlah hutang yang terutang oleh Pembeli/Debitur kepada Pihak Kedua yaitu berupa hutang pokok berikut bunga, denda dan biaya-biaya tam yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan antara Pembeli/Debitur dengan Pihak Kedua (*buy back guarantee*) dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak Pihak Kedua memberitahukan kepada Pihak Pertama apabila sertifikat pecahan atas nama pembeli/Debitur (Termohon Kasasi I) belum diserahkan kepada Turut Termohon Kasasi dan/atau Pembeli/Debitur telah lalai membayar angsuran sebanyak 3 x (tiga kali);"
 - Jawaban dari Turut Termohon Kasasi pada angka 13 halaman 3 yaitu, "Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, Pemohon Kasasi telah menjamin kepada BII untuk membeli kembali dan/atau membayar seluruh jumlah hutam Pembeli/Debitur (*buy back guarantee*) apabila ternyata Pembeli/Debitur lalai membayar angsuran kewajibannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jawaban dari Turut Termohon Kasasi pada angka 14 halaman 3 yaitu, "Bahwa oleh karena Termohon Kasasi I telah lalai membayar angsuran kewajibannya pada tangani 24 Juni 2010 dan Turut Termohon Kasasi telah memberikan Surat Peringatan I, II, III kepada Pengugat I, maka Pemohon Kasasi melaksanakan *buy back guarantee* dengan cara pembayaran kepada Turut Termohon Kasasi...;"

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka sudah jelas apabila Pemohon Kasasi hanya melaksanakan prestasinya kepada Turut Termohon Kasasi yang secara fakta tentu saja Pemohon Kasasi menderita kerugian karena harus mengeluarkan biaya tambahan untuk membeli kembali dan/atau membayar seluruh jumlah hutang yang terhutang oleh Pembeli/Debitur kepada Pihak Kedua yaitu berupa hutang pokok berikut bunga, denda dan biaya-biaya lain akibat tindakan *wanprestasi* dari Para Termohon Kasasi:

8. Bahwa dengan demikian tidak benar dan menyesatkan dalil-dalil Para Termohon Kasasi yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi* sebagaimana tercantum dalam *posita* gugatan angka 8 dan angka 9 halaman 2 gugatan *a quo*, karena tidak terbukti Pemohon Kasasi melakukan *wanprestasi* kepada Para Termohon Kasasi sebab unsur-unsur *wanprestasi* tidak terbukti karena adalah dalil yang mengada-ada dan cenderung memutarbalikkan fakta sebagai berikut:

a. Bahwa pada faktanya Para Termohon Kasasi yang telah lalai melakukan pembayaran terlebih dahulu kepada Turut Termohon Kasasi (vide Pengakuan Para Termohon Kasasi pada *posita* gugatan angka 16, "bahwa pada saat Para Termohon Kasasi mengalami masalah

keuangan sehingga kesulitan untuk memenuhi kewajiban pembayaran

angsuran KPR kepada Turut Termohon Kasasi...;"

b. Bahwa Para Termohon Kasasi yang telah lalai melakukan pembayaran terlebih dahulu kepada Turut Termohon Kasasi sebagaimana tercantum dalam Jawaban Turut Termohon Kasasi angka 16 halaman 4 yaitu, "bahwa sejak bulan Juli 2008, Termohon Kasasi I telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang kepada Turut Termohon Kasasi sesuai dengan waktu yang

Hal. 61 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan dalam perjanjian KPR, hal mana diakui oleh Termohon Kasasi I sebagaimana isi surat Termohon Kasasi I kepada Turut Termohon Kasasi tertanggal 29 Juli 2008;"

- c. Bahwa berdasarkan uraian dalam huruf b tersebut maka dengan tidak

lancarnya pembayaran dari Para Termohon Kasasi tersebut maka berdasarkan Perjanjian Pasal 4 ayat (5) Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 20 tanggal 16 Januari 2008 pada Pasal 3 angka 4 dinyatakan "Pihak Kedua (*in casu* Turut Termohon Kasasi) berhak untuk menolak I menunda pelaksanaan penandatanganan AJB dan/atau APHT apabila kondisi Pembeli/Debitur menunggak pembayaran angsuran"; bahwa dengan demikian sudah jelas Para Termohon Kasasi tidak memenuhi syarat-syarat untuk penandatanganan AJB sehingga bagaimana mungkin Para Termohon Kasasi menuntut prestasi dari Pemohon Kasasi apabila jelas-jelas terbukti Para Termohon Kasasi melanggar kesepakatan dalam perjanjian *a quo*?

