



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

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

1. **A. L. B. TOISUTA/LEIMENA,**
2. **JHON N. TOISUTA,** keduanya bertempat tinggal di Kavling DKI Blok G 18 Nomor 15 & 16, RT 005/RW 11, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Vence Titawael, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Cipinang Muara Raya I Nomor 50B, RT 002/RW 003, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2017;  
Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/Tergugat dan Turut Tergugat;

**L a w a n**

**NY. JUSNANI,** bertempat tinggal di Jalan Unggaran Ujung Nomor 21, RT 003 RW 005, Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anthon Tomaso, S.H., dan kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Cempaka Putih Barat 25 Nomor 10A, RT 07/06, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2017;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 06 November 1990 Pengugat telah membelikan sebuah tanah beserta bangunan dari saudara Fauzia Damayanti dengan luas 206 M2 (dua ratus enam) meter persegi persil Nomor 15-16 Blok G.18 ;
2. Bahwa kemudian pada tanggal 09 November 1990 Penggugat kembali membelikan sebuah tanah beserta bangunan yang berada di belakang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id meter persegi jenis O.K.W Nomor 8 Blok G.18 (phase

III) sesuai dengan akta Jual beli bangunan berikut penyerahan dan pemindahan hak atas tanah dengan Nomor 206 yang dibuat dihadapan Notaris H. Azhar Alia, SH;

3. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah beserta bangunan tersebut, Penggugat menyambungkan kedua buah bangunan rumah tersebut menjadikan satu antara Nomor 15/16 dengan bangunan rumah Nomor 8 karena berbalakangan;
4. Bahwa namun pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2011, Penggugat memberikan kontrak kepada Tergugat dan Turut Tergugat dengan biaya kontrak per tahun Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per tahun;
5. Bahwa sebelum habis masa kontrak tahun 2011 Penggugat, meminta kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk mencari kontrakan yang lain, karena Penggugat lagi membutuhkan uang dan ada yang mau membelikan kembali rumah tersebut;
6. Bahwa namun Tergugat dan Turut Tergugat meminta kepada Penggugat untuk menjual kepada Tergugat dan Turut Tergugat dengan harga Rp1.450.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan sepakat secara lisan;
7. Bahwa adanya kesepakatan tersebut secara lisan sebelumnya, maka Tergugat dan Turut Tergugat memberikan uang tanda jadi sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) secara bertahap dua kali yang pertama Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Mei 2011 melalui transfer ke rekening Hj.Jusnaini dengan nomor rekening 02721650920. Kemudian tahap yang kedua Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 06 Juni 2011 melalui transfer ke rekening yang sama;
8. Bahwa setelah berjalan beberapa bulan Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat membuat surat perjanjian secara tertulis pada tanggal 02 Agustus 2012. ditanda tangani oleh Tergugat dan di saksi oleh Turut Tergugat;
9. Bahwa surat perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat, sepakat bahwa Penggugat berhak mendapatkan sisa pembayaran sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupia) dan Penggugat memberikan waktu kepada Tergugat DAN Turut Tergugat selama 6 (enam) bulan terhitung sejak surat perjanjian ditandatangani, atau hingga tanggal 02 Ferbruari 2013;
10. Bahwa apabila Penggugat tidak mendapatkan haknya seperti yang

Halaman 2 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id dana Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang telah di setor melalui transfer ke rekening Hj.Jusnani selaku Penggugat;

11. Bahwa namun sampai dengan waktu yang telah disepakati melalui perjanjian tersebut Tergugat dan Turut Tergugat tidak menyelesaikan tanggung jawab kepada Penggugat, sehingga pada tanggal 03 Agustus 2013, Penggugat mengirim surat somasi yang pertama kepada Tergugat dan Turut Tergugat;
12. Bahwa kemudian pada tanggal 07 Agustus 2013, Penggugat kembali mengirim surat somasi yang kedua, kepada Tergugat dan Turut Tergugat dan selalu mereka mengulur-ulurkan waktu sampai dengan gugatan diajukan ke Pengadilan sekarang;
13. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Penggugat pernah membuat laporan polisi ke Polres Jakarta Timur pada tanggal 15 Agustus 2013, namun sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan tidak ada Perkembangan kasus tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai tanda keberhasilan dari laporan tindak pidana tersebut;
14. Bahwa Penggugat merasakan tidak ada perkembangan laporan polisi tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan, karena Tergugat dan Turut Tergugat sudah melakukan ingkar janji atau wanprestasi;
15. Bahwa atas kewajiban pembayaran tersebut, meskipun Penggugat sudah meminta kepada Tergugat dan Turut Tergugat, sampai saat ini Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah melunasinya, oleh karena itu terang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melanggar perjanjian yang telah dikesepakatinya secara lisan yang menyatakan bahwa tanah beserta bangunan sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) sehingga Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat kembali membuat perjanjian secara tertulis;  
Perjanjian adalah undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, oleh karena itu harus dipatuhi. Hal itu nyata dan tegas dinyatakan dalam Pasal 1338 kitab undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata);  
Pasal 1338 tersebut berbunyi sebagai berikut:  
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";  
Dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata tersebut, perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dituangkan dalam perjanjian, telah tidak memenuhi kewajiban, oleh karena itu, perjanjian yang dituangkan dalam perjanjian menjadi batal. Hal tersebut secara tegas telah diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:
- “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”;
17. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran harga tanah dan bangunan kepada Penggugat, maka Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi. Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Dengan berdasarkan pada Pasal 1267 KUHPerdara, Penggugat memohon perjanjian jual beli yang dilakukan secara tertulis maupun lisan. Selengkapny Pasal 1267 KUHPerdara tersebut berbunyi sebagai berikut:
- “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga;
18. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat secara hukum bertanggung jawab mebayar ganti kerugian yang diderita Penggugat karena dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2015. Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah membayar uang kontrakan rumah yang dihuni oleh Tergugat dan Turut Tergugat;
19. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat maka Penggugat. Mengalami kerugian sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) selain itu juga Penggugat mengalami kerugian secara Imateril yaitu Penggugat menjadi Stres, dan tidak bisa bekerja karena memikirkan masalah tersebut. Dan kerugian tersebut tidak bisa dihitungkan;
20. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia, dan guna menghindari usaha Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengalihkan surat kavling Nomor 8 Blok G.18 maka Penggugat mohon agar dilakukan sita surat kavling dan jaminan tanah dan bangunan yang sedang ditahan Tergugat dan Turut Tergugat;
21. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan didukung bukti-bukti yang sempurna, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada banding, kasasi maupun *Verset (uit voerbaar bij voorraad)*;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan (dwangsom) yang harus dibayar oleh Tergugat dan Turut Tergugat apa bila lalai dalam melaksanakan putusan perkara ini, yaitu sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per hari;

23. Bahwa sudah sepatutnya Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk mematuhi isi putusan perkara ini;

24. Bahwa wajar pula apabila Tergugat dan Turut Tergugat di hukum untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi;
- Menyatakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang di buat secara lisan maupun tulisan batal demi hukum;
- Menyatakan batal peralihan hak atas tanah dan bangunan, surat kavling yang berada di Tergugat dan Turut Tergugat dikembalikan kepada Penggugat;
- Menyatakan uang Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang berada di Penggugat harus dipotong harga kontrakan selama 3 (tiga) tahun selama Tergugat dan Tergugat tinggal.
- Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat harus segera mengosongkan tanah dan bangunan apabila putusan dijatuhkan;
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) karena Penggugat merasakan kerugian secara materil maupun imateril yang tidak sama dengan Tergugat dan Turut Tergugat merasakan;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada, Banding, kasasi, maupun verset (*uit voerbaar bij voorraad*);
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari apa bila lalai dalam melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak tanggal putusan ini disampaikan dengan dilunasi seluruh pembayaran ganti rugi Penggugat;
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan seadil-adilnya berdasarkan kepatutan (*ex aequo et bono*);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai

berikut:

Dalam Eksepsi:

- I. Gugatan Penggugat Kompensi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
  1. Bahwa pada point 1 dan point 2 Posita Gugatan Kompensi, Penggugat Kompensi mendalilkan sebagai berikut :

“1. Bahwa Penggugat pada tanggal 06 November tahun 1990 telah membeli dua buah tanah kavling beserta 1 (satu) buah bangunan rumah, yaitu :

    - Pada tanggal 6 Nov. 1990, dari Ibu. Fauzia Damayanti dengan luas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) Persil Nomor 15-16 Blok G.18
    - Pada tanggal 9 Nov. 1990, dari Sdr. Husni Syafril Nasution dengan luas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) jenis O.K.W Nomor 8 Blok G.18 (Phase III);
  2. Bahwa kedua pemilik tanah tersebut diatas merupakan suami istri yang menjual tanah dan bangunan kepada Penggugat, kedudukan kedua tanah kavling tersebut saling berdekatan satu sama lain (saling membelakangi), sehingga tanah tersebut mempunyai dua surat kepemilikan yang berbeda, yaitu :
    - Pertama dengan luas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) Persil Nomor 15-16 Blok G.18 dengan AJB (akta jual beli) Nomor : 482 disertai satu buah sertifikat Nomor 722 Tahun 1986. atas nama ibu Fauzia Damayanti;
    - Kedua dengan luas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) jenis O.K.W Nomor 8 Blok G.18 (Phase III). Dengan AJB (akta jual beli) berikut penyerahan dan pemindahan hak atas tanah dengan Nomor 206 atas nama Husni Syafril Nasution. bahwa sehingga keduanya membangun satu buah bangunan rumah besar diatas tanah tersebut sebelum menjual kepada Penggugat kemudian di pakai sebagai tempat tinggal Penggugat dan Keluarga, dari tahun 1991 sampai dengan 2005.”;
2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Posita Gugatan Kompensi tersebut, maka dasar perolehan hak Penggugat Kompensi terhadap tanah dan bangunan adalah dari Jual Beli antara Penggugat Kompensi selaku Pembeli dengan Ibu. Fauzia Damayanti dan Sdr. Husni Syafril Nasution selaku Penjual, oleh karenanya untuk memenuhi kelengkapan pihak dan untuk lebih jelasnya duduk persoalan dalam perkara ini, sehingga tidak terjadi putusan yang

Halaman 6 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 6



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Dengan demikian, bangunan tersebut termasuk didalamnya Ibu. Fauzia Damayanti dan Sdr. Husni Syafril Nasution dijadikan pihak dalam Gugatan Kompensi ini;

3. Bahwa ternyata di dalam Gugatan Kompensi *a quo*, Penggugat Kompensi sama sekali tidak melibatkan atau menarik Ibu. Fauzia Damayanti dan Sdr. Husni Syafril Nasution yang merupakan pihak penjual tanah dan bangunan kepada Penggugat Kompensi sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa dengan tidak menarik atau menjadikan Ibu. Fauzia Damayanti dan Sdr. Husni Syafril Nasution yang merupakan pihak penjual tanah dan bangunan tersebut sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam Gugatan Kompensi *a quo*, maka telah mengakibatkan Gugatan Kompensi *a quo* kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

### II. GUGATAN KOMPENSI KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TIDAK JELAS KUALITAS PIHAK DALAM GUGATAN KOMPENSI.

1. Bahwa dalam Praktik Peradilan Perdata selain pihak Penggugat, pihak Tergugat, maka dikenal dan diakui juga pihak Turut Tergugat, dimana Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara perdata hanyalah untuk menghindari kurangnya para pihak dan untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan tersebut, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI yang menyatakan sebagai berikut :

“Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian Turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan Turut Tergugat, yaitu orang-orang, bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan (lihat putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974, termuat dalam Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia 1, Chidir Ali SH., penerbit CV. Nur Cahaya, Yogyakarta, cetakan pertama, 1985, halaman 218). (Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi);

2. Bahwa dengan demikian secara hukum dan sesuai dengan tata tertib beracara pada Peradilan Perdata serta Praktik Peradilan Perdata, maka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
keputusan para pihak atau untuk mencegah kurangnya para pihak dalam suatu perkara perdata serta untuk tunduk terhadap putusan pengadilan, sehingga tidak diperkenankan oleh Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata apabila didalam Petitum Gugatannya Penggugat menuntut agar Turut Tergugat diperintahkan menjalankan isi Putusan Pengadilan karena pihak yang dituntut untuk menjalankan Putusan Pengadilan hanyalah Tergugat;

3. Bahwa atau dengan kata lain Turut Tergugat ditarik / diikutkan dalam suatu Perkara Perdata hanyalah untuk menghindari kurang pihak dan didalam Petitum Gugatannya, Penggugat hanya boleh menuntut Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan, sehingga tidak diperkenankan oleh Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata apabila didalam Petitum Gugatannya, Penggugat menuntut agar Turut Tergugat menjalankan suatu perbuatan hukum sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan, hal ini sesuai pula dengan pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Penerbit CV Mandar Maju, halaman 2 s/d halaman 3 yang dikutip sebagai berikut :

"Dalam praktek istilah Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan (bandingkan dengan putusan-putusan Mahkamah Agung tertanggal 6 Agustus 1973 Nomor 663 K/Sip/1971 dan tertanggal 1 Agustus 1973 Nomor 1038 K/Sip/1972, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan I-II-III-IV/73, halaman 58 dan 225);

Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim. Istilah turut Penggugat tidak dikenal dalam Hukum Acara Perdata. Sehubungan dengan istilah-istilah yang dipergunakan di atas, Mahkamah Agung Republik Indonesia membenarkan pertimbangan dari Pengadilan Tinggi Bandung, yang menyatakan: "Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan Turut Tergugat, yaitu orang-orang, bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan" (lihat putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974, termuat dalam





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Cahaya, Yogyakarta, cetakan pertama, 1985, halaman

218)." (Garis bawah oleh Tergugat Konpensi dan Turut Tergugat Konpensi);

4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dan Doktrin yang merupakan sumber hukum sebagaimana diuraikan di atas, apabila dikaitkan dengan Gugatan Penggugat Konpensi, maka ditemukan fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah di dalam point 4, point 6, point 7, point 8, point 9, dan point 10 Petitem Gugatan Konpensi, Penggugat Konpensi menuntut sebagai berikut:
5. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di obyek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut :  
biaya sewa per satu (1) tahun sebesar Rp70.000.000,00 x 5 tahun = Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dikali 3 % sebagaimana bunga yang berlaku umum.  
Maka hasil total adalah Rp10.500.000,00 (Sepulu juta lima ratus ribu rupiah) bunga per bulan kemudian dikali lagi dengan (60) bulan atau selama lima tahun (5), sama dengan Rp630.000.000 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan Rp350.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) hasilnya adalah Rp980.000.000,00 (Sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) di potong uang DP jual beli yang telah di transper Tergugat sebesar Rp600.000.000,00 sehingga hasil terakhir yang Tergugat dan Turut Tergugat harus bayar kepada Penggugat yaitu sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat juga membayar kerugian secara Imateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima millar rupiah);
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan rumah objek sengketa tersebut tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain dan menyerahkan rumah beserta satu (1) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81. tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,- setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan Putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;"

Halaman 9 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwasanya Gugatan Kompensi *a quo* sangat tidak jelas / kabur (*Obscuur Libel*) karena disatu sisi Penggugat Kompensi dalam Petitum Gugatan Kompensi menuntut agar Turut Tergugat Kompensi bersama-sama dengan Tergugat Kompensi melakukan suatu perbuatan hukum sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam perkara ini sebagaimana point 4, point 6, point 7, point 8, point 9, dan point 10 Petitum Gugatan Kompensi, padahal yang hanya boleh dituntut untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam perkara ini hanyalah Tergugat Kompensi, sedangkan Turut Tergugat Kompensi tidak dibenarkan untuk dituntut oleh Penggugat Kompensi agar melakukan suatu perbuatan hukum sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam perkara ini;

6. Bahwa sementara disisi yang lain Penggugat Kompensi juga menuntut agar menghukum Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi tunduk dan patuh terhadap Putusan ini sebagaimana point 9 Petitum Gugatan Kompensi, padahal yang boleh dituntut untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan hanyalah Turut Tergugat Kompensi, sedangkan tidak dibenarkan apabila Penggugat Kompensi menuntut Tergugat Kompensi untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan karena secara hukum Tergugat Kompensi telah dituntut untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam perkara ini dan apabila Tergugat Kompensi tidak melaksanakan isi putusan tersebut, maka konsekwensi yuridisnya adalah dapat dilakukan upaya paksa berupa Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri;
7. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwasanya Penggugat Kompensi telah mencampuradukkan kualitas Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi dalam Gugatan Kompensi *a quo* atau Penggugat Kompensi telah menyamakan kualitas Tergugat Kompensi dengan kualitas Turut Tergugat Kompensi atau Penggugat Kompensi tidak dapat membedakan antara kualitas Tergugat Kompensi dengan kualitas Turut Tergugat Kompensi yang secara hukum berbeda satu dan lainnya;
8. Bahwa selain itu seandainya pun benar (*quod non*) Gugatan Kompensi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi merupakan Gugatan Wanprestasi sebagaimana dalil Penggugat Kompensi pada halaman 1 Gugatan Kompensi yang mendalilkan sebagai berikut :  
"Perihal : Gugatan Wanprestasi / Cidera Janji  
....dst  
Dengan ini hendak mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada :

Halaman 10 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan, bahan sebagai gugatan Wanprestasi didasarkan atau terletak pada

Perjanjian yang berisi hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdato Jo Pasal 1234 KUHPerdato yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1313 KUHPerdato berbunyi :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Pasal 1234 KUHPerdato berbunyi :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;

10. Bahwa Wanprestasi dalam bahasa Belanda disebut dengan “wanprestatie” yang artinya tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang;
11. Bahwa ada 4 (empat) kategori Wanprestasi / ingkar janji yakni sebagai berikut :
  1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan;
  2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
  3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana mestinya;
  4. Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian;
12. Bahwa berdasarkan pengertian dan kategori Wanprestasi tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan dalil Penggugat Kompensi pada point 8 Posita Gugatan Kompensi yang mendalilkan sebagai berikut :

“8 Bahwa ± 14 bulan (1 tahun 2 bulan) Penggugat bersama-sama Tergugat dan Turut Tergugat menindaklanjuti kesepakatan lisan jual beli tanah kavling dan bangunan rumah tersebut untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli secara tertulis. yang mana di buat oleh Turut Tergugat dan ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat dan disaksikan Turut Tergugat pada tanggal 2 Agustus 2012. (Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi);
13. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat Kompensi tersebut di atas, maka Penggugat Kompensi telah mengakui tentang adanya perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 ditandatangani oleh dan diantara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi karena faktanya Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tersebut dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi tanpa ada satupun saksi yang ikut menyaksikan dan menandatangani perjanjian tersebut, sehingga secara

Halaman 11 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Gugatan Kompensi, hal ini sesuai dengan Pasal 1338

KUHPerdata Jo Pasal 1340 KUHPerdata yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1338 KUHPerdata berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Pasal 1340 KUHPerdata berbunyi :

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317.”