- d. Bahwa klausul dalam perjanjian *a quo* sebagaimana diakui oleh Turut Termohon Kasasi dalam Jawaban sebagai berikut:

Jawaban dari Turut Termohon Kasasi pada angka 12 halaman 3 yaitu, "Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (5) Akta Perjanjian Kerjasama, Pemohon Kasasi menjamin Turut Termohon Kasasi untuk bertanggungjawab sepenuhnya dan mengikatkan diri untuk membeli kembali dan/atau membayar seluruh jumlah hutang yang terhutang oleh Pembeli/Debitur kepada Pihak Kedua yaitu berupa hutang pokok berikut bunga, denda dan biaya-biaya lain yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara Pembeli/ Debitur dengan Pihak Kedua (*buy back guarantee*) dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak Pihak Kedua memberitahukan kepada Pihak Pertama apabila sertifikat pecahan atas nama pembeli/Debitur (Termohon Kasasi I) belum diserahkan kepada Turut Termohon Kasasi dan/atau Pembeli/Debitur telah lalai membayar angsuran sebanyak 3x (tiga kali);"

9. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dalam huruf c tersebut maka akta jual beli tidak dapat ditandatangani karena kesalahan dari Para Termohon Kasasi sendiri yaitu terlambat memenuhi prestasi kepada Turut Termohon Kasasi, sehingga suatu kesalahan yang sangat

Hal. 62 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



besar dan tidak berdasarkan hukum apabila Para Termohon Kasasi menuntut Pemohon Kasasi terhadap kerugian yang tidak ada dasar hukum dan tidak ada alas haknya, jadi sudah sangat jelas apabila putusan banding *a quo* harus dibatalkan demi hukum;

- 1.3. Terdapat fakta hukum bahwa *Judex Facti* telah melampaui batas wewenang karena telah menghukum Para Pemohon Kasasi untuk mengembalikan uang selisih penjualan objek sengketa padahal yang menikmati uang buy back guarantee dan angsuran kredit adalah Turut Termohon Kasasi;

Bahwa *Judex Facti* telah melampaui wewenang dengan menguatkan putusan tingkat pertama yaitu dalam petitumnya telah menghukum Pemohon Kasasi untuk mengembalikan uang selisih hasil penjualan objek perkara setelah *buy back* kepada Para Termohon Kasasi, sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah mendalilkan Pemohon Kasasi belum menyelesaikan prestasinya terhadap Turut Termohon Kasasi yaitu belum menyelesaikan proses pemecahan sertifikat sehingga Turut Termohon Kasasi tidak memiliki jaminan berupa hak tanggungan yang seharusnya diserahkan oleh Pemohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi untuk mengcover risiko kredit yang diberikan Turut Termohon Kasasi kepada Para Termohon Kasasi adalah penafsiran yang tidak berdasarkan hukum dan melampaui wewenang;
2. Bahwa sesuai dengan uraian Pemohon Kasasi diatas sudah jelas apabila Pemohon Kasasi telah menyelesaikan seluruh prestasinya kepada Turut Termohon Kasasi, dengan pelaksanaan *buy back guarantee*;
3. Bahwa berdasarkan fakta dan fakta hukum *quod non*, - sertifikat induk pun telah dipecah, namun dengan adanya gagal bayar/kredit macet/*wanprestasi* yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi dalam perkara *in casu*, tetap saja Turut Termohon Kasasi tidak akan menyetujui pelaksanaan AJB tersebut sebagaimana perjanjian yang mengikuti perjanjian kredit antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi;
4. Bahwa pada fakta hukumnya alas hak terhadap realisasi *buy back guarantee* tersebut dibuktikan dengan adanya permohonan Turut Termohon Kasasi melalui surat-surat untuk melakukan *buy back* yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sebagai berikut:

- Surat Nomor 09.084/TPKB/BII KPR tertanggal 11 Maret 2009, perihal Permohonan *Buy Back* untuk KPR a.n.Tria Mutiara Meilan, yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi untuk Pemohon Kasasi;
 - Surat Nomor 10.0138/Dir.Cons/Collection tertanggal 7 April 2010, perihal Realisasi *Buy Back Guarantee* Debitur KPR an.Tria Mutiara Meilan, yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi untuk Pemohon Kasasi;
 - Surat Nomor 2010.0185/Dir.Cons-Credit *Support-Collection* tertanggal 21 Mei 2010, perihal Permohonan *Buy Back* untuk KPR a.n.Tria Mutiara Meilan, yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi untuk Pemohon Kasasi;
5. Bahwa terdapat fakta hukum apabila dalil Para Termohon Kasasi yang menuntut uang selisih dari penjualan objek perkara kepada pihak ketiga sebagai pembenaran terhadap gugatan *a quo* adalah hal yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku sebagai berikut:
- a. Para Termohon Kasasi tidak memiliki *legal standing* yaitu tidak memiliki hubungan hukum apa pun lagi dengan Pemohon Kasasi sehingga Para Termohon Kasasi tidak berhak untuk menuntut selisih uang dari penjualan objek perkara tersebut kepada pihak ketiga;
 - b. Bertentangan dengan dasar hukum subrogasi yang demi hukum telah memberikan hak kepemilikan terhadap objek perkara *a quo* kepada Pemohon Kasasi tanpa sepengetahuan dari Para Termohon Kasasi;
 - c. Bahwa pada faktanya dalam perkara *in casu* Pemohon Kasasi pun hanya menerima pembayaran dari Turut Termohon Kasasi sebesar nilai yang tertuang dalam PPJB sebagaimana diakui oleh Para Termohon Kasasi pada *posita* angka 6 seperti tersebut di atas sehingga tidak ada atas hak bagi Para Termohon Kasasi untuk menuntut suatu prestasi yang tidak ada hubungan hukumnya dan tidak pernah diperjanjikan;
 - d. Bahwa pada faktanya dengan adanya *buy back guarantee*, Pemohon Kasasi harus mengeluarkan biaya ekstra yang jumlahnya besar akibat tindakan *wanprestasi* dari Para Termohon Kasasi termasuk denda, biaya renovasi dan biaya lain-lain yang diperhitungkan oleh Turut Termohon Kasasi;

Hal. 64 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



- e. Bahwa berdasarkan pengakuan dari Para Termohon Kasasi sebagaimana tercantum dalam replik pada angka 36 pada halaman 11 yaitu, "apabila hasil pelaksanaan hak atas jaminan tersebut di atas melebihi jumlah hutang Debitur kepada bank maka bank wajib mengembalikan kelebihan tersebut." bahwa dengan demikian sudah terbukti berdasarkan pengakuan dari Para Termohon Kasasi maka seharusnya Para Termohon Kasasi *quad non* menuntut kelebihan yang diklaimnya bukan kepada Turut Termohon Kasasi karena hubungan hukum dalam perjanjian kredit adalah dengan Turut Termohon Kasasi;
- f. Bahwa tidak ada dasar hukum dan keadilan bagi Pemohon Kasasi yang dihukum untuk memberikan selisih uang hasil penjualan tersebut kepada Para Termohon Kasasi padahal Pemohon Kasasi telah membayar kembali kepada Turut Termohon Kasasi dalam *buy back guarantee* karena fakta yang ada adalah uang yang didapat oleh Pemohon Kasasi bukanlah sebagaimana tercantum dalam PPJB tersebut, sehingga suatu kesalahan apabila menuntut pengembalian kepada Pemohon Kasasi karena yang menikmati uang hasil *buy back guarantee* dan angsuran kredit dari Para Termohon Kasasi adalah Turut Termohon Kasasi;
- 1.4. Terdapat fakta hukum bahwa *Judex Facti* telah melampaui batas wewenang karena telah menguatkan putusan tingkat pertama yang *ultra petitum*:
1. Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama bertentangan dengan Surat Edaran MARI Nomor 01 tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) karena memberikan pertimbangan ganti rugi berdasarkan bukti dari putusan badan penyelesaian sengketa konsumen padahal gugatan *a quo* adalah gugatan *wanprestasi* dan ganti rugi;
 2. Bahwa dalam Peraturan MARI Nomor 01 tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) BAB IV tentang Penetapan Eksekusi Pasal 7 (1) menyatakan Konsumen mengajukan permohonan eksekusi atas putusan BPSK yang tidak diajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri ditempat kedudukan hukum konsumen yang bersangkutan atau dalam wilayah hukum BPSK yang mengeluarkan putusan (2) Permohonan eksekusi atas putusan BPSK yang telah diperiksa melalui



prosedur keberatan ditetapkan oleh Pengadilan Negeri yang memutus perkara keberatan bersangkutan.