14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata Jo Pasal 1340 KUHPerdata dikaitkan dengan Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 yang ditandatangani oleh dan diantara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi dikaitkan pula dengan pengertian dan kategori Wanprestasi sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka seandainya pun benar (*quod non*) telah terjadi Wanprestasi sebagaimana dalil Gugatan Kompensi, maka secara hukum Penggugat Kompensi hanya boleh menuntut atau mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat Kompensi, seandainya pun benar (*quod non*) Tergugat Kompensi tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tersebut, hal ini pun sesuai dengan dalil Penggugat Kompensi pada point 17 Posita Gugatan Kompensi yang dikutip sebagai berikut :

“Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut (vide : Pasal 1243 KUHPerdata), sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat gugatan perkara ini”. (Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi);

15. Bahwa oleh karenanya sangat tidak jelas / kabur Gugatan Kompensi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi, bahkan dikualifisir tidak sempurna pihak yang ditarik dalam perkara *a quo* apabila di dalam Posita maupun Petitum Gugatan Kompensi, Penggugat Kompensi mendalilkan dan menuntut agar Turut Tergugat Kompensi juga melakukan Wanprestasi dan membayar kerugian bagi Penggugat Kompensi sebagaimana point 18, point 19, dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Point 18, point 19 dan point 20 Posita Gugatan Kompensi mendalilkan :

18. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp350.000.000,00 apabila rumah tersebut dikontrakan selama 5 tahun terhitung sejak Bulan Mei 2011 sampai saat ini. dengan perincian sebagai berikut : kontrak per satu (1) tahun Rp70.000.000,00 x 5 tahun = Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
19. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang di akibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhitung sejak tidak di bayarnya biaya kontrak rumah selama 5 tahun, dapat Penggugat perinci sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil, berupa kontrak per satu (1) Rp70.000.000,00 x 5 tahun sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian Imateriil, bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
20. Bahwa karena Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut dikenakan bunga sebesar 3 % setiap bulan sebagaimana bunga yang berlaku umum pada bank yang harus dibayar oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan kerugian di bayar lunas.”;

Point 4, point 6, point 7, dan point 8 Petitum Gugatan Kompensi mendalilkan:

4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di obyek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut :  
biaya sewa per satu (1) tahun sebesar Rp70.000.000,00 x 5 tahun = Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dikali 3 % sebagaimana bunga yang berlaku umum;  
Maka hasil total adalah Rp10.500.000,- (Sepulu juta lima ratus ribu rupiah) bunga per bulan kemudian dikali lagi dengan (60) bulan atau selama lima tahun (5), sama dengan Rp630.000.000.00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan Rp350.000.000,00 (tiga ratus dua

Halaman 13 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atau delapan juta rupiah) di potong uang DP jual beli yang telah di transper Tergugat sebesar Rp600.000.000,00 sehingga hasil terakhir yang Tergugat dan Turut Tergugat harus bayar kepada Penggugat yaitu sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat juga membayar kerugian secara Imateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
  8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan rumah objek sengketa tersebut tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain dan menyerahkan rumah beserta satu (1) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81. tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;"
16. Bahwa padahal Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 ditandatangani oleh dan diantara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi, sedangkan Turut Tergugat Kompensi tidak menjadi pihak dan tidak turut menandatangani perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tersebut, sehingga Turut Tergugat Kompensi tidak terikat dengan perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 dan / atau Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tidak berlaku bagi Turut Tergugat Kompensi, sehingga sangat tidak jelas (kabur) bahkan tidak sempurna pihak yang ditarik dalam perkara *a quo*, apabila Penggugat Kompensi mendalilkan dan menuntut Turut Tergugat Kompensi juga melakukan perbuatan Wanprestasi dan membayar ganti rugi kepada Penggugat Kompensi;
17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti secara terang dan jelas bahwasanya Gugatan Kompensi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi Kabur (*Obscuur Libel*), maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- III. GUGATAN KONPENSI KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA DIDALAM GUGATAN KONPENSI A QUO TIDAK JELAS BAHKAN KABURNYA OBJEK SENGKETA.
1. Bahwa setelah diteliti secara seksama Gugatan Kompensi, maka ditemukan bahwasanya sangat tidak jelas dan sangat tidak terang Objek Sengketa didalam perkara ini karena didalam Posita point 1 s/d Posita point 20 Gugatan Kompensi ternyata tidak ada satu dalil pun yang mendalilkan tentang Objek Sengketa, bahkan tidak jelas pula apa saja yang disebut dengan Objek sengketa, dimana baru pada point 21 Posita

Halaman 14 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Objek Sengketa, namun tidak jelas pula Objek Sengketa yang dimaksudkan oleh Penggugat Kompensi didalam point 21 Posita Gugatan Kompensi dan point 3, point 8 Petitum Gugatan Kompensi tersebut;

2. Bahwa oleh karenanya sangat tidak jelas apa yang dimaksudkan dengan Objek Sengketa oleh Penggugat Kompensi dalam Perkara *a quo*, sehingga menimbulkan pertanyaan yuridis yang tidak terjawab bagi Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi adalah apakah yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah bangunan rumah ataukah yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah tanah atau yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya;
3. Bahwa ketidakjelasan Objek Sengketa dalam Gugatan Kompensi semakin dikuatkan pula dengan tidak ditemukan satupun dalil yang mendalilkan mengenai letak Objek Sengketa atau dengan kata lain tidak ada satu dalil pun dalam Gugatan Kompensi yang mendalilkan mengenai dimanakah letak Objek Sengketa tersebut;
4. Bahwa demikian juga didalam Gugatan Kompensi ternyata tidak ditemukan satu dalil pun yang didalilkan oleh Penggugat Kompensi mengenai batas-batas Objek Sengketa dalam perkara ini;
5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya sangat tidak jelas bahkan kaburnya Objek Sengketa dalam Gugatan Kompensi, hal tersebut sesuai Praktik Peradilan Perdata di Indonesia sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
  - Putusan MA-RI Nomor 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang menyatakan :  
“Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima.”
  - Putusan MA-RI Nomor 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979 yang menyatakan :  
“Karena dari Gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, Gugatan tidak dapat diterima.”
6. Bahwa oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet*

Halaman 15 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TIDAK JELAS (KABUR) BAHKAN KONTRADIKTIF ANTARA SATU DALIL POSITA DENGAN DALIL POSITA LAINNYA DALAM GUGATAN KONPENSI.

1. Bahwa Gugatan mempunyai fungsi yang sangat vital dalam proses pemeriksaan Perkara Perdata karena Gugatan merupakan pedoman dalam pemeriksaan suatu Perkara Perdata di Pengadilan, oleh karenanya Gugatan haruslah disusun secara jelas, sistematis dan tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya;
2. Bahwa suatu Gugatan haruslah memenuhi 3 (tiga) syarat pokok yang bersifat kumulatif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv, suatu Surat Gugatan harus memenuhi 3 (tiga) syarat pokok yang bersifat kumulatif, yaitu :
  1. Bagian komparasi berisi identitas para pihak yang memiliki legal standing atau kualitas yang tepat baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat atau Para Penggugat dan sebagai Para Tergugat atau Turut Tergugat;
  2. Bagian fundamentum petendi atau posita gugatan berisi uraian secara sistematis, jelas dan ringkas tentang suatu peristiwa hukum, dan didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dalam mengajukan surat gugatan tersebut;
  3. Bagian petitum atau petitum yang berisi permohonan / permintaan yang disusun secara jelas, padat yang merupakan intisari dari apa yang telah diuraikan dalam bagian posita gugatan, sehingga apa yang ada dalam bagian petitum – harus terlebih dahulu diuraikan dalam bagian posita;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan Gugatan Penggugat Kompensi, maka ditemukan fakta bahwasanya Gugatan Penggugat Kompensi kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil Posita dengan dalil Posita lainnya dalam Gugatan Kompensi sebagaimana diuraikan sebagai berikut :
  - 3.1 Bahwa dalil point 1 Posita Gugatan Kompensi mendalilkan sebagai berikut :
    - “1. Bahwa Penggugat pada tanggal 06 November tahun 1990 telah membeli dua buah tanah kavling beserta 1 (satu) buah bangunan rumah, yaitu :
      - Pada tanggal 6 Nov. 1990, dari Ibu. Fauzia Damayanti dengan luas 206 M2 (dua ratus enam

Halaman 16 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pada tanggal 9 Nov. 1990 dari Sdr. Husni Syafril

Nasution dengan luas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi), jenis O.K.W Nomor 8 Blok G.18 (Phase III).

(Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi);

3.2 Bahwa dalil point 1 Posita Gugatan Kompensi sebagaimana dikutip tersebut di atas merupakan dalil yang tidak jelas dan kontradiktif antara satu dengan lainnya karena disatu sisi Penggugat Kompensi mendalilkan bahwa pada tanggal 06 November tahun 1990 telah membeli dua buah tanah kavling beserta 1 (satu) buah bangunan rumah, oleh karenanya konstruksi yuridis yang terbentuk dari dalil Penggugat Kompensi pada point 1 Posita Gugatan Kompensi tersebut adalah pada tanggal 6 November 1990 Penggugat Kompensi telah membeli 2 (dua) bidang tanah kavling beserta 1 (satu) bangunan rumah, sementara disisi yang lain Penggugat Kompensi mendalilkan bahwasanya pada tanggal 6 November 1990 Penggugat Kompensi hanya membeli 1 (satu) bidang tanah seluas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) sebagaimana point 1 garis datar (-) ke-1 Posita Gugatan Kompensi dan 1 (satu) bidang tanah lainnya seluas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) yang dibeli oleh Penggugat Kompensi pada tanggal 9 November 1990 sebagaimana point 1 garis datar (-) ke-2 Posita Gugatan Kompensi;

3.3 Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil Penggugat Kompensi pada point 1 Posita Gugatan Kompensi tersebut telah menimbulkan ketidakjelasan, bahkan kaburnya Gugatan Kompensi *a quo* mengenai perolehan hak Penggugat Kompensi atas tanah dan bangunan rumah yang didalilkan oleh Penggugat Kompensi dalam Gugatan Kompensi, yakni apakah perolehan hak Penggugat Kompensi atas tanah dan bangunan rumah *a quo* berdasarkan pada 2 (dua) transaksi jual beli tanah yang terjadi pada tanggal 6 November 1990 ataukah berdasarkan 2 (dua) transaksi jual beli yang terjadi pada tanggal 6 November 1990 dan pada tanggal 9 November 1990;

3.4 Bahwa demikian juga pada point 17 Posita Gugatan Kompensi mendalilkan sebagai berikut :

“Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang

Halaman 17 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id hak bagi Penggugat untuk menuntut segala kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut (vide : Pasal 1243 KUHPerdara), sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat gugatan perkara ini” . (Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi);

3.5 Bahwa dari dalil point 17 Posita Gugatan Kompensi, maka konstruksi yuridis yang terbentuk adalah Penggugat Kompensi telah dengan tegas mengakui bahwasanya yang melakukan wanprestasi dalam perkara ini adalah Tergugat Kompensi, sementara disisi yang lain Penggugat Kompensi justru mendalilkan bahwasanya yang melakukan perbuatan Wanprestasi dalam perkara ini adalah Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi, hal ini terbukti sebagaimana dalil point 18 dan point 19 Posita Gugatan Penggugat Kompensi yang mendalilkan sebagai berikut :

18. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp350.000.000,00 apabila rumah tersebut dikontrakan selama 5 tahun terhitung sejak Bulan Mei 2011 sampai saat ini. dengan perincian sebagai berikut : kontrak per satu (1) tahun Rp70.000.000,00 x 5 tahun = Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

19. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang di akibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhitung sejak tidak di bayarnya biaya kontrak rumah selama 5 tahun, dapat Penggugat perinci sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil, berupa kontrak per satu (1) Rp70.000.000,00 x 5 tahun sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian Imateriil, bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). (Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi);

3.6 Bahwa berdasarkan dalil point 17 Posita Gugatan Kompensi dikaitkan dengan point 18 dan point 19 Posita Gugatan Kompensi sebagaimana

Halaman 18 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Gugatan Kompensi *a quo*, sehingga menimbulkan pertanyaan yuridis yang tidak terjawab bagi Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi adalah siapakah sebenarnya yang melakukan perbuatan Wanprestasi dalam Gugatan Kompensi *a quo*, yakni apakah yang melakukan perbuatan Wanprestasi adalah Tergugat Kompensi sendiri sebagaimana dalil point 17 Posita Gugatan Kompensi ataukah yang melakukan perbuatan Wanprestasi adalah Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi secara bersama-sama sebagaimana dalil point 18 dan point 19 Posita Gugatan Kompensi;

3.7 Bahwa selain itu dalil Penggugat Kompensi pada point 8 Posita Gugatan Kompensi mendalilkan sebagai berikut :

“Bahwa ± 14 bulan (1 tahun 2 bulan) Penggugat bersama-sama Tergugat dan Turut Tergugat menindaklanjuti kesepakatan lisan jual beli tanah kavling dan bangunan rumah tersebut untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli secara tertulis. yang mana di buat oleh Turut Tergugat dan ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat dan disaksikan Turut Tergugat pada tanggal 2 Agustus 2012. (Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi);

3.8 Bahwa konstruksi yuridis yang terbentuk dari dalil Penggugat Kompensi pada point 8 Posita Gugatan Kompensi yang dikutip di atas adalah Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani oleh Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi pada tanggal 2 Agustus 2012, sementara disisi lain Penggugat Kompensi juga mendalilkan pada point 16 Posita Gugatan Kompensi sebagai berikut :

“Bahwa sejak perjanjian jual beli tersebut ditanda tangani 2 Juni 2012, hingga saat ini Tergugat dan Turut Tergugat sudah melakukan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yaitu telah melakukan Wanprestasi sehingga Penggugat merasa di bohongi dan mengalami kerugian seandainya pada saat itu Penggugat sudah menjual rumah tersebut atau kontrak kepada orang lain”. (Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi);

3.9 Bahwa konstruksi yuridis yang terbentuk dari dalil Penggugat Kompensi pada point 16 Posita Gugatan Kompensi yang dikutip di atas adalah ditandatanganinya perjanjian jual beli pada tanggal 2 Juni 2012, maka sangat tidak jelas bahkan kabur Gugatan Penggugat Kompensi mengenai kapan ditandatanganinya perjanjian jual beli antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi, yakni apakah perjanjian jual beli ditandatangani pada tanggal 2 Agustus

Halaman 19 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat di dalam Gugatan Kompensi ataukah ditandatanganinya perjanjian jual beli pada tanggal 2 Juni 2012 sebagaimana dalil Penggugat Kompensi pada point 16 Gugatan Kompensi atau setidaknya-tidaknya telah terjadi 2 (dua) kali penandatanganan perjanjian jual beli, yakni pada tanggal 2 Juni 2012 dan pada tanggal 2 Agustus 2012, dimana pertanyaan yuridis selanjutnya yang tidak terjawab dalam Gugatan Kompensi *a quo* adalah apakah Tergugat Kompensi dan / atau Turut Tergugat Kompensi melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tertanggal 2 Agustus 2012 ataukah Tergugat Kompensi melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tertanggal 2 Juni 2012 atau Tergugat Kompensi dan / atau Turut Tergugat Kompensi melakukan Wanprestasi terhadap 2 (dua) perjanjian jual beli tersebut;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Gugatan Penggugat Kompensi sangat tidak jelas (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil Posita dengan dalil Posita lainnya dalam Gugatan, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

### V. GUGATAN KONPENSI KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA MENGGABUNGKAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENCAMPURADUKAN ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN WANPRESTASI.

1. Bahwa ternyata di dalam Gugatan Kompensi, Penggugat Kompensi telah mencampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi, hal ini terbukti sebagaimana dalil point 15 dan point 16 Posita Gugatan Kompensi yang mendalilkan sebagai berikut :

15. Bahwa kemudian, Penggugat melaporkan Tergugat dan Turut Tergugat kepada pihak kepolisian RI melalui Polres Jakarta Timur pada tanggal 15 Agustus 2013, hingga sampai saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur belum ada kejelasannya.
16. Bahwa sejak perjanjian jual beli tersebut ditanda tangani 2 Juni 2012, hingga saat ini Tergugat dan Turut Tergugat sudah melakukan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yaitu telah melakukan Wanprestasi sehingga Penggugat merasa dibohongi dan mengalami kerugian seandainya pada saat itu Penggugat sudah menjual rumah tersebut atau kontrak kepada orang lain”.

Halaman 20 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



2. Bahwa padahal secara hukum antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Wanprestasi merupakan 2 (dua) hal yang memiliki perbedaan baik dari sumber, bentuk maupun wujudnya, dimana Perbuatan Melawan Hukum adalah diatur pada Pasal 1365 KUHPdata yang menyatakan :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”;

3. Bahwa sedangkan Perbuatan Wanprestasi diatur pada Pasal 1243 KUHPdata yang menyatakan :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Penggugat Kompensi telah menggabungkan atau mencampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam Gugatan Kompensi, padahal antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi merupakan 2 (dua) hal yang berbeda satu dengan yang lainnya, sehingga Gugatan Kompensi *a quo* merupakan Gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*) dan telah melanggar tata tertib beracara pada Peradilan Perdata di Indonesia, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yakni sebagai berikut :

- Putusan MA RI Nomor 2452 K/Pdt/2009, dalam pertimbangannya menyatakan :

“Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi , maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*)”.