3. Bahwa pada pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang terdapat pada halaman 113 dalam putusan *a quo* mendalilkan ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Pemohon Kasasi adalah berdasarkan bukti PI-16 yaitu Bukti Foto Kopi Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Bogor Nomor 53/Pts.Med/BPSK/XII/2010 tanggal 31 Desember 2010 padahal fakta hukum sebagaimana dalam pertimbangan dan *Petitum* Nomor 3 pada halaman 114 menyatakan, "Perbuatan Tergugat I yang tidak melakukan pemecahan sertifikat objek perkara dan pembuatan Akta Jual Beli merupakan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 594/BCV/X/2006 tertanggal 18 Oktober 2006 yang merugikan Para Penggugat;"
4. Bahwa sudah jelas apabila *Judex Facti* telah melampaui wewenangnyanya karena menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang salah dan bertentangan dengan hukum karena memberikan dasar pertimbangan hukum dengan bukti putusan BPSK padahal secara fakta hukum gugatan *a quo* adalah gugatan wanprestasi dan bukan gugatan sengketa Konsumen sehingga putusan *a quo* bertentangan dengan dasar hukum tersebut di atas dan sudah selayaknya dan sepatutnya demi hukum apabila putusan *a quo* dibatalkan;
5. Bahwa dalam *Petitum* Nomor 2 pada halaman 114 putusan *a quo* yaitu: "Memutuskan kepemilikan objek perkara adalah sah milik Para Penggugat yang dijaminakan pada Turut Termohon Kasasi;"
Bahwa selanjutnya dalam *Petitum* Nomor 5 pada halaman 115 putusan *a quo* yaitu:
"Menghukum Tergugat/untuk mengembalikan uang selisih penjualan objek perkara sebesar Rp179.000.000,00 kepada Para Penggugat;"
Bahwa pada fakta hukumnya putusan *a quo* adalah putusan yang ultra petitum yang berakibat sangat merugikan Pemohon Kasasi karena bagaimana mungkin Para Termohon Kasasi mendapatkan hak atas objek perkara tersebut dan sekaligus mendapatkan uang ganti rugi sebesar selisih penjualan objek perkara *a quo*?
6. Bahwa dengan demikian apabila dihitung secara logika maka Para Termohon Kasasi mendapatkan ganti rugi *quad non*,- sebesar 2 (dua) kali yaitu harga jual objek perkara kepada Para Termohon Kasasi dan



sekaligus uang ganti rugi sebesar Rp460.721.000,00 yang diuraikan sebagai berikut:

a) Harga jual objek perkara tersebut dari Pemohon Kasasi kepada Para Termohon Kasasi adalah sebesar Rp281.721.000,00 (berdasarkan *Posita* Nomor 1 Para Termohon Kasasi);

b) Uang selisih penjualan objek perkara adalah sebesar Rp179.000.000,00 (berdasarkan versi dari Para Termohon Kasasi);

Berdasarkan kedua *Petitum* tersebut maka *quad non*, Total yang harus diberikan kepada Para Termohon Kasasi adalah Rp460.721.000,00 jumlah yang tidak diminta oleh Para Termohon Kasasi dalam gugatan *a quo* tetapi telah dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Bahwa putusan Majelis Hakim yang *ultra petitum* tersebut sangat merugikan Pemohon Kasasi karena ditetapkan berdasarkan perhitungan sepihak dari Para Termohon Kasasi tanpa disertai bukti yang cukup dan dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan dikuatkan oleh *Judex Facti* padahal putusan tersebut menjadi *ultra petitum* tanpa mempertimbangkan keadilan hukum dan pembuktian yang sah dari pihak Pemohon Kasasi yang harus secara terpaksa melakukan *buy back* akibat perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi;

Bahwa sudah terbukti apabila putusan *a quo* bertentangan dengan dasar hukum sebagai berikut:

a) Pasal 178 HIR yaitu: "ia dilarang menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak digugat, atau meluluskan lebih dari apa yang digugat;"

b) Yurisprudensi MARI Nomor 339 K/Sip/1969 tertanggal 21 Februari 1970;

c) Yurisprudensi MARI Nomor 589 K/Sip/1970 tertanggal 13 Maret 1971 yang menyatakan putusan Hakim yang diktumnya melebihi dari tuntutan yang dimohon oleh Penggugat maka dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi harus memperbaiki putusan Hakim Pertama yang salah tersebut;

Bahwa dengan demikian terhadap putusan yang *ultra petitum* tersebut maka sudah sepatutnya dan selayaknya apabila demi hukum putusan banding *a quo* dibatalkan;

1.5. Terdapat fakta hukum bahwa *Judex Facti* telah melampaui batas wewenang karena telah menguatkan putusan tingkat pertama yang mengabaikan status Turut Termohon Kasasi padahal Turut Termohon Kasasi adalah pihak dalam perkara *in casu*.