- Putusan MA RI Nomor 492 K / Sip / 1970 tanggal 21 Nopember 1970 Jo. Putusan MA RI Nomor 897 / K / Sip / Pdt / 1997 yang pada pokoknya menyatakan :

“Bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur.”



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

### VI. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TIDAK JELASNYA PETITUM GUGATAN KONPENSI BAHKAN TELAH TERJADINYA KONTRADIKTIF ANTARA PETITUM YANG SATU DENGAN PETITUM LAINNYA DALAM GUGATAN KONPENSI LAINNYA.

1. Bahwa di dalam point 2 Petitum Gugatan Kompensi menyatakan sebagai berikut :

“2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;”

2. Bahwa sedangkan point 5 Petitum Gugatan Kompensi menyatakan :

“5. Menyatakan jual beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat Batal Demi Hukum karena wanprestasi;”

3. Bahwa dengan demikian sangat tidak jelas Petitum Gugatan Kompensi bahkan telah terjadi kontradiksi antara satu Petitum dengan Petitum lainnya, dimana disatu sisi Penggugat Kompensi menginginkan atau memohon agar Pengadilan menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Kompensi sebagaimana point 2 Petitum Gugatan Kompensi, sehingga bukti Perjanjian Jual Beli tertanggal 2 Juni 2012 dan / atau tertanggal 2 Agustus 2012 antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi yang haruslah pula dinyatakan sah dan berharga oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo*, sementara disisi yang lain Penggugat Kompensi justru memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menyatakan “Jual Beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat Batal Demi Hukum karena wanprestasi;” sebagaimana point 5 Petitum Gugatan Kompensi;

4. Bahwa oleh karenanya telah terbukti bahwasanya Gugatan Kompensi merupakan Gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yakni sebagai berikut :

- Putusan MA RI Nomor 582.K / Sip / 1973 tanggal 18 Desember 1975 menyatakan :

“Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.



“Gugatan tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa-apa yang dituntut, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

VII. GUGATAN KONPENSİ KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TERJADINYA KONTRADIKTIF ANTARA PETITUM DENGAN POSITA GUGATAN KONPENSİ;

1. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, bahwasanya suatu Gugatan haruslah memenuhi 3 (tiga) syarat pokok yang bersifat kumulatif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv, suatu Surat Gugatan harus memenuhi 3 (tiga) syarat pokok yang bersifat kumulatif, yaitu :
  1. bagian komparasi berisi identitas para pihak yang memiliki legal standing atau kualitas yang tepat baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat atau Para Penggugat dan sebagai Para Tergugat atau Turut Tergugat;
  2. bagian fundamentum petendi atau posita gugatan berisi uraian secara sistematis, jelas dan ringkas tentang suatu peristiwa hukum, dan didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dalam mengajukan surat gugatan tersebut;
  3. Bagian petita atau petitum yang berisi permohonan/permintaan yang disusun secara jelas, padat yang merupakan intisari dari apa yang telah diuraikan dalam bagian posita gugatan, sehingga apa yang ada dalam bagian petitum – harus terlebih dahulu diuraikan dalam bagian posita;
2. Bahwa oleh karenanya secara hukum Petitum Gugatan Kompensi haruslah berdasarkan pada Posita Gugatan Kompensi, bahkan apa yang ada dalam bagian petitum harus terlebih dahulu diuraikan dalam bagian posita atau dengan kata lain apabila di dalam Posita Gugatan Kompensi tidak menguraikan mengenai suatu tuntutan, maka didalam Petitum tidak boleh menuntut hal yang tidak diuraikan dalam Posita Gugatan tersebut, hal ini sesuai juga dengan Pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum... dst”;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (3) Rv dan Doktrin berdasarkan Pendapat M. Yahya Harahap, S.H. tersebut jika dikaitkan dengan Gugatan Kompensi, maka ditemukan kontradiksi antara Petitum Gugatan Kompensi dengan Posita Gugatan Kompensi karena pada point 2, point 3, point 5, point 8, dan point 9 Petitum Gugatan Kompensi, Penggugat Kompensi menuntut hal-hal sebagai berikut :

Point 2 Petitum Gugatan Kompensi menyatakan :

“2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;”

Point 3 Petitum Gugatan Kompensi menyatakan :

“3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah dari objek sengketa”

Point 5 Petitum Gugatan Kompensi menyatakan :

“5. Menyatakan jual beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat Batal Demi Hukum karena wanprestasi;”

Point 8 Petitum Gugatan Kompensi menyatakan :

“8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan rumah objek sengketa tersebut tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain dan menyerahkan rumah beserta satu (1) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81. tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;”

Point 9 Petitum Gugatan Kompensi menyatakan :

“9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;”

4. Bahwa namun setelah diteliti secara seksama Posita Gugatan Kompensi, maka ternyata didalam Posita Gugatan Kompensi tidak ditemukannya satupun uraian mengenai ke-5 (lima) tuntutan Penggugat Kompensi tersebut di atas atau dengan kata lain ternyata didalam Posita Gugatan

Halaman 24 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/ reason), sehingga Penggugat Kompensi menuntut ke-5 (lima) petitum.

5. Bahwa kontradiksi antara Petitum Gugatan Kompensi dengan Posita Gugatan Kompensi juga semakin dikuatkan juga dengan dalil tuntutan kerugian yang diuraikan pada point 6 Petitum Gugatan Kompensi dengan tuntutan kerugian yang diuraikan dalam point 18, point 19 dan point 20 Posita Gugatan Kompensi sebagaimana dikutip kembali sebagai berikut :

Point 6 Petitum Gugatan Kompensi menyatakan :

“Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di obyek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut :

biaya sewa per satu (1) tahun sebesar Rp70.000.000,00 x 5 tahun = Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dikali 3 % sebagaimana bunga yang berlaku umum;

Maka hasil total adalah Rp10.500.000,00 (sepulu juta lima ratus ribu rupiah) bunga per bulan kemudian dikali lagi dengan (60) bulan atau selama lima tahun (5), sama dengan Rp630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan Rp350.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) hasilnya adalah Rp980.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) di potong uang DP jual beli yang telah di transper Tergugat sebesar Rp600.000.000,00 sehingga hasil terakhir yang Tergugat dan Turut Tergugat harus bayar kepada Penggugat yaitu sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah).”

Point 18, point 19 dan point 20 Posita Gugatan Kompensi menyatakan

“18. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp350.000.000,00 apabila rumah tersebut dikontrakan selama 5 tahun terhitung sejak Bulan Mei 2011 sampai saat ini. dengan perincian sebagai berikut : kontrak per satu (1) tahun Rp70.000.000,00 x 5 tahun = Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

19. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang di akibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhitung sejak tidak di bayarnya biaya kontrak rumah selama 5 tahun, dapat Penggugat perinci sebagai berikut:

- Kerugian Materiil, berupa kontrak per satu (1) Rp70.000.000,00 x 5 tahun sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Kerugian Imateriil, bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat

Halaman 25 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id dengan jumlah uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).

20. Bahwa karena Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut dikenakan bunga sebesar 3 % setiap bulan sebagaimana bunga yang berlaku umum pada bank yang harus dibayar oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan kerugian di bayar lunas." (Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi);

6. Bahwa berdasarkan tuntutan kerugian yang terurai pada point 6 Petitum Gugatan Kompensi dikaitkan dengan uraian kerugian materiil pada point 18, point 19 dan point 20 Posita Gugatan Kompensi yang telah dikutip di atas, maka telah terjadi kontradiksi antara Petitum dengan Posita Gugatan Kompensi karena di dalam point 6 Petitum Gugatan Kompensi, Penggugat Kompensi menguraikan tuntutan kerugian Materiil, yakni Biaya Sewa selama 5 (lima) tahun ditambah dengan Bunga 3 % perbulan selama 5 (lima) tahun dikurangi dengan uang pembayaran Jual Beli yang telah dibayar atau ditransfer kepada Penggugat Kompensi, sehingga total kerugian Materiil dalam point 6 Petitum Gugatan Kompensi adalah sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah), sementara pada Posita Gugatan Kompensi, Penggugat Kompensi menguraikan mengenai Kerugian Materiil adalah hanya biaya sewa selama 5 (lima) tahun tanpa ditambahkan / dijumlahkan dengan Bunga sebesar 3% perbulan selama 5 (lima) tahun tanpa pula dikurangi / dipotong dengan uang pembayaran Jual Beli yang telah dibayar atau ditransfer kepada Penggugat Kompensi, sehingga jumlah kerugian Materiil yang terurai dalam Posita Gugatan Kompensi adalah sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

7. Bahwa selain itu juga perhitungan Kerugian Materiil yang terurai pada point 6 Petitum Gugatan Kompensi didalamnya ditambahkan dengan bunga 3 % per bulan, dimana hal tersebut kontradiktif juga dengan pembebanan bunga 3 % per bulan didalam Posita Gugatan Kompensi sebagaimana point 20 Posita Gugatan Kompensi karena di dalam point 20 Posita Gugatan Kompensi, Penggugat Kompensi mengenakan bunga 3 % perbulan dari kerugian Materiil dan Kerugian Imateriil, bahkan jangka waktu perhitungan bunga 3 % dalam point 6 Petitum Gugatan Kompensi adalah selama 5 (lima) tahun telah kontradiktif dengan jangka waktu

Halaman 26 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



putusan.mahkamah agung. Sejak 8 Januari Mei 2011 sampai gugatan ini mempunyai kekuatan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa seadainya pun benar (*quod non*) Tergugat Kompensi tidak melaksanakan pembayaran Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi, maka Tergugat Kompensi baru dikatakan Wanprestasi apabila Tergugat Kompensi dinyatakan lalai untuk melaksanakan prestasi atau kewajibannya, yakni membayar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Kompensi yang dibuktikan dengan surat somasi / teguran / peringatan dari Penggugat Kompensi kepada Tergugat Kompensi, hal ini sesuai dengan Pasal 1238 KUHPdata yang menyatakan sebagai berikut :

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata telah dengan tegas ada jelas mengatur dan mengamankan adanya surat somasi / teguran / peringatan untuk membuktikan lalainya seseorang dalam memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah diperjanjikan, maka seharusnya Penggugat Kompensi memberikan surat somasi / teguran / peringatan kepada Tergugat Kompensi agar memenuhi prestasi / kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi, yakni membayar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Kompensi, dimana apabila Tergugat Kompensi tidak melaksanakan somasi / teguran / peringatan pihak Penggugat Kompensi tersebut, maka barulah Tergugat Kompensi dianggap lalai untuk memenuhi prestasi atau kewajibannya yang diperjanjikan, sehingga dapat dikategorikan sebagai Wanprestasi;

4. Bahwa faktanya sampai dengan saat ini, ternyata tidak ada surat somasi / teguran / peringatan dari Penggugat Kompensi kepada Tergugat Kompensi agar Tergugat Kompensi memenuhi prestasi / kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi, yakni membayar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Kompensi, sebaliknya justru Penggugat Kompensi hanya memberikan Surat permintaan kepada

Halaman 28 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





5. Bahwa dengan belum adanya surat somasi / teguran / peringatan dari Penggugat Kompensi kepada Tergugat Kompensi agar Tergugat Kompensi memenuhi prestasi / kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi yakni membayar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Kompensi, maka secara hukum Tergugat Kompensi belum dapat dikategorikan melakukan perbuatan Wanprestasi;
6. Bahwa dengan demikian, Gugatan Kompensi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi merupakan Gugatan yang prematur karena tanpa didasarkan pada surat somasi / teguran / peringatan dari Penggugat Kompensi kepada Tergugat Kompensi agar memenuhi prestasi / kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi, yakni membayar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Kompensi;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti Gugatan Kompensi Prematur, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

1. Bahwa dalam Gugatan Kompensi, Penggugat Kompensi telah mengakui adanya Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 yang ditandatangani oleh Tergugat Kompensi dengan Penggugat Kompensi, hal ini terbukti sebagaimana point 8 Posita Gugatan Kompensi mendalilkan sebagai berikut :

Halaman 29 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 yang

ditandatangani oleh Penggugat Konkensi dengan Tergugat Konkensi tersebut merupakan perjanjian timbal balik karena masing-masing pihak baik Penggugat Konkensi maupun Tergugat Konkensi dibebani kewajiban yang harus dilaksanakan, hal ini terbukti sebagaimana isi Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 yang dikutip sebagai berikut :

“Hak dan Kewajiban Pihak Pertama

1. Pihak Pertama Berhak mendapatkan sisa pembayaran sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
2. Pihak Pertama memberikan waktu selama 6 (Enam) Bulan terhitung dari tanggal Surat Perjanjian ini ditandatangani, hingga tanggal 02 Februari;
3. Apabila Pihak Pertama tidak mendapatkan haknya seperti tersebut diatas, maka Pihak Pertama juga wajib mengembalikan dana sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang telah disetor kepada pihak kedua;

Hak dan Kewajiban Pihak Kedua

1. Pihak Kedua berkewajiban untuk menyelesaikan pembayaran sebesar Rp850.000.000,00 kepada Pihak Pertama dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama.
2. Pihak Kedua berhak mendapatkan kembali dana yang telah disetor sebesar Rp600.000.000,00 kepada Pihak Pertama apabila dalam jangka waktu tersebut diatas tidak terpenuhi.” (Garis bawah oleh Tergugat Konkensi dan Turut Tergugat Konkensi);
3. Bahwa sesuai dengan Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tersebut, maka apabila Tergugat Konkensi tidak melaksanakan prestasinya, yaitu menyelesaikan pembayaran sebesar Rp850.000.000,00 kepada Penggugat Konkensi, maka Penggugat Konkensi juga wajib mengembalikan dana sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang telah disetor kepada Tergugat Konkensi;
4. Bahwa faktanya sampai dengan saat ini Penggugat Konkensi juga tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya, yakni mengembalikan uang sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) tersebut kepada Tergugat Konkensi, hal ini pun diakui sendiri oleh Penggugat Konkensi dalam Gugatan Konkensinya sebagaimana point 12 dan point 13 Posita Gugatan Konkensi yang dikutip sebagai berikut :

“12. Bahwa melihat Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat melunasi sisa pembayaran, maka Penggugat bermaksud baik untuk

Halaman 30 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan cara langsung bertemu Tergugat dan Turut

Tergugat, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan alasan yang dibuat-buat.

13. Bahwa niat baik Penggugat untuk mengembalikan uang tersebut sangat beralasan karena salah satu pasal dalam perjanjian mengatur bahwa "Apabila Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat melunasi sisa pembayaran, maka Penggugat akan mengembalikan uang DP yang telah ditransfer kepada Penggugat";

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka disatu sisi Penggugat Kompensi mengajukan Gugatan wanprestasi dengan dalil Tergugat Kompensi tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya yang tertuang dalam perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012, sementara disisi yang lain Penggugat Kompensi sendiri belum juga melaksanakan prestasi atau kewajibannya yang tertuang dalam perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tersebut;

6. Bahwa karena Penggugat Kompensi sendiri belum juga melaksanakan prestasi atau kewajibannya yang tertuang dalam perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tersebut, maka membawa konsekwensi yuridis pada tidak berhaknyanya Penggugat Kompensi mengajukan Gugatan Kompensi *a quo*, hal ini sesuai dan berdasarkan pada Doktrin sebagaimana Pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit SINAR GRAFIKA, Halaman 461 yang dikutip sebagai berikut :

"(5) Exceptio non adimpleti contractus

Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;

Misalnya, apabila penjual sendiri yang lebih dahulu wanprestasi dari pembeli, penjual tidak berhak menuntut pembeli memenuhi prestasi yang diwajibkan kepadanya. Umpamanya, A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan gedung dengan syarat, pembangunan dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka sebesar 20% dari nilai kontrak. Ternyata B tidak melaksanakan kewajiban membayar uang muka kepada A. Dalam kasus tersebut, B tidak berhak menggugat A untuk memenuhi kewajiban melaksanakan pembangunan atas alasan, B

Halaman 31 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan exceptio non adimpleti contractus dengan permintaan agar gugatan digugurkan atau disingkirkan.”;

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo*, menyatakan Gugatan Konpensi digugurkan atau setidaknya menyatakan Gugatan Konpensi disingkirkan;

Dalam Rekonsensi:

1. Bahwa didalam Gugatan Rekonsensi ini, Tergugat Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonsensi, sedangkan Penggugat Konpensi disebut sebagai Tergugat Rekonsensi dan Turut Tergugat Konpensi disebut Turut Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa dalam rangka efisiensi dan efektivitas Gugatan Rekonsensi ini, maka Penggugat Rekonsensi mohon agar dalil-dalil yang terurai dalam Jawaban Pokok Perkara Dalam Konpensi tersebut di atas dijadikan dalil-dalil Posita Gugatan Rekonsensi ini;
3. Bahwa oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo*, menyatakan sah dan berharga menurut hukum kesepakatan jual beli terhadap 2 (dua) bidang tanah dalam 1 hamparan dengan 1 (satu) bangunan rumah dengan harga keseluruhannya sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
  - Untuk Tanah yang terletak dan dikenal di Jl. Manggar VI Blok. G. 18 / 15-16, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - Untuk Tanah yang terletak dan dikenal di Blok G18/8, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Jakarta Timur seluas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa Penggugat Rekonsensi memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo*, menyatakan cacat Hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi;
5. Bahwa oleh karenanya telah terbukti bahwasanya Penggugat Rekonsensi

Halaman 32 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi karena tidak bersedia untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT terhadap Jual beli 1 (satu) bidang Tanah yang terletak dan dikenal di Blok G18/8, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Jakarta Timur seluas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan tidak bersedia untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris atas pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi terhadap 1 (satu) bidang Tanah yang terletak dan dikenal di Jl. Manggar VI Blok. G. 18 / 15-16, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