Majelis Hakim Agung yang Mulia bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh *Judex Facti* yang secara sengaja telah mengeliminir Turut Termohon Kasasi sebagai pihak dalam perkara *a quo* padahal sudah jelas berdasarkan kronologis, dan pengakuan baik pengakuan dari Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi, sudah terbukti bahwa Turut Termohon Kasasi mempunyai hubungan hukum yang lebih kuat dalam perkara *a quo*, namun dalam pertimbangan dan putusan *a quo* tidak sekalipun Turut Termohon Kasasi diikutsertakan, sehingga terkesan adanya indikasi untuk menghilangkan dan ataupun mengaburkan status, kedudukan dan hubungan hukum Tergugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa tindakan untuk mengkaburkan dan menghilangkan status dan hubungan hukum dari Turut Termohon Kasasi dalam putusan *a quo* terkesan untuk membenarkan dalil yang berupa untuk menghukum Pemohon Kasasi sebagaimana *petitum* putusan *a quo* yang apabila Turut Termohon Kasasi disebutkan baik dalam pertimbangan dan ataupun *petitum* putusan *a quo* maka sudah jelas apabila Pemohon Kasasi tidak dapat dihukum karena terbukti Para Termohon Kasasi melakukan *wanprestasi* terlebih dahulu kepada Turut Termohon Kasasi dan terbukti bahwa Pemohon Kasasi dalam bertindak adalah untuk dan atas nama Turut Termohon Kasasi, sebagaimana akan diuraikan dalam fakta hukum dibawah ini:

Berdasarkan Fakta Kronologis:

1. Bahwa Pemohon Kasasi adalah perusahaan real estate yang bergerak dibidang pengembangan lahan untuk perumahan, pengadaan tanah dan atau bangunan untuk masyarakat c.q. Perumahan Bukit Cimanggu Villa yang terletak di Jalan Raya Baru Nomor 1, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Tanah Sareal, Kabupaten/Kotamadya Bogor;
2. Bahwa Termohon Kasasi I adalah salah satu Konsumen yang berminat dan tertarik ingin memiliki tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Bukit Cimanggu Villa Blok X.6 Nomor 01, Type Azatea, dengan luas bangunan 55 m² dan luas tanah setuas 160 m², Kelurahan/Kecamatan Tanah Sareal, Bogor, yang berada pada sebagian dari sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 2713/Cibadak;
3. Bahwa dengan demikian atas kehendak dari Termohon Kasasi I yang telah disetujui oleh Termohon Kasasi II tersebut maka terjalin hubungan hukum yang terjadi diantara Termohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi

Hal. 68 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara *in casu* sebagaimana Pasal 1 PPJB adalah hubungan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Perumahan Bukit Cimanggu Villa Blok X. 6 Nomor 01, Type Azalea, dengan luas bangunan 55 m² dan luas tanah seluas 160 m², Kelurahan/Kecamatan Tanah Sareat, Bogor, yang berada pada sebagian dari sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 2713/ Cibadak;

4. Bahwa dengan demikian alas hak dari pada hubungan hukum yang terjadi diantara Para Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi adalah berdasarkan PPJB yang terdiri dari 16 pasal;
5. Bahwa sudah jelas PPJB adalah perjanjian timbal balik dimana masing-masing pihak harus memenuhi prestasinya sebagaimana tercantum dalam pasal-pasal tersebut di atas terdapat bukti ada syarat-syarat pokok yang diperjanjikan yang mengatur mengenai prestasi Para Pihak c.q. Termohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi, yaitu Pasal 3 tentang Cara Pembayaran, Pasal 4 tentang Syarat-Syarat Pembayaran, Pasal 5 tentang Waktu Penyerahan dan Pasal 13 tentang Penandatanganan Akta PPAT;
6. Bahwa pada saat disepakatinya dan ditandatanganinya PPJB tersebut maka diantara Para Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi telah terjadi kesepakatan yang sudah jelas yaitu Para Pihak c.q. Para Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi akan tunduk kepada semua peraturan-peraturan yang berlaku yaitu yang menurut hukum perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara memuat tentang sahnya suatu perjanjian;
7. Bahwa terdapat kesimpulan dari pembuktian bahwa Turut Termohon Kasasi menyetujui fasilitas kredit yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi dalam perkara *in casu* sehingga pada faktanya sebagaimana diakui oleh Para Termohon Kasasi dalam *posita* angka 6 didalilkan bahwa pencairan KPR dari Turut Termohon Kasasi sebesar Rp197.000.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) dimaksud yang dicairkan pada tanggal 19 Oktober 2006 telah dimasukkan ke rekening tabungan Para Termohon Kasasi pada Turut Termohon Kasasi, dimana pada tanggal yang sama telah didebet kembali oleh Turut Termohon Kasasi untuk ditransfer ke rekening Pemohon Kasasi sehingga total harga objek perkara sebesar Rp281.721.000,00 telah diterima lunas oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Oktober 2006;