6. Bahwa akibat Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi tersebut, maka telah mengakibatkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat Rekonpensi yang kesemuanya dapat diperhitungkan sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- (i) Keuntungan yang diperoleh oleh Penggugat Rekonpensi apabila menggunakan uang Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), yakni sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- (ii) Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi dalam rangka menghadapi tuntutan hukum baik dalam perkara pidana maupun perkara perdata ini yakni sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil, yang memang sukar dihitung namun dapat dinilai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

7. Bahwa oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo*, menyatakan sah dan berharga menurut hukum pembayaran dan / atau pelunasan pembelian 1 (satu) bidang Tanah yang terletak dan dikenal di Blok G18/8, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Jakarta Timur seluas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi dan pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi sebagai pembayaran tahap

Halaman 33 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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







## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti seluruh dalil-dalil Gugatan Rekonpensi, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonpensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum kesepakatan jual beli terhadap 2 (dua) bidang tanah dalam 1 hamparan dengan 1 (satu) bangunan rumah dengan harga keseluruhannya sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
  - Untuk Tanah yang terletak dan dikenal di Jl. Manggar VI Blok. G. 18 / 15-16, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - Untuk Tanah yang terletak dan dikenal di Blok G18/8, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Jakarta Timur seluas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
3. Menyatakan cacat Hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi;
4. Menyatakan Penggugat Rekonpensi merupakan pembeli beritikad baik;
5. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi karena tidak bersedia untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT terhadap jual beli sebidang Tanah yang terletak dan dikenal di Blok G18/8, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Jakarta Timur seluas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan tidak bersedia

Halaman 35 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi terhadap 1 (satu) bidang Tanah yang terletak dan dikenal di Jl. Manggar VI Blok. G. 18 / 15-16, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp1.000.000.0000,00 (satu miliar rupiah);

6. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum pembayaran dan / atau pelunasan pembelian 1 (satu) bidang Tanah yang terletak dan dikenal di Blok G18/8, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Jakarta Timur seluas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi;
7. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi sebagai pembayaran tahap pertama terhadap pembelian 1 (satu) bidang Tanah yang terletak dan dikenal di Jl. Manggar VI Blok. G. 18 / 15-16, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp1.000.000.0000,00 (satu milyar rupiah);
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

- (i) Keuntungan yang diperoleh oleh Penggugat Rekonpensi apabila menggunakan uang Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), yakni sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- (ii) Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi dalam rangka menghadapi tuntutan hukum baik dalam perkara pidana maupun perkara perdata ini yakni sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil, yang memang sukar dihitung namun dapat dinilai sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

9. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi dan / atau orang-orang yang mendapat hak / kuasa dari Tergugat Rekonpensi untuk segera menyerahkan secara sukarela Asli SHGB Nomor 722 Tahun 1986 maupun semua surat-surat / dokumen / data maupun bukti-bukti yang terkait dengan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya kepada

Halaman 36 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Memerintahkan Tergugat Rekonsensi untuk bersama-sama dengan Penggugat Rekonsensi membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT terhadap jual beli sebidang Tanah yang terletak dan dikenal di Blok G18/8, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Jakarta Timur seluas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
11. Memerintahkan Tergugat Rekonsensi untuk bersama-sama dengan Penggugat Rekonsensi membuat dan menandatangani Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris atas pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonsensi terhadap 1 (satu) bidang Tanah yang terletak dan dikenal di Jl. Manggar VI Blok G. 18 / 15-16, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) dengan harga jual sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
12. Memberikan ijin kepada Penggugat Rekonsensi untuk mengurus balik nama SHGB Nomor 722 Tahun 1986 dan mengurus Sertipikat Hak atas tanah di Jl. Manggar VI Blok G. 18 / 15-16, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi).
13. Memberikan ijin kepada Penggugat Rekonsensi mengurus penerbitan Sertipikat atas tanah yang terletak dan dikenal di Blok G18/8, Kav. DKI-Pondok Kelapa, Jakarta Timur seluas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi);
14. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 446.G/2015/PN Jkt tim, tanggal 23 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konpersi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian ;
2. Menyatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat ;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang Sah dari objek sengketa ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Tergugat serta Turut Tergugat Batal Demi Hukum karena Wanprestasi;

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di objek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut : Biaya Sewa per 1(satu) tahun sebesar Rp70.000.000,- X 5 tahun = Rp350.000.000,-
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan rumah objek sengketa tersebut tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain dan menyerahkan rumah beserta 1 (satu) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81 tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah ;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsong) sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
9. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan dalam perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;
11. Menolak selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;
- Biaya Perkara Nihil ;

Dalam Konpensi / Dalam Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Konpensi, Turut Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi membayar biaya perkara sebesar Rp2.364.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembanding/Tergugat dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 653/PDT/2016/PT DKI., Tanggal 2 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Tergugat dan Turut Tergugat pada tanggal 20 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Tergugat dan Turut Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 22/TIM/III/2017 Kas *juncto* Nomor 653/PDT/2016/PT DKI *juncto* Nomor 446/Pdt.G/2015/PN Jkt. Tim., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-

Halaman 38 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 28 April 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 5 Mei 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Tergugat dan Turut Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut: Bahwa yang menjadi dasar Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jakarta memutuskan Perkara *a quo* adalah tercermin dalam pertimbangan hukum pada halaman 60 s/d halaman 62 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang dikutip sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat dan Turut Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama perkara tersebut berserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 23 Juni 2016 Nomor 446/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, Memori Banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat dan Turut Tergugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi Jakarta dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai Pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat dan Turut Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :  
A. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama merupakan putusan yang keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena penulisan dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan tingkat pertama tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil-dalil Posita maupun Petitum gugatan yang diajukan dan didaftarkan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

- B. Putusan Pengadilan tingkat pertama merupakan putusan yang keliru atau tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) karena pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama didasarkan pada dalil-dalil Posita dan Petitum gugatan Terbanding/Penggugat yang tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dari dalil-dalil Posita maupun Petitum gugatan yang diajukan dan didaftarkan oleh Terbanding/Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
- C. Putusan pengadilan tingkat pertama merupakan putusan yang tidak jelas karena telah terjadi kontradiksi antara satu pertimbangan hukum dengan pertimbangan hukum lainnya dalam putusan pengadilan tingkat pertama;
- D. Putusan Pengadilan tingkat pertama merupakan putusan yang keliru atau tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) karena Majelis Hakim tingkat pertama telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh para pihak maupun fakta-fakta hukum yang diperoleh dari pembuktian para pihak dalam perkara *a quo*;
- E. Putusan Pengadilan tingkat pertama merupakan putusan yang salah menerapkan hukum serta tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya; Selanjutnya Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat dan Turut Tergugat memohonkan kepada Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa perkara *a quo* dan berkenan untuk memutuskan menerima permohonan Banding Para Pembanding, Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 446 / Pdt.G / 2015/ PN.JKT.TIM, tertanggal 23 Juni 2016 dan menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya selanjutnya mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, pada pokoknya menyatakan bahwa putusan *a quo* Pengadilan Tingkat Pertama, sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga berdasarkan hukum untuk dikuatkan di Pengadilan Tinggi Jakarta;
- Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini seluruh memori banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Turut Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat dianggap telah termaktub dalam putusan ini;
- Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding I dan

Halaman 40 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.banding.mahkamahagung.go.id

hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka alasan-alasan dalam memori banding tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 446/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, tanggal 23 Juni 2016 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Banding sebagaimana dikutip tersebut di atas telah membuktikan bahwasanya Pengadilan Tingkat Banding tidak melaksanakan fungsinya sebagai *Judex Facti* (Pengadilan Ulangan) secara baik dan benar, yakni melakukan pemeriksaan ulang terhadap perkara *a quo* secara cermat, teliti dan hati-hati, sehingga didalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding telah mengulangi kekeliruan dan / atau pelanggaran syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku serta salah menerapkan hukum dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya yang dilakukan oleh Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

A. Putusan *Judex Facti* Merupakan Putusan Yang Telah Melanggar Susunan Dan Sistematika Putusan Pengadilan Yang Diisyaratkan Oleh Perundang-Undangan Karena Penulisan Dan Perumusan Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan Dalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding Maupun Dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Telah Tidak Sama Atau Kontradiktif Bahkan Sangat Menyimpang Dengan Dalil-Dalil Posita Maupun Petitum Dalam Surat Gugatan Penggugat Tertanggal 22 November 2015 Yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / Pdt.G / 2015 / PN.JKT.TIM.

1. Bahwa susunan dan sistematika Putusan Pengadilan Perdata diatur dalam Pasal 184 HIR yang berbunyi :

"Keputusan harus berisi keterangan ringkas, tetapi yang jelas gugatan dan

Halaman 41 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang dimaksud pada ayat keempat pasal 7. Reglemen tentang Aturan Hakim dan Mahkamah serta Kebijakan Kehakiman di Indonesia dan akhirnya keputusan pengadilan, negeri tentang pokok perkara dan tentang banyaknya biaya, lagi pula pemberitahuan tentang hadir tidaknya kedua belah pihak pada waktu mengumumkan keputusan itu.

Di dalam keputusan-keputusan yang berdasarkan pada aturan undang-undang yang pasti, maka aturan itu harus disebutkan.

Keputusan-keputusan itu ditandatangani oleh ketua dan panitera.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi)

2. Bahwa selanjutnya menurut Doktrin sebagaimana Pendapat salah satu ahli hukum di Indonesia, yakni M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul “HUKUM ACARA PERDATA Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Penerbit SINAR GRAFIKA, halaman 807 s/d halaman 808 yang menyatakan sebagai berikut :

### “C. FORMULASI PUTUSAN

Maksud formulasi putusan adalah susunan atau sitematika yang harus dirumuskan dalam putusan agar memenuhi syarat perundang-undangan. Secara garis besar, formulasi putusan diatur dalam Pasal 184 ayat (1) HIR atau Pasal 195 RBG. Apabila putusan yang dijatuhkan tidak mengikuti susunan perumusan yang digariskan pasal di atas, putusan tidak sah dan harus dibatalkan. Lihat Putusan MA Nomor 312 K/Sip/1974. Kasusnya, Putusan PN tidak mencantumkan rumusan posita gugat atau duduknya perkara dan juga tidak mencantumkan dalam Putusan jawaban Tergugat, padahal jawaban dibarengi dengan gugat rekonsvansi. Putusan yang seperti itu, bertentangan dengan ketentuan Pasal 184 ayat (1) HIR.

Mengenai fomulasi putusan tidak hanya diatur dalam Pasal 184 ayat (1) HIR dan Pasal 195 RBG, tetapi juga dalam Pasal 23 UU Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan UU Nomor 35 Tahun 1999 dan sekarang dalam Pasal 25 UU Nomor 4 Tahun 2004. Bertitik tolak dari pasal-pasal diatas, terdapat beberapa unsur formula yang harus tercantum dalam putusan.

1. Memuat secara Ringkas dan Jelas Pokok Perkara, Jawaban, Pertimbangan dan Amar Putusan Mengenai apa saja yang mesti tercantum dalam putusan adalah hal-hal berikut :

#### a. Dalil Gugatan

Dalil gugatan atau fundamentum petendi, dijelaskan dengan singkat dasar hukum dan hubungan hukum serta fakta yang menjadi dasar gugatan. Penerapan uraian dalil gugatan dalam putusan, dibawah penyebutan identitas para pihak.

Halaman 42 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tetapi harus jelas dan dimengerti.  
Di masa yang lalu, pada era zaman kolonial ketentuan ini dipedomani. Perumusan pokok perkara dalam putusan diringkas dari dalil gugatan. Tidak diambil alih secara keseluruhan dari gugatan Penggugat. Akan tetapi, pada masa belakangan ini;
- Jarang dijumpai putusan PN yang merumuskan pokok perkara secara ringkas,
- Tetapi secara total diambil alih keseluruhan isi dalil gugatan, dan persis sama kalimat, titik, dan komanya.

Nampaknya praktik ini telah merupakan teknis peradilan yang baku, sehingga PT maupun MA tidak mempersoalkannya lagi. Seolah-olah timbul kesepakatan di antara para hakim, untuk apa susah-susah meringkas isi gugatan. Lebih baik ambil alih dan contek saja dari gugatan Penggugat, dan dengan cara ini tidak ada resiko kesalahan atau kekeliruan merumuskannya dalam Putusan. Oleh karena praktik yang berlaku sekarang sudah demikian, dan cara ini dianggap tidak menimbulkan persoalan hukum, perumusan tersebut tidak bertentangan dengan Pasal 184 ayat (1) HIR, Pasal 195 RBG. Bagaimana kalau Putusan tidak mencantumkan dalil gugatan? Dianggap putusan tidak memiliki landasan titik tolak. Dalil gugat adalah landasan titik tolak pemeriksaan perkara. Berarti putusan yang tidak mencantumkan dalil gugatan, dianggap tidak mempunyai dasar titik tolak. Itu sebabnya Putusan MA Nomor 312 K/Sip/1974 menegaskan putusan yang tidak mencantumkan posita gugatan, batal demi hukum, karena bertentangan dengan Pasal 184 ayat (1) HIR. Penegasan yang sama dikemukakan dalam Putusan MA Nomor 177 K/Sip/1976. Dikatakan, putusan pengadilan yang tidak memenuhi syarat, harus memuat isi gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat. (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi);

3. Bahwa sehubungan dengan formulasi Putusan Pengadilan Perkara Perdata sebagaimana diuraikan di atas, dihubungkan dengan tugas dan fungsi Judex Facti, maka Pengadilan Tingkat Banding harus melakukan pemeriksaan secara seksama, teliti dan hati-hati mengenai apakah penulisan dan perumusan dalil Gugatan dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah sama atau sejalan dan konsisten dengan dalil Gugatan yang dikemukakan dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, hal ini sesuai dengan Doktrin sebagaimana Pendapat dari salah satu ahli hukum di Indonesia, yakni M. Yahya Harahap, S.H. dalam Bukunya berjudul "Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata

Halaman 43 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





putusan. menyatakannya sebagai berikut :

“5) Pemeriksaan terhdap Putusan PN

Banyak masalah yang mesti diperiksa dan diteliti PT dalam tingkat banding terhadap putusan PN, antara lain.

(a) Pencocokan dalil gugatan yang disebut dalam gugatan dengan yang tercantum dalam putusan;

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 121 ayat (1) HIR, sumber pemeriksaan perkara berpatokan pada surat gugatan. Landasan dan arah pemeriksaan berfokus pada dalil atau posita gugatan yang disebut juga fundamentum petendi;

Sehubungan dengan itu, agar arah dan lingkup pemeriksaan perkara benar-benar tidak menyimpang dari dalil gugatan yang dikemukakan dalam surat gugatan, penulisan dan perumusannya pun dalam putusan harus sama, agar penilaian dan pertimbangan yang dikemukakan dalam putusan benar-benar sejalan dan konsisten dengan dalil gugatan yang diajukan;

Apabila terjadi penyimpangan dari dalil gugatan yang sebenarnya yang diiringi dengan arah pemeriksaan yang tidak sesuai dengan dalil gugatan tersebut, PT dalam tingkat banding harus mengoreksi dan meluruskannya sebagaimana mestinya.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 184 HIR maupun Doktrin sebagai salah satu sumber hukum di Indonesia sebagaimana dikutip tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Tingkat Banding, maka ditemukan bahwasanya pengadilan tingkat banding tidak melaksanakan fungsinya sebagai *Judex Facti* / pengadilan ulangan secara baik dan benar karena pengadilan tingkat banding tidak melakukan pencocokan dalil posita maupun petitum gugatan yang disebut dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / Pdt.G / 2015 / Pn.Jkt.Tim dengan dalil posita maupun petitum gugatan yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

5. Bahwa karena Pengadilan Tingkat Banding tidak melaksanakan fungsinya sebagai *Judex Facti* secara baik dan benar, yakni melakukan pemeriksaan secara seksama dan teliti terhadap perkara *a quo* dan melakukan pencocokan dalil posita maupun petitum gugatan yang disebut dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam register perkara Nomor : 446 /



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. terakumulasi dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka Pengadilan Tingkat Banding membenarkan dan menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang telah melanggar Susunan dan Sistematika Putusan Pengadilan yang diisyaratkan Oleh Perundang-Undangan yang berlaku karena penulisan dan perumusan dalil-dalil posita dan petitum gugatan dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil-dalil posita maupun petitum dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, oleh karenanya bersama ini Para Pemohon Kasasi melampirkan Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagai Ad Informandum;

6. Bahwa bahkan Penulisan Dan Perumusan Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan Dalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding halaman 2 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding juga mengikuti atau sama persis atau copy paste dari Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga Putusan Judex Facti telah melanggar Susunan dan Sistematika Putusan Pengadilan yang diisyaratkan Oleh Perundang-Undangan Karena Penulisan Dan Perumusan Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan Dalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding maupun dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah Tidak Sama Atau Kontradiktif Bahkan Sangat Menyimpang Dengan Dalil-Dalil Posita Maupun Petitum Dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

- 6.1 Bahwa Penulisan Dan Perumusan Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan Dalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding mengikuti atau copy paste dari Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah Tidak Sama Atau Kontradiktif Bahkan Sangat Menyimpang Dengan Dalil-Dalil Posita Maupun Petitum Dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan

Halaman 45 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, hal ini terbukti dengan perbedaan jumlah point dalil Posita dan perbedaan jumlah point Petitum Gugatan yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan jumlah point Posita dan jumlah point Petitum yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, dimana jumlah point posita yang terdapat dalam putusan pengadilan tingkat banding jo. Putusan pengadilan tingkat pertama adalah sebanyak 24 (dua puluh empat) point, sedangkan jumlah posita yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam register perkara nomor : 446 / Pdt.G / 2015 / PN Jkt tim hanya sebanyak 23 (dua puluh tiga) point.