Berdasarkan Dasar Hukum:

1. Bahwa sesuai dengan dasar hukum yang berlaku seharusnya Para Termohon Kasasi tidak menggugat Turut Termohon Kasasi bersama-

Hal. 69 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



sama dengan Pemohon Kasasi karena tidak terbukti tuduhan *wanprestasi* yang ditujukan kepada Turut Termohon Kasasi dalam perkara *a quo*, bahkan sudah terbukti apabila Para Termohon Kasasi yang melakukan *wanprestasi* terlebih dahulu kepada Turut Termohon Kasasi dan fakta hukum tersebut diabaikan oleh putusan tingkat pertama yang dikuatkan oleh putusan banding *a quo*;

2. Bahwa dengan demikian seharusnya secara konstruksi hukum Majelis Hakim mengabulkan eksepsi *obscuur libel* dari Pemohon Kasasi sebagaimana uraian tersebut di atas;
3. Bahwa pada faktanya dalam gugatan *a quo* maka Para Termohon Kasasi telah menggugat Turut Termohon Kasasi selaku Kreditur Para Termohon Kasasi dalam perkara *in casu* sebagaimana *posita* dan pengakuan dari Para Termohon Kasasi bahwa Para Termohon Kasasi dalam repliknya pada eksepsi 2, paragraf terakhir, pada halaman 2 telah memberikan pengakuan bahwa terdapat hubungan hukum antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi sebagai berikut, "sedangkan Turut Termohon Kasasi ikut digugat karena melakukan penambahan klausula atas perjanjian kerjasama dengan Pemohon Kasasi secara sepihak yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;"
4. Bahwa ternyata baik dalam pertimbangan maupun dalam *petitum* putusan *a quo* tidak sekalipun Turut Termohon Kasasi diikutsertakan sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melanggar ketentuan dalam Pasal 178 HMI yaitu salah satunya menyatakan bahwa Hakim harus mengadili semua bagian perkara dengan adil, karena pada faktanya putusan *a quo* adalah putusan yang kontradiktif, *ultra petitum* dan sarat dengan kepentingan dari Para Termohon Kasasi sehingga putusan yang demikian bertentangan dengan hukum yang berlaku dan sudah sepatutnya dibatalkan demi hukum;
Bahwa dengan demikian terdapat fakta hukum yaitu hubungan hukum diantara Para Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi telah berakhir demi hukum pada tanggal 19 Oktober 2006 sehingga hubungan hukum yang terjadi selanjutnya sebagai kreditur dengan Debitur adalah hubungan hukum antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi oleh karena itu putusan banding *a quo* yang dikuatkan oleh *Judex Facti* yang mengabaikan status hukum dari Turut Termohon Kasasi padahal dalam *petitum* putusan tingkat pertama *a quo* pada *Petitum* Nomor 7 dinyatakan bahwa Pemohon Kasasi dan Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.111.000,00 (satu juta seratus sebelas ribu rupiah) maka terbukti apabila tindakan *Judex Facti* tersebut telah melampaui batas wewenangnya yang berakibat putusan banding *a quo* harus dibatalkan demi hukum;

1.6. Terdapat fakta hukum bahwa *Judex Facti* telah melampaui batas wewenang karena telah menguatkan putusan tingkat pertama tentang ganti rugi yang perhitungannya secara sepihak:

1. Putusan *a quo* tentang ganti rugi yang harus dibayar Pemohon Kasasi tanpa disertai bukti yang terdapat dalam persidangan dan hanya berdasarkan pengakuan dari Para Termohon Kasasi dan bukan Pengakuan dari Pemohon Kasasi;
2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang terdapat pada halaman 113 sebagai berikut, "...dan harga jual objek perkara kepada pihak ketiga berdasarkan P.I-16 adalah Rp385.000.000,00 yang berdasarkan jawaban Tergugat I telah dijual kepada Pihak Ketiga sehingga cukup beralasan jika selisih penjualan harga rumah tersebut yang harus dikembalikan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp385.000.000,00 dikurangi Rp206.000.000,00 menjadi Rp179.000.000,00 oleh karenanya petitum ketujuh (tertulis keenam) gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;"
3. Bahwa putusan terhadap ganti rugi tersebut tidak berdasarkan rasa keadilan yang sama (*equality before the law*) karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti berdasarkan hukum pembuktian sesuai Pasal 1865 KUHPerdara sesuai dengan hukum acara yang berlaku dan juga tanpa mempertimbangkan bukti-bukti yang sah karena bagaimana mungkin Para Termohon Kasasi menuntut kelebihan sisa penjualan rumah tersebut padahal rumah tersebut bukan milik dari Para Termohon Kasasi lagi? dan hal ini telah dikuatkan dengan ditolaknya tuntutan Para Termohon Kasasi tentang sita jaminan terhadap objek perkara;