6.2 Bahwa demikian juga jumlah point petitum yang terdapat dalam putusan pengadilan tingkat banding Jo. putusan pengadilan tingkat pertama adalah sebanyak 12 (dua belas) point, sedangkan jumlah petitum yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam register perkara nomor : 446 / Pdt.G / 2015 / PN Jkt tim adalah sebanyak 13 (tiga belas) point.

6.3 Bahwa selain itu ternyata ditemukan fakta yuridis yang tidak terbantahkan kebenarannya adalah seluruh dalil posita dan petitum gugatan yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 s/d halaman 7 putusan pengadilan tingkat banding mengikuti atau sama persis atau copy paste dari dalil-dalil posita dan petitum gugatan yang terdapat dalam putusan pengadilan tingkat pertama sebagaimana halaman 2 s/d halaman 6 putusan pengadilan tingkat pertama adalah tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan seluruh dalil posita dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam register perkara nomor : 446 / Pdt.G / 2015 / PN Jkt tim sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

- Adapun dalil posita point 1 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding /

Halaman 46 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Banding Jo. gugatan 2014 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"1. Bahwa pada tanggal 06 November 1990 PENGUGAT telah membelikan sebuah tanah beserta bangunan dari saudara Fauzia Damayanti dengan luas 206 M2 (dua ratus enam) meter persegi persil Nomor 15-16 Blok G.18"

Dimana dalil Posita point 1 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 1 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan pengadilan negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam register perkara nomor : 446 / Pdt.G / 2015 / PN Jkt tim karena dalil posita point 1 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan pengadilan negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam register perkara nomor : 446 / Pdt.G / 2015 / PN Jkt tim berbunyi :

"1. Bahwa Penggugat pada tanggal 06 November tahun 1990 telah membeli dua buah tanah kavling beserta 1 (satu) buah bangunan rumah, yaitu :

- Pada tanggal 6 Nov. 1990, dari Ibu. Fauzia Damayanti dengan luas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) Persil Nomor 15-16 BlokG.18
- Pada tanggal 9 Nov. 1990, dari Sdr. Husni Syafril Nasution dengan luas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) jenis O.K.W Nomor 8 Blok G.18 (Phase III)"
- Adapun dalil Posita point 2 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"2. Bahwa kemudian pada tanggal 09 November 1990 Penggugat kembali membelikan sebuah tanah beserta bangunan yang berada di belakang tanah dan bangunan dari saudara Husni Syafril Nasution, dengan luas 306 M2 (tiga ratus enam) meter persegi jenis O.K.W Nomor 8 Blok G.18 (phase III) sesuai dengan akta Jual beli bangun berikut penyerahan dan pemindahan hak atas tanah dengan nomor:206 yang dibuat dihadapan Notaris H.AZHAR ALIA.SH." Dimana dalil Posita point 2 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan

Halaman 47 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan pengadilan negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam register perkara nomor : 446 / Pdt.G / 2015 / PN Jkt tim karena dalil posita point 2 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"2. Bahwa kedua pemilik tanah tersebut diatas merupakan suami istri yang menjual tanah dan bangunan kepada Penggugat, kedudukan kedua tanah kavling tersebut saling berdekatan satu sama lain (saling membelakangi), sehingga tanah tersebut mempunyai dua surat kepemilikan yang berbeda, yaitu :

- Pertama dengan luas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) Persil Nomor 15-16 BlokG.18 dengan AJB (akta jual beli) Nomor : 482 disertai satu buah sertifikat Nomor : 722 Tahun 1986. atas nama ibu Fauzia Damayanti;
- Kedua dengan luas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) jenis O.K.W Nomor 8 Blok G.18 (Phase III). Dengan AJB (akta jual beli) berikut penyerahan dan pemindahan hak atas tanah dengan Nomor : 206 atas nama Husni Syafril Nasution. bahwa sehingga keduanya membangun satu buah bangunan rumah besar diatas tanah tersebut sebelum menjual kepada Penggugat kemudian di pakai sebagai tempat tinggal Penggugat dan Keluarga, dari tahun 1991 sampai dengan 2005."
- Adapun dalil Posita Point 3 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"3. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah beserta bangunan tersebut, Penggugat menyambungkan kedua buah bangunan rumah tersebut menjadikan satu antara no. 15/16 dengan bangunan rumah no.8 karena berbalakangan."

Dimana dalil Posita point 3 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 3 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada

Halaman 48 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.2015.k/Pdt.Tingkt.1 karena dalil Posita point 3 yang terdapat dalam Surat

Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"3. Bahwa pada bulan April tahun 2007 diatas rumah tersebut oleh Penggugat menyewakan kepada Tergugat dan Turut Tergugat (sebagai pasangan suami istri) dengan harga sewa per 1 (satu) tahun sebesar Rp35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) tahun kedua, ketiga dan keempat (2008/2009, 2009/2010, 2010/2011) Tergugat dan Turut Tergugat perpanjang sewa/kontrak rumah per 1(satu) tahun dengan harga sewa per 1(satu) tahun Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)."

- Adapun dalil Posita point 4 Gugatan Termohon Kasasi Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"4. Bahwa namun pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2011, Penggugat meberikan kontrak kepada Tergugat dan Turut Tergugat dengan biaya kontrak per tahun Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per tahun."

Dimana dalil Posita point 4 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 4 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan pengadilan negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 4 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"4. Bahwa sebelum habis masa kontrak pada bulan April 2011, Penggugat menyampaikan kepada Tergugat dan Turut Tergugat sebagai (pasangan suami-istri) bahwa Penggugat sedang membutuhkan uang dan akan menjual rumah dan tanah tersebut seharga Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah). Oleh karena itu Penggugat meminta Tergugat dan Turut Tergugat agar mencari tempat/rumah kontrakan yang lain."

Halaman 49 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 Putusan Pengadilan

Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"5. Bahwa sebelum habis masa kontrak tahun 2011 Penggugat, meminta kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk mencari kontrakan yang lain, karena Penggugat lagi membutuhkan uang dan ada yang mau membelikan kembali rumah tersebut."

Dimana dalil Posita point 5 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 5 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 5 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"5. Bahwa mendengar Penggugat hendak menjual tanah dan bangunan rumah tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat mau membeli tanah dan bangunan rumah tersebut asalkan Penggugat bisa menurunkan nilai jual dari Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), menjadi Rp1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan alasan bahwa antara Tergugat, Turut Tergugat dan Penggugat sudah seperti keluarga sendiri, akhirnya Penggugat menerima tawaran Tergugat dan Turut Tergugat untuk jual dengan harga Rp1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah)."

- Adapun dalil Posita point 6 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"6. Bahwa namun Tergugat dan Turut Tergugat meminta kepada Penggugat untuk menjual kepada Tergugat dan Turut Tergugat dengan harga Rp1.450.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan sepakat secara lisan."

Halaman 50 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 Putusan Pengadilan

Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas TIDAK SAMA ATAU KONTRADIKTIF BAHKAN SANGAT MENYIMPANG DENGAN DALIL POSITA POINT 6 YANG TERDAPAT DALAM SURAT GUGATAN TERMOHON KASASI / TERBANDING / Penggugat TERTANGGAL 22 NOVEMBER 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 6 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“6. Bahwa dari pembicaraan lisan tersebut Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat sepakat untuk jual beli rumah dengan harga Rp1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah), dan berselang beberapa bulan kemudian Tergugat dan Turut Tergugat memberikan uang tanda jadi kepada Penggugat dengan cara ditransfer oleh Tergugat uang sebanyak 2x di Bank BCA KCP Gudang Peluru Jakarta Timur Nomor Rek. 02721650920. Atas nama Penggugat (Hj. Jusnaini), yaitu sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 23 Mei 2011 sebesar R. 300.000.000,-
- b. Pada tanggal 7 Juni 2011 sebesar R. 300.000.000,-

Sehingga total uang yang telah diterima oleh Penggugat sebesar Rp600.000.000,-, dan masih tersisah atau yang harus disetor oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat.”

- Adapun dalil Posita point 7 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 sambungannya pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“7. Bahwa adanya kesepakatan tersebut secara lisan sebelumnya, maka Tergugat dan Turut Tergugat memberikan uang tanda jadi sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) secara bertahap dua kali yang pertama Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 23 Mei 2011 melalui transfer ke rekening Hj.Jusnaini dengan nomor rekening 02721650920. Kemudian tahap yang kedua Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 06 Juni 2011.melalui transfer ke rekening yang sama.”

Halaman 51 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 sambungannya pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 7 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 7 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“7. Bahwa berselang beberapa bulan setelah uang DP (tanda jadi) jual beli ditransper oleh Tergugat, kemudian Tergugat dan Turut Tergugat meminta jaminan dari Penggugat yaitu agar Penggugat menyerahkan surat-surat tanah dan bangunan rumah tersebut, yang pada akhirnya Penggugat menyerahkan asli 1 buah surat kavling tanah Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81 dengan ketentuan apabila Tergugat dan Turut Tergugat melunasi sisa pembayaran maka, Penggugat akan menyerahkan surat-surat tanah dan bangunan yang lainnya kepada Tergugat dan Turut Tergugat.”

- Adapun dalil Posita point 8 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“8. Bahwa setelah berjalan beberapa bulan Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat membuat surat perjanjian secara tertulis pada tanggal 02 Agustus 2012. ditanda tangani oleh Tergugat dan di saksi oleh Turut Tergugat.”

Dimana dalil Posita point 8 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 2 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 8 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 8 yang terdapat dalam Surat

Halaman 52 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan November 2015 yang terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta

Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor :  
446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"8. Bahwa  $\pm$  14 bulan (1 tahun 2 bulan) Penggugat bersama-sama Tergugat dan Turut Tergugat menindaklanjuti kesepakatan lisan jual beli tanah kavling dan bangunan rumah tersebut untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli secara tertulis. yang mana di buat oleh Turut Tergugat dan ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat dan disaksikan Turut Tergugat pada tanggal 2 Agustus 2012."

- Adapun dalil Posita point 9 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"9. Bahwa surat perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat,sepakat bahwa Penggugat berhak mendapatkan sisa pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan Penggugat memberikan waktu kepada Tergugat DAN Turut Tergugat selama 6 (enam) bulan terhitung sejak surat perjanjian ditandatangani,atau hingga tanggal 02 Ferbruari 2013."

Dimana dalil Posita point 9 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 9 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 9 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"9. Bahwa dalam perjanjian yang ditandatangani sebagaimana disebutkan dalam point 8 posita Gugatan diatas, Tergugat dan Turut Tergugat bersedia memberikan atau melunasi sisa pembayaran Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dari Rp1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dalam jangka waktu enam (6) bulan terhitung sejak perjanjian jual beli ditandatangani."

Halaman 53 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan

Tingkat Banding Jo. halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"10. Bahwa apabila Penggugat tidak mendapatkan haknya seperti yang dituangkan di dalam perjanjian tersebut maka Penggugat bersedia atau wajib mengembalikan dana Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang telah di setor melalui transfer ke rekening Hj.Jusnani selaku Penggugat."

Dimana dalil Posita point 10 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 10 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 10 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"10. Bahwa setelah perjanjian jual beli ditandatangani, enam (6) bulan kemudian setelah jatuh tempo, Penggugat meminta sisa pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat dan Turut Tergugat, namun Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat membayar sisa uang sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam perjanjian jual beli tanah kavling dan bangunan rumah."

- Adapun dalil Posita point 11 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"11. Bahwa namun sampai dengan waktu yang telah dikesepakati melalui perjanjian tersebut Tergugat dan Turut Tergugat tidak menyelesaikan tanggu jawab kepada Penggugat, sehingga pada tanggal 03 Agustus 2013, Penggugat mengirim surat somasi yang pertama kepada Tergugat dan Turut Tergugat."

Dimana dalil Posita point 11 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan

Halaman 54 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 11 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 11 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"11. Bahwa dalam perjanjian lisan maupun tulisan antara Penggugat dan Tergugat maupun Turut Tergugat tidak pernah ada perjanjian bahwa bangunan rumah di Jalan. Manggar VI Blok G.18 Nomor 15-16 seharga Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sedangkan Blok G 18. Nomor 8 seharga Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) di kavling DKI Pondok Kelapa Jakarta Timur. Jadi total seluruhnya Rp1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah)."

- Adapun dalil Posita point 12 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"12. Bahwa kemudian pada tanggal 07 Agustus 2013, Penggugat kembali mengirim surat somasi yang kedua, kepada Tergugat dan Turut Tergugat dan selalu mereka mengulur-ulurkan waktu sampai dengan gugatan di ajukan ke Pengadilan sekarang."

Dimana dalil Posita point 12 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 12 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 12 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

Halaman 55 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. pembayarannya. Penggugat bermaksud baik untuk mengembalikan uang DP. (tanda jadi) Rp600.000.000,- pada bulan Juni & Juli tahun 2013 dengan cara langsung bertemu Tergugat dan Turut Tergugat, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan alasan yang dibuat-buat”

- Adapun dalil Posita point 13 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“13. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Penggugat pernah membuat laporan polisi ke Polres Jakarta Timur pada tanggal 15 Agustus 2013, namun sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan tidak ada Perkembangan kasus tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai tanda keberhasilan dari laporan tindak pidana tersebut.”

Dimana dalil Posita point 13 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 13 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 13 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“13. Bahwa niat baik Penggugat untuk mengembalikan uang tersebut sangat beralasan karena salah satu pasal dalam perjanjian mengatur bahwa “Apabila Tergugat dan Turut Tergugat tidak dpat melunasi sisa pembayaran, maka Penggugat akan mengembalikan uang DP yang telah di transper kepada Penggugat”

- Adapun dalil Posita point 14 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 3 sambungannya pada halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 3 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“14. Bahwa Penggugat merasakan tidak ada perkembangan laporan polisis tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan,karena Tergugat dan Turut Tergugat sudah melakukan ingkar janji atau

Halaman 56 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



putusan. Diakses dari <http://Posita.go.id> point 14 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding /

Dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata tersebut,

Halaman 57



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perjanjian tertulis sah bagi Penggugat dan Turut Tergugat, oleh karena itu harus dipatuhi.”

Dimana dalil Posita point 15 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 3 sambungannya pada halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 15 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 15 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“15. Bahwa kemudian Penggugat melaporkan Tergugat dan Turut Tergugat kepada pihak kepolisian RI melalui Polres Jakarta Timur pada tanggal 15 Agustus 2013, hingga sampai saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur belum ada kejelasannya”

- Adapun dalil Posita point 16 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“16. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dituangkan dalam perjanjian, telah tidak memenuhi kewajiban, oleh karena itu, perjanjian yang dituangkan dalam perjanjian menjadi batal. Hal tersebut secara tegas telah diatur dalam Pasal 1266 KUHP data, yang berbunyi sebagai berikut :

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.”

Dimana dalil Posita point 16 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 16 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada

Halaman 58 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.2015.k/Pdt.Tingkt

Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"16. Bahwa sejak perjanjian jual beli tersebut ditanda tangani 2 Juni 2012 hingga saat ini, Tergugat dan Turut Tergugat sudah melakukan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yaitu telah melakukan Wanprestasi sehingga Penggugat merasa di bohongi dan mengalami kerugian seandainya pada saat itu Penggugat sudah menjual rumah tersebut atau kontrak kepada orang lain."

- Adapun dalil Posita point 17 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 4 sambungannya pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"17. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran harga tanah dan bangunan kepada Penggugat, maka Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi. Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Dengan mendasarkan pada Pasal 1267 KUHPdata, Penggugat memohon perjanjian jual beli yang dilakukan secara tertulis maupun lisan. Selengkapny Pasal 1267 KUHPdata tersebut berbunyi sebagai berikut:

"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga."

Dimana dalil Posita point 17 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 4 sambungannya pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 17 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 17 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November

Halaman 59 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



"17. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana di uraikan di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut (vide : Pasal 1243 KUHPdata), sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat gugatan perkara ini."

- Adapun dalil Posita point 18 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"18. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat secara hukum bertanggung jawab membayar ganti kerugian yang diderita Penggugat karena dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2015. Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah membayar uang kontrakan rumah yang di huni oleh Tergugat dan Turut Tergugat."

Dimana dalil Posita point 18 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 18 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 18 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"18. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp350.000.000,-, apabila rumah tersebut dikontrakan selama 5 tahun dihitung sejak Bulan Mei 2011 sampai saat ini. dengan perincian sebagai berikut : kontrak per satu (1) tahun Rp70.000.000,- x 5 tahun = Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)."

- Adapun dalil Posita point 19 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) selain itu juga Penggugat mengalami kerugian secara Imateril yaitu Penggugat menjadi Stres, dan tidak bisa bekerja karena memikirkan masalah tersebut. Dan kerugian tersebut tidak bisa dihitung.

Dimana dalil Posita point 19 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 4 putusan pengadilan tingkat pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 19 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 19 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“19. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang di akibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhitung sejak tidak di bayarnya biaya kontrak rumah selama 5 tahun, dapat Penggugat perinci sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil, berupa kontrak per satu (1) Rp70.000.000,- x 5 tahun sebesar Rp350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- b. Kerugian Imateriil, bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).”

- Adapun dalil Posita point 20 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 4 sambungannya pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“20. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia, dan gina menghindari usaha Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengalihkan surat kavling Nomor 8 Blok G.18 maka Penggugat mohon agar dilakukan sita surat kavling dan jaminan tanah dan bangunan yang sedang di tahan Tergugat dan Turut Tergugat.”

Dimana dalil Posita point 20 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan

Halaman 61 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

### Putusan Pengadilan Tingkat Pertama

sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 20 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 20 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“20. Bahwa karena Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil, maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut dikenakan bunga sebesar 3 % setiap bulan sebagaimana bunga yang berlaku umum pada bank yang harus dibayar oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian di bayar lunas.”

- Adapun dalil Posita point 21 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“21. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan didukung bukti-bukti yang sempurna, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada banding,kasasi maupun Verset (*uit voerbaar bij voorraad*).”