D. Tuntutan ganti kerugian dari Para Termohon Kasasi tidak berdasarkan hukum dan tanpa bukti-bukti sehingga harus ditolak demi hukum:

Hal. 71 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan *Petitum* Putusan Nomor 5 *a quo* yang mengabulkan tuntutan ganti rugi sebagaimana telah diuraikan di atas;
2. Bahwa dalam *posita* angka 41 pada halaman 6 dan dan *petitum* angka 7 dalam gugatan Para Termohon Kasasi mendalilkan adanya kerugian yang diderita dan harus ditanggung oleh Para Termohon Kasasi dalam perkara ini;
3. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan sangat tegas tentang tuntutan ganti rugi tersebut karena memang pada faktanya dalam pembuktian perkara *in casu* akan terbukti bahwa Pemohon Kasasi yang mengalami kerugian dan bukan Para Termohon Kasasi;
4. Bahwa berdasarkan fakta dan fakta hukumnya ternyata tidak ada satu bukti pun yang didalilkan oleh Para Termohon Kasasi baik dalam *posita* maupun *petitum* yang dapat membuktikan adanya kerugian sehingga dalil kerugian tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak sah sesuai hukum;
5. Bahwa yurisprudensi tetap Indonesia menentukan dengan tegas bahwa gugatan tentang ganti kerugian yang tidak disertai bukti-bukti haruslah ditolak menurut hukum yaitu sebagai berikut:
 - Putusan MARI Nomor 88 K/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975;
 - Putusan MARI Nomor 991 K/Sip/1975 tertanggal 11 September 1975;
 - Putusan MARI Nomor 588 K/Sip/1983 tertanggal 28 Mei 1984;
6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan hukum yang berlaku dikarenakan tidak ada bukti kerugian dalam gugatan Para Termohon Kasasi maka telah terbukti secara sah bahwa tuntutan ganti kerugian di dalam gugatan *a quo* memang tidak ada bukti-buktinya sehingga harus ditolak demi hukum;
- E. Para Termohon Kasasi sama sekali tidak memiliki hak untuk mengajukan permohonan peletakkan sita jaminan:
 1. Bahwa terhadap permohonan sita jaminan telah ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan *a quo*;
 2. Bahwa Pemohon Kasasi menegaskan untuk menolak dengan tegas dalil-dalil Para Termohon Kasasi tentang permohonan peletakkan sita jaminan pada *posita* angka 43 halaman 7 dan *petitum* angka 2 halaman 7 gugatan *a quo*, dalam replik angka 49 pada halaman 14;
 3. Bahwa permintaan Para Termohon Kasasi dalam gugatan *a quo* yang memohon peletakan sita jaminan/*conservatoir beslag* terhadap tanah dan bangunan rumah pada objek perkara *a quo* haruslah ditolak karena tidak

Hal. 72 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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)



menyebutkan lokasi tanah dan bangunan *a quo* yang dimaksud berikut batas-batasnya;

4. Bahwa permintaan Para Termohon Kasasi dalam gugatan *a quo* yang memohon peletakan sita jaminan/*conservatoir beslag* terhadap tanah berikut bangunan-bangunan rumah pada objek perkara *a quo* haruslah ditolak karena tidak cukup persangkaan yang beralasan bahwa Pemohon Kasasi akan melarikan diri dari tanggungjawabnya dengan melakukan perbuatan-perbuatan hukum seperti menjamin, mengalihkan, memindahkan dan atau mengasingkan harta kekayaannya tersebut;
5. Bahwa pada dasarnya Para Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk untuk peletakan sita jaminan sebagaimana pendapat hukum dari M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan", Penerbit Pustaka Bandung, halaman 36 yang menyatakan "bahwa batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah (i) adanya fakta yang mendukung persangkaan, (ii) atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan, (iii) dan fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal." sehingga dengan demikian permohonan sita jaminan tersebut harus ditolak;
6. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung yang menyatakan, "tujuan dari sita jaminan adalah untuk mencegah agar Tergugat tidak mengalihkan hak atau harta bendanya kepada orang lain. Kalau hal ini tidak terbukti maka sita jaminan harus ditolak (vide Buku Himpunan Tanya Jawab Tentang Hukum Perdata, MARI, Cetakan ke II, tahun 1986, halaman 88);
7. Bahwa dalam hal ini terlihat jelas Para Termohon Kasasi memang mempunyai itikad buruk dalam memohon petetakkan sita jaminan yang notabene pada faktanya terdapat pihak lain *cq* konsumen yang telah membeli dan menempati rumah tersebut sehingga dapat dibayangkan akibat hukum dari permintaan Para Termohon Kasasi yang amat sangat tidak beralasan;
8. Bahwa sesungguhnya sangat jelas terungkap dalam fakta-faktanya bahwa Para Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan fakta atau petunjuk yang membenarkan persangkaan bahwa Pemohon Kasasi akan menjaminkan, mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dengan demikian dalil permohonan sita jaminan tersebut sangat mengada-