Dimana dalil Posita point 21 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 21 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 21 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor :

Halaman 62 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.24. Bahwa gugatan menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat ini, disamping ada kekawatiran tindakan lain/memindahkan hak kepada pihak ketiga dari Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Jakarta Timur meletakkan Sita Jaminan diatas objek sengketa.”

- Adapun dalil Posita point 22 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“22. Bahwa layak apa bila Penggugat membebankan adanya uang paksa (dwangsom) yang harus di bayar oleh Tergugat dan Turut Tergugat apa bila lalai dalam melaksanakan putusan perkara ini, yaitu sebesar Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari.”

Dimana dalil Posita point 22 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 22 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 22 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“22. Bahwa agar supaya Tergugat dan Turut Tergugat sungguh-sungguh melaksanakan isi putusan ini maka mohon pengadilan menetapkan uang paksa (dwangsong) sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) apabila Tergugat dan Turut Tergugat lalai dalam melaksanakan isi dalam putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.”

- Adapun dalil Posita point 23 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“23. Bahwa sudah sepatutnya Tergugat dan Turut Tergugat di hukum untuk mematuhi isi putusan perkara ini.”

Dimana dalil Posita point 23 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 5 Putusan Pengadilan

Halaman 63 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita point 23 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena dalil Posita point 23 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“23. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang tidak dapat dibantah atau disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) walaupun Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan verset, banding maupun kasasi.”

- Adapun dalil Posita point 24 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“24. Bahwa wajar pula apabila Tergugat dan Turut Tergugat di hukum untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.”

Dimana dalil Posita point 24 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil posita yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / Pdt.G / 2015 / Pn.Jkt.Tim karena dalil posita yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / Pdt.G / 2015 / PN Jkt tim hanya terdiri dari 23 (dua puluh tiga) point saja atau dengan kata lain surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 november 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / Pn.Jkt.Tim Tidak Ada Posita Point Ke-

Halaman 64 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. 6.4 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti

bahwasanya seluruh dalil posita gugatan yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 2 s/d halaman 7 putusan pengadilan tingkat banding mengikuti atau sama persis atau copy paste dari seluruh dalil posita gugatan yang terdapat dalam putusan pengadilan tingkat pertama sebagaimana halaman 2 s/d halaman 6 putusan pengadilan tingkat pertama adalah tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil-dalil posita dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM.

6.5 Bahwa selain itu petitum gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan pada halaman 6 s/d halaman 7 putusan pengadilan tingkat banding mengikuti atau sama persis atau copy paste dari seluruh petitum gugatan yang terdapat dalam putusan pengadilan tingkat pertama sebagaimana halaman 5 s/d halaman 6 putusan pengadilan tingkat pertama adalah tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 november 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

- Adapun point 2 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-2 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“ - Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi.”

Dimana point 2 Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-2 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum point 2 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 november 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum Point 2 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22

Halaman 65 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor :

446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;”

- Adapun point 3 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-3 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“ - Menyatakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang di buat secara lisan maupun tulisan batal demi hukum.”

Dimana point 3 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-3 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum point 3 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum Point 3 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah dari objek sengketa.”

- Adapun Point 4 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-4 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“- Menyatakan batal peralihan hak atas tanah dan bangunan,surat kavling yang berada di Tergugat dan Turut Tergugat di kembalikan kepada Penggugat.”

Dimana point 4 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-4 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum point 4 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 66 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum Point 4 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Wanprestasi;"

- Adapun Point 5 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-5 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"- Menyatakan uang Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang berada di Penggugat harus di potong harga kontrakan selama 3 (tiga) tahun selama Tergugat dan Tergugat tinggal."

Dimana point 5 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-5 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum point 5 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum Point 5 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"5. Menyatakan jual beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat Batal Demi Hukum karena wanprestasi;"

- Adapun point 6 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-6 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

"- Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat harus segerah mengosongkan tanah dan bangunan apabila putusan di jatuhkan."

Dimana point 6 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-6 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau

Halaman 67 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat

Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum Point 6 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di obyek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut :

biaya sewa per satu (1) tahun sebesar Rp70.000.000,- x 5 tahun = Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dikali 3 % sebagaimana bunga yang berlaku umum.

Maka hasil total adalah Rp10.500.000,- (Sepulu juta lima ratus ribu rupiah) bunga per bulan kemudian dikali lagi dengan (60) bulan atau selama lima tahun (5), sama dengan Rp630.000.000 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan Rp350.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) hasilnya adalah Rp980.000.000 (Sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) di potong uang DP jual beli yang telah di transper Tergugat sebesar Rp600.000.000,-, sehingga hasil terakhir yang Tergugat dan Turut Tergugat harus bayar kepada Penggugat yaitu sebesar Rp380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah).”

- Adapun point 7 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-7 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) karena Penggugat merasakan kerugian secara materil maupun imateril yang tidak sama dengan Tergugat dan Turut Tergugat merasakan.”

Dimana point 7 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-7 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum point 7 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 68 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan. Putusan Nomor 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum Point 7 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat juga membayar kerugian secara Imateriil sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).”

- Adapun point 8 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-8 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan.”

Dimana point 8 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-8 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum point 8 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum Point 8 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan rumah objek sengketa tersebut tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain dan menyerahkan rumah beserta satu (1) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81. tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;”

- Adapun point 9 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-9 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada, Banding, kasasi.maupun verset (uit voerbaar bij voorraad)”

Dimana point 9 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-9 pada halaman 6

Halaman 69 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Tidak berbeda sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau

kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum point 9 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum Point 9 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;”

- Adapun point 10 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-10 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari apa bila lalai dalam melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak tanggal putusan ini disampaikan dengan dilunasi seluruh pembayaran ganti rugi Penggugat.”

Dimana point 10 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-10 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum point 10 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum Point 10 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsong) sebesar Rp2.000.000,- setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan Putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;”

- Adapun point 11 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-11 pada

Halaman 70 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini.”

Dimana point 11 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-11 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum point 11 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum Point 11 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini.”

• Adapun point 12 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-12 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.”

Dimana point 12 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditulis dan dirumuskan dengan garis datar (-) ke-12 pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum point 12 yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum Point 12 yang terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), walaupun ada verset, banding dan kasasi.”

Bahwa Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang

Halaman 71 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama hanya terdiri dari 12 (dua belas) point, dimana hal tersebut tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan petitum yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena Petitum terdapat dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM terdiri 13 (tiga belas) point bukan 12 (dua belas) point sebagaimana yang ditulis dan diuraikan dalam Pengadilan Tingkat Banding Jo. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Penulisan Dan Perumusan Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan Dalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding halaman 2 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding mengikuti atau sama persis atau copy paste Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah melanggar Susunan dan Sistematika Putusan Pengadilan yang diisyaratkan Oleh Perundang-Undangan Karena Penulisan Dan Perumusan Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan Dalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding maupun dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah Tidak Sama Atau Kontradiktif Bahkan Sangat Menyimpang Dengan Dalil-Dalil Posita Maupun Petitum Dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM.
8. Bahwa demikian juga telah terbukti bahwasanya Pengadilan Tingkat Banding telah tidak melaksanakan fungsinya sebagai Judex Facti secara baik dan benar karena Pengadilan Tingkat Banding tidak melakukan pemeriksaan secara seksama dan teliti terhadap perkara *a quo* dan tidak melakukan pencocokan dalil posita maupun petitum gugatan yang disebut dalam surat gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.Jkt.Tim dengan dalil posita maupun petitum gugatan yang tercantum dalam putusan pengadilan tingkat pertama, sehingga

Halaman 72 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang telah melanggar susunan dan sistematika putusan pengadilan yang diisyaratkan oleh perundang-undangan yang berlaku karena penulisan dan perumusan dalil-dalil posita dan petitum gugatan dalam putusan pengadilan tingkat pertama telah tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil-dalil posita maupun Petitum Dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM.

9. Bahwa padahal didalam Memori Banding yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat telah menguraikan secara jelas dan terang mengenai ketidaksamaan atau kontradiktif antara dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan Dalil-Dalil Posita Maupun Petitum Dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana alasan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Huruf A Memori Banding yang juga dikutip dalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding sebagaimana pertimbangan hukum halaman 61 yang menyatakan :

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat dan Turut Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- A. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama merupakan putusan yang keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena penulisan dan perumusan dalil-dalil Posita dan Petitum gugatan Penggugat dalam putusan Pengadilan tingkat pertama tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil-dalil Posita maupun Petitum gugatan yang diajukan dan didaftarkan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

- B. .... dst"

Namun Pengadilan Tingkat Banding seolah-olah menutup mata terhadap alasan-alasan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat dalam Memori Banding yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, sebaliknya justru Pengadilan Tingkat Banding mengulangi dan mengikuti atau meng-copy paste dalil-dalil Gugatan yang terdapat dalam Putusan

Halaman 73 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Sangat Menyimpang Dengan Dalil-Dalil Posita Maupun Petitum Dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM,

10. Bahwa oleh karenanya telah terbantahkan kebenaran seluruh pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Banding pada halaman 60 s/d halaman 62 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang dikutip sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat dan Turut Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama perkara tersebut berserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 23 Juni 2016 Nomor 446/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, Memori Banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat dan Turut Tergugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi Jakarta dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai Pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat dan Turut Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- A. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama merupakan putusan yang keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena penulisan dan perumusan dalil-dalil Posita dan Petitum gugatan Penggugat dalam putusan Pengadilan tingkat pertama tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dengan dalil-dalil Posita maupun Petitum gugatan yang diajukan dan didaftarkan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur.
- B. Putusan Pengadilan tingkat pertama merupakan putusan yang keliru atau tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) karena pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama didasarkan pada dalil-dalil Posita dan Petitum gugatan Terbanding/Penggugat yang tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dari dalil-dalil Posita maupun Petitum gugatan yang diajukan dan didaftarkan oleh Terbanding/Penggugat pada Pengadilan

Halaman 74 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

D. Putusan Pengadilan tingkat pertama merupakan putusan yang tidak jelas karena telah terjadi kontradiksi antara satu pertimbangan hukum dengan pertimbangan hukum lainnya dalam putusan pengadilan tingkat pertama.

D. Putusan Pengadilan tingkat pertama merupakan putusan yang keliru atau tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) karena Majelis Hakim tingkat pertama telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh para pihak maupun fakta-fakta hukum yang diperoleh dari pembuktian para pihak dalam perkara *a quo*.

E. Putusan Pengadilan tingkat pertama merupakan putusan yang salah menerapkan hukum serta tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya.

Selanjutnya Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat dan Turut Tergugat memohonkan kepada Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa perkara *a quo* dan berkenan untuk memutuskan menerima permohonan Banding Para Pembanding, Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 446 / Pdt.G / 2015/ PN.JKT.TIM, tertanggal 23 Juni 2016 dan menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya selanjutnya mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, pada pokoknya menyatakan bahwa putusan *a quo* Pengadilan Tingkat Pertama, sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga berdasarkan hukum untuk dikuatkan di Pengadilan Tinggi Jakarta;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini seluruh memori banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Turut Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat dianggap telah termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat dan Turut Tergugat di dalam Memori Bandingnya, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka alasan-alasan dalam memori banding tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 446/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, tanggal 23 Juni 2016 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Turut Tergugat

Halaman 75 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



putusan. ~~sedak~~ ~~tan~~ ~~gung~~ ~~geng~~ ~~ing~~ dalam kedua tingkat peradilan;

11. Bahwa dengan demikian Putusan Judex Factie telah salah menerapkan ketentuan Pasal 184 HIR atau Putusan Judex Facti tidak menerapkan ketentuan Pasal 184 HIR sebagaimana mestinya dalam memutus perkara *a quo* atau Putusan Judex Facti telah lalai memenuhi syarat yang ditentukan dalam undang-undang, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, hal ini sesuai dengan Doktrin sebagaimana Pendapat salah satu ahli hukum, yakni M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul "Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali", Penerbit Sinar Grafika, halaman 359 s/d halaman 361 yang dikutip sebagai berikut :

Menurut ketentuan ini, Putusan Pengadilan harus berisi keterangan ringkas tetapi jelas mengenai :

- i. Gugatan meliputi dasar hukum (rechtsgrond) dan dasar fakta (feitelijke ground) dalil atau posita gugatan,
- ii. Jawaban paling tidak mengenai pokok-pokok utama dalil bantahan yang dikemukakan Tergugat, baik bantahan formil berupa eksepsi (exceptie objection maupun bantahan terhadap pokok perkara (verweer ten principle; verweer tegen de eis, defense against the claim),
- iii. Dasar-dasar pertimbangan putusan termasuk mengenai pembuktian dan pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan rujukan putusan,
- iv. Biaya perkara meliputi besarnya jumlah biaya dan kepada siapa dibebankan,
- v. Diktum atau amar putusan yang dirinci satu per satu,
- vi. Menyebut para pihak mana yang hadir pada waktu putusan diucapkan.
- vii. Putusan ditandatangani oleh Ketua dan Anggota Majelis serta Panitera.

Halaman 76 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam praktik, sering terjadi tumpang tindih antara kesalahan penerapan hukum dengan kelalaian memenuhi syarat Pasal 184 HIR, karena Pasal 184 HIR bisa bertumpang tindih dengan ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBg yang memerintahkan hakim wajib memberi putusan tentang semua gugatan. Padahal sebenarnya jika dibaca dengan seksama jauh sekali perbedaannya. Pasal 178 ayat (2) HIR, hanya memerintahkan hakim wajib memutus semua gugatan. Jadi, spesifik mengatur kewajiban memutus semua gugatan, sedang Pasal 184 HIR, Pasal 195 RBg, khusus mengatur syarat-syarat putusan. Namun demikian dalam praktik, misalnya kekurangan pertimbangan putusan selalu dikategori kesalahan penerapan hukum dalam bentuk *onvoldoende gemotiveerd* (insufficient judgment) dan dianggap bertentangan dengan Pasal 178 ayat (2) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBg. Ambil contoh Putusan MA Nomor 4434 K/Pdt/1986 yang mengatakan pengabulan gugat tanpa disertai pertimbangan yang saksama mengenai alat bukti lawan (*tegen van bewijs, prooflevidence to the contrary*) yang diajukan Tergugat adalah putusan yang tidak cukup pertimbangan. Demikian juga Putusan MA Nomor 672 K/Sip/1972 yang menegaskan putusan harus dibatalkan karena tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan nilai pembuktian; Memperhatikan putusan-putusan di atas, dasar rujukan pembatalan putusan *judex facti* yang tidak cukup memuat pertimbangan, bukan berdasarkan Pasal 184 ayat (1) HIR, Pasal 159 ayat (1) RBg. Jadi, bukan berdasarkan alasan putusan tidak memenuhi syarat yang ditentukan Pasal 184 ayat (1) HIR, tetapi bertitik tolak dari pelanggaran Pasal 178 ayat (2) HIR Pasal 189 ayat (2) RBg. Hal lain yang perlu dikemukakan mengenai kelalaian putusan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 184 HIR, tidak selamanya dianggap membatalkan putusan *judex facti*. Ada kalanya kelalaian persyaratan, itu cukup diperbaiki saja oleh peradilan kasasi seperti dijelaskan di atas, kelalaian putusan memenuhi syarat Pasal 183 ayat (1) HIR tentang penyebutan dan pembebanan biaya perkara pada umumnya dianggap tidak membatalkan putusan. Lihat kembali Putusan MA Nomor 1536 K/Sep/1983 yang menegaskan kelalaian putusan mencantumkan biaya perkara dalam amar putusan memang bertentangan dengan Pasal 184 ayat (1) HIR, karena pasal itu memerintahkan putusan pengadilan harus mencantumkan tentang biaya perkara. Akan tetapi, kelalaian itu tidak sampai membatalkan putusan, cukup diperbaiki oleh tingkat banding atau tingkat kasasi. Begitu juga kelalaian merinci amar putusan, dalam praktik dianggap tidak berkualitas membatalkan putusan. Kelalaian atas syarat itu dapat diperbaiki peradilan

Halaman 77 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. tidak mengungguli. pengasas Putusan MA Nomor 698 K/Sip/1969, bahwa amar putusan yang hanya secara umum menyatakan mengabulkan seluruh gugatan, tidak dapat dibenarkan, tetapi mesti dirinci satu per satu petitum apa saja yang dikabulkan. Sebaliknya kelalaian mengenai syarat yang lain tidak dapat ditoleransi. Putusan judex facti yang lalai mencantumkan dasar-dasar gugatan, bantahan, dasar-dasar pertimbangan putusan atau putusan tidak tanda tangani Ketua dan Anggota Majelis satu Panitera, tidak dapat diperbaiki, tetapi mesti dibatalkan. Misalnya, putusan Judex facti tidak mencantumkan posita gugatan, tidak mungkin diperbaiki tetapi harus dibatalkan. Hal itu ditegaskan Putusan MA Nomor 312 K/Sip/1974 yang mengatakan, putusan pengadilan yang tidak memenuhi syarat undang-undang harus memuat isi gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat. Putusan yang lalai mencantumkannya bertentangan dengan Pasal 184 ayat (1) HIR. Begitu juga Putusan MA Nomor 177 K/SIP/1976 mengatakan, putusan pengadilan yang memenuhi syarat, harus memuat isi gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat. Kelalaian Majelis Hakim dan Panitera menandatangani putusan dianggap juga merupakan syarat undang-undang yang berkualitas membatalkan putusan. Bahkan, putusan yang tidak ditandatangani mengakibatkan putusan sejak semula tidak sah (invalid dated) oleh karena itu dianggap tidak pernah ada (never existed) dan tidak memiliki daya (krachteloos, in effective). Sekiranya ada Anggota Majelis atau Panitera tidak menandatangani, harus dibuat catatan yang menjelaskan mengapa tidak ikut menandatangani. Demikian juga gambaran penerapan alasan kasasi Pasal 30 ayat (1) huruf c UU MA. Apa yang dikemukakan hanya sebagian kecil dari sekian luas spektrum permasalahan kelalaian putusan judex facti memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang. Sehubungan dengan itu, jangan timbul persepsi apa yang dikemukakan di atas tidak meliputi segala aspek permasalahan kelalaian putusan judex facti memenuhi persyaratan.

Kasus-kasus yang dikemukakan di atas merupakan permasalahan kelalaian memenuhi persyaratan yang paling sering dijumpai dalam kenyataan praktik, oleh karena itu tidak menutup kemungkinan adanya permasalahan kelalaian yang lain meskipun kadang-kadang penyelesaiannya dalam tingkat kasasi diterapkan ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf b UU MA yakni kesalahan atau pelanggaran hukum, sebab dalam kenyataan praktik, agak sulit mengklasifikasi apakah yang terkandung dalam putusan judex facti itu kesalahan penerapan hukum atau kelalaian memenuhi syarat yang ditentukan dalam undang-undang ." (Garis bawah oleh Para Pemohon

Halaman 78 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan D. Putusan Judex Facti

Merupakan Putusan Yang Salah Menerapkan Hukum Serta Tidak Menerapkan Hukum Sebagaimana Mestinya Karena Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna Dalam Pertimbangan Hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*).

1. Bahwa dengan terbuktinya penulisan dan perumusan dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam Putusan *Judex Facti* tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dari dalil-dalil Posita maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka telah menimbulkan konsekwensi yuridis pada kelirunya arah dan lingkup pemeriksaan perkara gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Oleh *Judex Facti* maupun kelirunya arah pertimbangan hukum majelis hakim *judex facti* dalam memutus perkara *a quo*, hal ini terbukti sebagaimana pertimbangan hukum pada alinea ke-1 halaman 99 s/d halaman 108 putusan pengadilan tingkat pertama yang disetujui dan diambil alih menjadi pertimbangan putusan pengadilan tingkat banding dalam memutus perkara *a quo*.
2. Bahwa dengan demikian Putusan *Judex Facti* telah melanggar bahkan bertentangan dengan Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung, yakni Putusan Mahkamah Agung Nomor 372 K / Sip / 1970, tanggal 1 September 1971 yang menyatakan :  
"Putusan Pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang dari dasar Gugatan haruslah dibatalkan."
3. Bahwa apabila Majelis Hakim *Judex Facti* mendasarkan pemeriksaan perkara *a quo* pada Posita dan Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM dan bukan pada Gugatan yang ditulis atau dirumuskan dalam Putusan *Judex Facti*, maka Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat yakin bahwasanya amar Putusan Pengadilan Tingkat Banding akan mengabulkan Permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat serta membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama selanjutnya akan mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon

Halaman 79 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima bahkan menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

II. Gugatan konpensi kabur (*obscur libel*) karena tidak jelas kualitas pihak dalam gugatan konpensi.

1. Bahwa karena pertimbangan hukum Putusan Judex Facti didasarkan pada dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan yang tidak sama atau kontradiktif bahkan sangat menyimpang dari dalil-dalil Posita maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, sementara Jawaban yang didalamnya terdapat Eksepsi, Duplik, pembuktian serta kesimpulan maupun Memori Banding yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi didasarkan pada Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, sehingga mengakibatkan ketidaksinkronan penilaian Majelis Hakim Judex Facti dalam memeriksa kebenaran Jawaban yang didalamnya terdapat Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat, hal ini terbukti pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka ke-II berupa GUGATAN KONPENSI KABUR (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK JELAS KUALITAS PIHAK DALAM GUGATAN KONPENSI sebagaimana alinea ke-2, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih sebagai pertimbangan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang dikutip sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan konpensi kabur (Obscur Libel)-karena tidak jelas kualitas pihak dalam gugatan konpensi beserta alasan-alasannya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa di dalam gugatan Penggugat para pihak sudah di sebutkan secara lengkap yaitu : ada Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat.

- Bahwa peristiwa hukum / hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat sudah dijelaskan dalam surat gugatan Penggugat;
- Bahwa masalah kwalitas Tergugat dan Turut Tergugat agar melakukan suatu perbuatan hukum sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan sudah

Halaman 80 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dengan demikian eksepsi ini harus di tolak ;”

(Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo*, maka telah terbukti bahwasanya Majelis Hakim Tingkat Banding telah keliru dalam memutus perkara *a quo* karena apabila Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Pertama mendasarkan pertimbangan hukumnya pada dalil-dalil Posita maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana yang dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam mengajukan Eksepsi, maka Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka II tersebut harusnya diterima atau dikabulkan oleh Majelis Hakim Judex Facti.

3. Bahwa selain itu pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* sebagai dasar bagi Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka II adalah merupakan pertimbangan hukum yang Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena Putusan Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan konpensasi kabur (*Obscuur Libel*)-karena tidak jelas kualitas pihak dalam gugatan konpensasi beserta alasan-alasannya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa di dalam gugatan Penggugat para pihak sudah di sebutkan secara lengkap yaitu : ada Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

Padahal didalam Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka II tersebut tidaklah mempermasalahkan atau mempersoalkan atau membahas tentang ada atau tidak adanya penyebutan pihak Penggugat, pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat dalam Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, dimana Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan

Halaman 81 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Kabur (Obscuur Libel) karena tidak jelas kualitas pihak dalam Gugatan Konpensi karena apabila dibaca secara teliti Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, maka ditemukan fakta bahwasanya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat didalam Gugatannya telah menyamakan kualitas Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dengan kualitas Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat atau setidaknya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat membedakan antara kualitas Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dengan kualitas Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat yang secara hukum berbeda satu dan lainnya sebagaimana telah diuraikan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat dalam alasan-alasan Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka II.

4. Bahwa oleh karenanya pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding tersebut merupakan pertimbangan hukum yang Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena tidak mempunyai relevansinya dengan Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka II.

5. Bahwa demikian juga pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“ - Bahwa peristiwa hukum / hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat sudah dijelaskan dalam surat gugatan Penggugat;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

Merupakan pertimbangan hukum yang Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena Eksepsi Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka II bukanlah mengenai ada atau tidak adanya peristiwa hukum atau hubungan hukum antara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat serta Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat dalam Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, namun sebaliknya justru Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka II tersebut adalah mengenai Gugatan Konpensi Kabur (Obscuur Libel) karena tidak jelas kualitas pihak dalam Gugatan Konpensi karena apabila dibaca secara teliti Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G /

Halaman 82 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Terbanding / Penggugat didalam Gugatannya telah menyamakan kualitas

Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dengan kualitas Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat atau Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat membedakan antara kualitas Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dengan kualitas Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat yang secara hukum berbeda satu dan lainnya sebagaimana telah diuraikan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat dalam alasan-alasan Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka II, oleh karenanya Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat kembali mengutip seluruh alasan-alasan Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka II tersebut sebagai berikut :

1. Bahwa dalam Praktik Peradilan Perdata selain pihak Penggugat, pihak Tergugat, maka dikenal dan diakui juga pihak Turut Tergugat, dimana Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara perdata hanyalah untuk menghindari kurangnya para pihak dan untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan tersebut, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI yang menyatakan sebagai berikut :

"Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan Turut Tergugat, yaitu orang-orang, bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan (lihat putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974, termuat dalam Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia 1, Chidir Ali SH., penerbit CV. Nur Cahaya, Yogyakarta, cetakan pertama, 1985, halaman 218). (Garis bawah oleh Tergugat Konpensasi dan Turut Tergugat Konpensasi).

2. Bahwa dengan demikian secara hukum dan sesuai dengan tata tertib beracara pada Peradilan Perdata serta Praktik Peradilan Perdata, maka Turut Tergugat ditarik dalam suatu perkara perdata hanyalah untuk kelengkapan para pihak atau untuk mencegah kurangnya para pihak dalam suatu perkara perdata serta untuk tunduk terhadap putusan pengadilan, sehingga tidak diperkenankan oleh Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata apabila didalam Petitum Gugatannya Penggugat menuntut agar Turut Tergugat diperintahkan menjalankan isi Putusan Pengadilan karena pihak yang dituntut untuk menjalankan Putusan Pengadilan hanyalah Tergugat.

Halaman 83 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Petition Pengadilannya adalah untuk menghindari kurang pihak dan didalam

Petition Gugatannya, Penggugat hanya boleh menuntut Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan, sehingga tidak diperkenankan oleh Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata apabila didalam Petition Gugatannya, Penggugat menuntut agar Turut Tergugat menjalankan suatu perbuatan hukum sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan, hal ini sesuai pula dengan pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Penerbit CV Mandar Maju, halaman 2 s/d halaman 3 yang dikutip sebagai berikut :

"Dalam praktek istilah Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan (bandingkan dengan putusan-putusan Mahkamah Agung tertanggal 6 Agustus 1973 Nomor 663 K/Sip/1971 dan tertanggal 1 Agustus 1973 Nomor 1038 K/Sip/1972, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan I-II-III-IV/73, halaman 58 dan 225).

Mereka dalam petition hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim. Istilah turut Penggugat tidak dikenal dalam Hukum Acara Perdata. Sehubungan dengan istilah-istilah yang dipergunakan di atas, Mahkamah Agung Republik Indonesia membenarkan pertimbangan dari Pengadilan Tinggi Bandung, yang menyatakan: "Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan Turut Tergugat, yaitu orang-orang, bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan" (lihat putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974, termuat dalam Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia I, Chidir Ali, S.H., penerbit CV. Nur Cahaya, Yogyakarta, cetakan pertama, 1985, halaman 218)." (Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi).

4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dan Doktrin yang merupakan sumber hukum sebagaimana diuraikan di atas, apabila dikaitkan dengan Gugatan Penggugat Kompensi, maka ditemukan fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah didalam point 4, point 6, point 7, point 8, point 9, dan point 10 Petition Gugatan Kompensi, Penggugat Kompensi menuntut sebagai berikut :

*Halaman 84 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan no. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa

rumah selama tinggal di obyek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut :

biaya sewa per satu (1) tahun sebesar Rp70.000.000,- x 5 tahun = Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dikali 3 % sebagaimana bunga yang berlaku umum.

Maka hasil total adalah Rp10.500.000,- (Sepulu juta lima ratus ribu rupiah) bunga per bulan kemudian dikali lagi dengan (60) bulan atau selama lima tahun (5), sama dengan Rp630.000.000 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan Rp350.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) hasilnya adalah Rp980.000.000 (sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) di potong uang DP jual beli yang telah di transper Tergugat sebesar Rp600.000.000,-, sehingga hasil terakhir yang Tergugat dan Turut Tergugat harus bayar kepada Penggugat yaitu sebesar Rp380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah).

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat juga membayar kerugian secara Imateriil sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan rumah objek sengketa tersebut tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain dan menyerahkan rumah beserta satu (1) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81. tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;

9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;

10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsang) sebesar Rp2.000.000,- setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan Putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;"

5. Bahwa berdasarkan Petitum-petitum Gugatan Konpensasi tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Gugatan Konpensasi *a quo* sangat tidak jelas / kabur (*Obscuur Libel*) karena disatu sisi Penggugat Konpensasi dalam Petitum Gugatan Konpensasi menuntut agar Turut Tergugat Konpensasi bersama-sama dengan Tergugat Konpensasi melakukan suatu perbuatan hukum sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam perkara ini sebagaimana point 4, point 6, point 7, point 8, point 9, dan point 10 Petitum Gugatan Konpensasi, padahal yang hanya boleh dituntut untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam perkara ini hanyalah Tergugat Konpensasi, sedangkan Turut Tergugat Konpensasi tidak dibenarkan untuk dituntut oleh Penggugat Konpensasi agar

Halaman 85 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Pengadilan yang perkara ini.

6. Bahwa sementara disisi yang lain Penggugat Kompensi juga menuntut agar menghukum Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi tunduk dan patuh terhadap Putusan ini sebagaimana point 9 Petitum Gugatan Kompensi, padahal yang boleh dituntut untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan hanyalah Turut Tergugat Kompensi, sedangkan tidak dibenarkan apabila Penggugat Kompensi menuntut Tergugat Kompensi untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan karena secara hukum Tergugat Kompensi telah dituntut untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam perkara ini dan apabila Tergugat Kompensi tidak melaksanakan isi putusan tersebut, maka konsekwensi yuridisnya adalah dapat dilakukan upaya paksa berupa Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri.
7. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwasanya Penggugat Kompensi telah mencampuradukkan kualitas Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi dalam Gugatan Kompensi *a quo* atau Penggugat Kompensi telah menyamakan kualitas Tergugat Kompensi dengan kualitas Turut Tergugat Kompensi atau Penggugat Kompensi tidak dapat membedakan antara kualitas Tergugat Kompensi dengan kualitas Turut Tergugat Kompensi yang secara hukum berbeda satu dan lainnya.
8. Bahwa selain itu seandainya pun benar (*quod non*) Gugatan Kompensi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi merupakan Gugatan Wanprestasi sebagaimana dalil Penggugat Kompensi pada halaman 1 Gugatan Kompensi yang mendalilkan sebagai berikut :  
"Perihal : Gugatan Wanprestasi / Cidera Janji  
....dst  
Dengan ini hendak mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada :  
....dst."
9. Bahwa secara hukum Gugatan Wanprestasi didasarkan atau terletak pada Perjanjian yang berisi hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdato Jo Pasal 1234 KUHPerdato yang dikutip sebagai berikut :  
Pasal 1313 KUHPerdato berbunyi :  
"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."  
Pasal 1234 KUHPerdato berbunyi :  
"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu".

Halaman 86 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

11. Bahwa ada 4 (empat) kategori Wanprestasi / ingkar janji yakni sebagai berikut :

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana mestinya;
4. Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.

12. Bahwa berdasarkan pengertian dan kategori Wanprestasi tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan dalil Penggugat Kompensi pada point 8 Posita Gugatan Kompensi yang mendalilkan sebagai berikut :

“8. Bahwa ± 14 bulan (1 tahun 2 bulan) Penggugat bersama-sama Tergugat dan Turut Tergugat menindaklanjuti kesepakatan lisan jual beli tanah kavling dan bangunan rumah tersebut untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli secara tertulis. yang mana di buat oleh Turut Tergugat dan ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat dan disaksikan Turut Tergugat pada tanggal 2 Agustus 2012. (Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi).

13. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat Kompensi tersebut di atas, maka Penggugat Kompensi telah mengakui tentang adanya perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 ditandatangani oleh dan diantara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi karena faktanya Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tersebut dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi tanpa ada satupun saksi yang ikut menyaksikan dan menandatangani perjanjian tersebut, sehingga secara hukum Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 hanya berlaku bagi Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi, hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdato Jo Pasal 1340 KUHPerdato yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1338 KUHPerdato berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Pasal 1340 KUHPerdato berbunyi :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317.”

14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara Jo Pasal 1340 KUHPerdara dikaitkan dengan Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 yang ditandatangani oleh dan diantara Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi dikaitkan pula dengan pengertian dan kategori Wanprestasi sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka seandainya pun benar (quod non) telah terjadi Wanprestasi sebagaimana dalil Gugatan Kompensi, maka secara hukum Penggugat Kompensi hanya boleh menuntut atau mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat Kompensi, seandainya pun benar (quod non) Tergugat Kompensi tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tersebut, hal ini pun sesuai dengan dalil Penggugat Kompensi pada point 17 Posita Gugatan Kompensi yang dikutip sebagai berikut :

“Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana di uraikan di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut (vide : Pasal 1243 KUHPerdara), sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat gugatan perkara ini”. (Garis bawah oleh Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat Kompensi).

15. Bahwa oleh karenanya sangat tidak jelas / kabur Gugatan Kompensi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi, bahkan dikualifisir tidak sempurna pihak yang ditarik dalam perkara *a quo* apabila di dalam Posita maupun Petitum Gugatan Kompensi, Penggugat Kompensi mendalilkan dan menuntut agar Turut Tergugat Kompensi juga melakukan Wanprestasi dan membayar kerugian bagi Penggugat Kompensi sebagaimana point 18, point 19, dan point 20 Posita Gugatan Kompensi dan point 4, point 6, point 7, dan point 8 Petitum Gugatan Kompensi yang dikutip sebagai berikut :

Point 18, point 19 dan point 20 Posita Gugatan Kompensi mendalilkan :

“18. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp350.000.000,-, apabila rumah tersebut dikontrakan selama 5 tahun terhitung sejak Bulan Mei 2011 sampai saat ini. dengan perincian sebagai berikut : kontrak per satu (1) tahun Rp70.000.000,- x 5 tahun = Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

19. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang di akibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil, berupa kontrak per satu (1) Rp70.000.000,- x 5 tahun sebesar Rp350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah).
  - b. Kerugian Imateriil, bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
20. Bahwa karena Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut dikenakan bunga sebesar 3 % setiap bulan sebagaimana bunga yang berlaku umum pada bank yang harus dibayar oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian di bayar lunas.”
- Point 4, point 6, point 7, dan point 8 Petitum Gugatan Kompensi mendalilkan :
- “4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di obyek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut :
- Biaya sewa per satu (1) tahun sebesar Rp70.000.000,- x 5 tahun = Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dikali 3 % sebagaimana bunga yang berlaku umum.
- Maka hasil total adalah Rp10.500.000,- (Sepulu juta lima ratus ribuh rupiah) bunga per bulan kemudian dikali lagi dengan (60) bulan atau selama lima tahun (5), sama dengan Rp630.000.000 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan Rp350.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) hasilnya adalah Rp980.000.000 (Sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) di potong uang DP jual beli yang telah di transper Tergugat sebesar Rp600.000.000,-, sehingga hasil terakhir yang Tergugat dan Turut Tergugat harus bayar kepada Penggugat yaitu sebesar Rp380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah).
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat juga membayar kerugian secara Imateriil sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan rumah objek sengketa tersebut tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain dan menyerahkan rumah beserta satu (1) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81. tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;”

Halaman 89 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat Kompensi tidak menjadi pihak dan tidak turut menandatangani perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tersebut, sehingga Turut Tergugat Kompensi tidak terikat dengan perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 dan / atau Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tidak berlaku bagi Turut Tergugat Kompensi, sehingga sangat tidak jelas (kabur) bahkan tidak sempurna pihak yang ditarik dalam perkara *a quo*, apabila Penggugat Kompensi mendalilkan dan menuntut Turut Tergugat Kompensi juga melakukan perbuatan Wanprestasi dan membayar ganti rugi kepada Penggugat Kompensi.