Hal. 73 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada dan berlebihan karena sesungguhnya sebagai suatu perusahaan TBK tentulah Pemohon Kasasi mempunyai reputasi dan nama baik yang sangat kredibel sehingga, tidak mungkin melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, *quad non*,-.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka karena permohonan peletakan sita jaminan dalam gugatan *a quo* samasekali tidak mempunyai dasar dan alasan hukum yang jelas sehingga dengan segala hormat mohon kepada Majelis Hakim Agung yang Mulia untuk tetap menolak permohonan peletakan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Termohon Kasasi;

F. Para Termohon Kasasi sama sekali tidak memiliki dasar hukum yang sah untuk mengajukan tuntutan uang paksa (*dwangsom*):

1. Bahwa tuntutan Para Termohon Kasasi mengenai uang paksa (*dwangsom*) telah ditolak dalam putusan *a quo*;
2. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas dalil-dalil Para Termohon Kasasi tentang tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana tercantum dalam gugatannya pada petitum angka 8 pada gugatan *a quo*;
3. Bahwa dalil Para Termohon Kasasi yang memohon Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) yang, dapat ditagih segera dan sekaligus sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari keterlambatannya menjalankan isi putusan adalah perbuatan yang telah melanggar dan bertentangan dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku karena suatu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak diperkenankan untuk suatu tuntutan hukum yang pemenuhannya dilakukan dengan pembayaran dalam bentuk sejumlah uang;
4. Bahwa hal tersebut berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan sebagai berikut:
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 496 K/Sip/1971 tertanggal 1 September 1971 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan bahwa "*dwangsom* hanya mungkin terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak berupa pembayaran sejumlah uang;"
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 307K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976 yang menyatakan bahwa, "Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum yang pasti;"

Hal. 74 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

5. Bahwa dalam gugatan *a quo* sudah jelas tuntutan dari Para Termohon Kasasi adalah berupa pemenuhan sejumlah uang kepada Pemohon Kasasi sehingga secara hukum tuntutan tersebut harus ditolak karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia;
6. Bahwa pada faktanya tidak berhak Para Termohon Kasasi untuk menuntut *dwangsom* ini diakui oleh Para Termohon Kasasi sebagaimana tercantum dalam repliknya pada angka 50 pada halaman 14 replik *a quo* Atas dalil Pemohon Kasasi bahwa Para Termohon Kasasi sama sekali tidak memiliki dasar hukum yang sah untuk mengajukan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) Penggugat menyerahkan sepenuhnya kewenangan memutuskan oleh Majelis Hakim);

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* sudah tepat dan benar menerapkan hukum;

Bahwa inti gugatan Penggugat adalah *wanprestasi*, yaitu tidak melaksanakan pemecahan sertifikat dan penandatanganan akta jual beli sebagaimana klausula yang tercantum dalam Pasal 13 pernyataan pengikatan jual beli tanggal 18 Oktober 2006 dan terkait dengan tindakan maka Tergugat I wajib mengembalikan selisih penjualan objek perkara sebesar Rp179.000.000,00 pada Penggugat/Termohon Kasasi;

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 PERDANA GAPURA PRIMA, Tbk 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:

Hal. 75 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT PERDANA GAPURA PRIMA, Tbk tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I 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 **Selasa**, tanggal **8 April 2014** oleh **Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H., M.A.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Hamdan, S.H., M.H.**, dan **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.** 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 **Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. H. Hamdan, S.H., M.H.,

Ttd./

Ttd./ Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H., M.A.,

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

Ttd./Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.

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. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 76 dari 76 Hal. Put. Nomor 1473 K/Pdt/2013