17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti secara terang dan jelas bahwasanya Gugatan Kompensi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi Kabur (*Obscuur Libel*), maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
6. Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding merupakan pertimbangan hukum yang Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) tersebut karena Pertimbangan Hukum Putusan Judex Facti tersebut Didasarkan Pada Dalil-Dalil Posita Dan Peitum Gugatan Yang Tidak Sama Atau Kontradiktif Bahkan Sangat Menyimpang Dari Dalil-Dalil Posita Maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, padahal apabila Majelis Hakim Judex Facti mendasarkan pertimbangan hukumnya pada dalil-dalil Posita maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka Majelis Hakim Judex Facti akan menemukan bahwasanya di dalam Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sangat tidak jelas peristiwa hukum atau posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sebagaimana telah diuraikan secara terang menderang oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Eksepsi Angka III Tentang Gugatan Kompensi Kabur (*Obscuur Libel*) karena didalam Gugatan Kompensi *A Quo* tidak jelas bahkan

Halaman 90 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Pembanding Tergugat dan Turut Tergugat pada angka IV tentang gugatan konpensi kabur (Obscuur Libel) karena tidak jelas (Kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil posita dengan dalil posita lainnya dalam gugatan konpensi, eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka V Tentang gugatan konpensi kabur (obscur libel) karena menggabungkan atau setidaknya mencampuradukan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VI Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel) Karena Tidak Jelasnya Petitum Gugatan Konpensi Bahkan Telah Terjadinya Kontradiktif Antara Petitum Yang Satu Dengan Petitum Lainnya Dalam Gugatan Konpensi Lainnya, Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VII Tentang gugatan konpensi kabur (obscur libel) karena terjadinya kontradiktif antara petitum dengan posita gugatan konpensi.

7. Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama selanjutnya yang mempertimbangkan sebagai berikut :  
“- Bahwa masalah kualitas Tergugat dan Turut Tergugat agar melakukan suatu perbuatan hukum sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan sudah memasuki pertimbangan Majelis hakim dalam pokok perkara,” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).  
Merupakan pertimbangan hukum yang sangat keliru dan sangat tidak jelas serta sangat tidak berdasar karena telah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata karena alasan penolakan Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama adalah Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat “sudah memasuki pertimbangan Majelis Hakim dalam pokok perkara”, merupakan alasan penolakan Eksepsi yang tidak dikenal dan tidak diakui dalam Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia karena yang diakui dan dikenal dalam Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata sebagai salah satu alasan penolakan Eksepsi Tergugat oleh Majelis Hakim dalam Putusannya adalah Eksepsi Tergugat telah memasuki Pokok Perkara yang membutuhkan pembuktian lebih lanjut atau Eksepsi Tergugat berkaitan dengan Pokok Perkara yang membutuhkan pembuktian lebih lanjut.
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat

Halaman 91 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kualitas pihak dalam gugatan konpensi merupakan

Eksepsi yang cukup kuat dan mempunyai dasar hukum yang sangat sulit dibantah, sehingga akhirnya Majelis Hakim Judex Facti membuat pertimbangan hukum yang mengada-ada serta tidak mempunyai relevansi dengan Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat bahkan lebih jauh lagi ternyata Majelis Hakim Judex Facti telah kehabisan dasar dan alasan untuk menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat yang sangat kuat dan mempunyai dasar hukum yang kuat tersebut, sehingga akhirnya Majelis Hakim Judex Facti membuat pertimbangan hukum tidak dikenal dan tidak diakui dalam Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia.

9. Bahwa oleh karenanya berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadaili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi berkenan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka II Tentang gugatan konpensi kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas kualitas pihak dalam gugatan konpensi maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

### III. Gugatan Konpensi Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Didalam Gugatan Konpensi A Quo Tidak Jelas Bahkan Kaburnya Objek Sengketa.

1. Bahwa karena pertimbangan hukum Putusan Judex Facti Didasarkan Pada Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan Yang Tidak Sama Atau Kontradiktif Bahkan Sangat Menyimpang Dari Dalil-Dalil Posita Maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka telah mengakibatkan Putusan Judex Facti Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna Dalam Pertimbangan Hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*), hal ini terbukti pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengambil alih pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka III berupa GUGATAN KONPENSI KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

Halaman 92 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. **KABURNYA OBJEK SENGKETA** sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan konpensasi kabur (*Obscuur Libel*) karena di dalam gugatan konpensasi Aquo tidak jelas bahkan kaburnya objek sengketa Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa di dalam surat gugatan Penggugat sudah dijelaskan bahwa yang menjadi objek sengketa adalah sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat pada point 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12;

➤ Dengan demikian eksepsi ini harus di tolak ;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo*, maka telah terbukti bahwasanya Majelis Hakim Judex Facti Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna Dalam Pertimbangan Hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena apabila Majelis Hakim Judex Facti mendasarkan pertimbangan hukumnya pada Dalil-Dalil Posita Maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka pada posita point 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Dalil-Dalil Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“5. Bahwa mendengar Penggugat hendak menjual tanah dan bangunan rumah tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat mau membeli tanah dan bangunan rumah tersebut asalkan Penggugat bisa menurunkan nilai jual dari Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) menjadi Rp1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan alasan bahwa antara Tergugat, Turut Tergugat dan Penggugat sudah seperti keluarga sendiri, akhirnya Penggugat menerima tawaran Tergugat dan Turut Tergugat untuk jual dengan harga Rp1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah).

6. Bahwa dari pembicaraan lisan tersebut Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat sepakat untuk jual beli rumah dengan harga Rp1.450.000.000,-

Halaman 93 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung dan Turut Tergugat memberikan uang tanda jadi kepada Penggugat dengan cara ditransfer oleh Tergugat uang sebanyak 2x di Bank BCA KCP Gudang Peluru Jakarta Timur Nomor Rek. 02721650920. Atas nama Penggugat (Hj. Jusnaini), yaitu sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 23 Mei 2011 sebesar R. 300.000.000,-
- b. Pada tanggal 7 Juni 2011 sebesar R. 300.000.000,-

Sehingga total uang yang telah diterima oleh Penggugat sebesar Rp600.000.000,-, dan masih tersisa atau yang harus disetor oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat.

7. Bahwa berselang beberapa bulan setelah uang DP (tanda jadi) jual beli ditransfer oleh Tergugat, kemudian Tergugat dan Turut Tergugat meminta jaminan dari Penggugat yaitu agar Penggugat menyerahkan surat-surat tanah dan bangunan rumah tersebut, yang pada akhirnya Penggugat menyerahkan asli 1 buah surat kavling tanah Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81 dengan ketentuan apabila Tergugat dan Turut Tergugat melunasi sisa pembayaran maka, Penggugat akan menyerahkan surat-surat tanah dan bangunan yang lainnya kepada Tergugat dan Turut Tergugat.
8. Bahwa ± 14 bulan (1 tahun 2 bulan) Penggugat bersama-sama Tergugat dan Turut Tergugat menindaklanjuti kesepakatan lisan jual beli tanah kavling dan bangunan rumah tersebut untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli secara tertulis yang mana dibuat oleh Turut Tergugat dan ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat dan disaksikan Turut Tergugat pada tanggal 2 Agustus 2012.
9. Bahwa dalam perjanjian yang ditandatangani sebagaimana disebutkan dalam point 8 posita Gugatan diatas, Tergugat dan Turut Tergugat bersedia memberikan atau melunasi sisa pembayaran Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dari Rp1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dalam jangka waktu enam (6) bulan terhitung sejak perjanjian jual beli ditandatangani.
10. Bahwa setelah perjanjian jual beli ditandatangani, enam (6) bulan kemudian setelah jatuh tempo, Penggugat meminta sisa pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat dan Turut Tergugat, namun Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat membayar sisa uang sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam perjanjian jual beli tanah kavling dan bangunan rumah.
11. Bahwa dalam perjanjian lisan maupun tulisan antara Penggugat dan

Halaman 94 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Jalan. Manggar VI Blok G.18 Nomor 15-16 seharga Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sedangkan Blok G 18. Nomor 8 seharga Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) di kavling DKI Pondok Kelapa Jakarta Timur. Jadi total seluruhnya Rp1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah).

12. Bahwa melihat Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat melunasi sisa pembayaran, maka Penggugat bermaksud baik untuk mengembalikan uang DP (tanda jadi) Rp600.000.000,- pada bulan Juni & Juli tahun 2013 dengan cara langsung bertemu Tergugat dan Turut Tergugat, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan alasan yang dibuat-buat.”
13. Bahwa berdasarkan Posita point 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana dikutip tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya pertimbangan hukum pada alinea ke-3, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding tersebut merupakan pertimbangan hukum yang Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena tidak ada satu dalil pun dalam Posita point 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana dikutip oleh Para Pemohon Kasasi tersebut di atas yang mendalilkan tentang Objek Sengketa, bahkan tidak jelas pula apa saja yang disebut dengan Objek Sengketa, dimana apabila Majelis Hakim Judex Facti mendasarkan pertimbangan hukumnya pada dalil-dalil Posita maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka pada point 21 Posita dan point 3 dan point 8 Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM barulah ditemukan dalil mengenai Objek Sengketa, namun tidak jelas pula Objek Sengketa yang dimaksudkan oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat didalam point 21 Posita dan

Halaman 95 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM tersebut.

14. Bahwa oleh karenanya sangat tidak jelas apa yang dimaksudkan dengan Objek Sengketa oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM tersebut, sehingga menimbulkan pertanyaan yuridis yang tidak terjawab bagi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat adalah apakah yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah bangunan rumah ataukah yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah tanah ataukah yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya?.
15. Bahwa demikian juga apabila Majelis Hakim Judex Facti mendasarkan pertimbangan hukumnya pada dalil-dalil Posita maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka pada seluruh Posita dan Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM termasuk didalamnya Posita point 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana dikutip oleh Para Pemohon Kasasi di atas, ternyata tidak ditemukan satu dalil pun yang mendalilkan mengenai letak Objek Sengketa atau dengan kata lain tidak ada satu dalil pun dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM yang mendalilkan mengenai dimanakah letak Objek Sengketa tersebut, sehingga telah terbukti bahwasanya sangat tidak jelas Objek Sengketa dalam

Halaman 96 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. November 2015 yang terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta

Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM tersebut, dengan demikian telah terbukti pula bahwasanya pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* merupakan pertimbangan hukum yang Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*), sehingga telah keliru pula Putusan Judex Facti yang menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat.

16. Bahwa selain itu apabila Majelis Hakim Judex Facti mendasarkan pertimbangan hukumnya pada dalil-dalil Posita maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka pada seluruh Posita dan Petitum dalam dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, termasuk didalamnya dalil pada Posita point 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana dikutip oleh Para Pemohon Kasasi di atas, ternyata tidak ditemukan satu dalil pun yang mendalilkan mengenai batas-batas Objek Sengketa dalam perkara ini, sehingga telah terbukti bahwasanya sangat tidak jelas bahkan kaburnya Objek Sengketa dalam Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, hal tersebut sesuai dengan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
- Putusan MA-RI Nomor 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:  
"Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima."
  - Putusan MA-RI Nomor 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979 yang menyatakan:

Halaman 97 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang digugurnya disebutkan (bertanda II) saja, Gugatan tidak dapat diterima.”

17. Bahwa oleh karenanya telah terbukti bahwasanya pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 99 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* merupakan pertimbangan hukum Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena apabila Majelis Hakim *Judex Facti* mendasarkan pertimbangan hukumnya pada dalil-dalil Posita maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka ditemukan fakta yuridis bahwasanya gugatan konpensi kabur (*obscuur libel*) karena didalam gugatan konpensi *a quo* tidak jelas bahkan kaburnya objek sengketa.
18. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwasanya Putusan *Judex Facti* yang menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat merupakan Putusan yang Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) dalam Pertimbangan Hukumnya karena seharusnya Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka III tersebut diterima atau dikabulkan oleh *Judex Facti*;
19. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka sangat berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka III Tentang gugatan konpensi kabur (*obscuur libel*) karena didalam gugatan konpensi *a quo* tidak jelas bahkan kaburnya objek sengketa maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
- IV. Gugatan Konpensi Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Tidak Jelas (Kabur) Bahkan Kontradiktif Antara Satu Dalil Posita Dengan Dalil Posita Lainnya Dalam Gugatan Konpensi.
1. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan bagi Majelis Hakim *Judex Facti* menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan

Halaman 98 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. *maykamahagug.go.id* (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil posita dengan dalil posita lainnya dalam gugatan konpensi sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo*.

2. Bahwa adapun pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan konpensi kabur (*Obscuur Libel*) karena tidak jelas (kabur) bahkan kontradiksi antara satu dalil posita dengan dalil posita lainnya dalam gugatan konpensi Majelis hakim mempertimbangkan bahwa dalam surat gugatan Penggugat sudah dijelaskan alasan-alasan yang dijadikan dasar gugatan Penggugat;

Dengan demikian eksepsi ini harus di tolak;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi);

3. Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding tersebut merupakan pertimbangan hukum yang Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldende Gemotiveerd*) karena bertentangan dengan alasan-alasan atau dalil-dalil Para Pemohon Kasasi dalam Eksepsi Angka IV, dimana dari pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding tersebut telah membentuk konstruksi yuridis seolah-olah didalam Eksepsi Para Pemohon Kasasi pada Angka IV mendalilkan mengenai didalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak menjelaskan mengenai alasan-alasan yang menjadi dasar Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, sehingga didalam pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan : “Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan konpensi kabur (*Obscuur Libel*) karena tidak jelas (kabur) bahkan kontradiksi antara satu dalil posita dengan dalil posita lainnya dalam gugatan konpensi Majelis hakim mempertimbangkan bahwa dalam surat gugatan Penggugat sudah dijelaskan alasan-alasan yang dijadikan dasar gugatan Penggugat”, padahal Eksepsi Para Pemohon Kasasi pada Angka IV bukanlah mengenai tidak adanya Posita didalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat atau bukan pula mengenai tidak adanya alasan-alasan yang menjadi dasar Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh

*Halaman 99 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017*

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Pemohon Kasasi pada Angka IV adalah Tentang gugatan konpensi kabur (obscuur libel) karena tidak jelas (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil posita dengan dalil posita lainnya dalam gugatan konpensi, oleh karenanya dalam memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* seharusnya Majelis Hakim Judex Facti mempertimbangkan tentang apakah didalam Posita yang merupakan alasan-alasan yang menjadi dasar Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM terdapat atau tidak terdapatnya ketidakjelasan (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil Posita dengan Posita lainnya dalam Gugatan *a quo*, dimana setelah Majelis Hakim Judex Facti memeriksa Posita yang merupakan alasan-alasan yang menjadi dasar Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM barulah Majelis Hakim Judex Facti mempertimbangkan apakah terdapat atau tidak terdapat ketidakjelasan (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil Posita dengan Posita lainnya dalam Gugatan *a quo*, dan apabila didalam Posita yang merupakan alasan-alasan yang menjadi dasar Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM telah jelas / tidak kabur bahkan tidak terjadi kontradiktif antara satu dalil Posita dengan Posita lainnya dalam Gugatan *a quo*, maka sangat tepat apabila Majelis Hakim Judex Facti menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi pada Angka IV tersebut, namun sebaliknya apabila didalam Posita yang merupakan alasan-alasan yang menjadi dasar Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM terdapat ketidakjelasan (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil Posita dengan Posita lainnya dalam Gugatan *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Pemohon Kasasi dalam Eksepsi Angka IV tersebut, maka sangat keliru jika Majelis Hakim Judex Facti menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi pada Angka IV tersebut karena seharusnya Eksepsi Para Pemohon Kasasi pada Angka IV tersebut dikabulkan oleh *Judex Facti*.

4. Bahwa karena Majelis Hakim Judex Facti memberikan pertimbangan hukum

Halaman 100 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Kasasi dalam Eksepsi Angka IV tersebut, maka membawa konsekuensi

yuridis pada kelirunya Putusan Judex Facti yang menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi pada Angka IV tersebut, padahal apabila Majelis Hakim Judex Facti mempertimbangkan secara tepat dan benar serta sesuai dengan alasan-alasan atau dalil-dalil Para Pemohon Kasasi dalam Eksepsi Angka IV tersebut, maka Majelis Hakim Judex Facti akan mengabulkan Eksepsi Para Pemohon Kasasi pada Angka IV tersebut karena didalam Posita yang terdiri dari alasan-alasan yang menjadi dasar Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM terdapat ketidakjelasan (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil Posita dengan Posita lainnya dalam Gugatan *a quo* sebagaimana diuraikan oleh Para Pemohon Kasasi dalam Eksepsi Angka IV, oleh karenanya bersama ini Para Pemohon Kasasi akan menguraikan kembali alasan-alasan atau dalil-dalil Para Pemohon Kasasi dalam Eksepsi Angka IV mengenai gugatan konpensi kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil posita dengan dalil posita lainnya dalam gugatan konpensi dengan merujuk pada Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, yakni sebagai berikut :

4.1 Bahwa dalil point 1 Posita dalam Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM mendalilkan sebagai berikut :

"1. Bahwa Penggugat pada tanggal 06 November tahun 1990 telah membeli dua buah tanah kavling beserta 1 (satu) buah bangunan rumah, yaitu :

- Pada tanggal 6 Nov. 1990, dari Ibu. Fauzia Damayanti dengan luas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) Persil Nomor 15-16 Blok G.18
- Pada tanggal 9 Nov. 1990 dari Sdr. Husni Syafril Nasution dengan luas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi), jenis O.K.W Nomor 8 Blok G.18 (Phase III). (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

4.2 Bahwa dalil point 1 Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan

Halaman 101 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM

sebagaimana dikutip tersebut di atas merupakan dalil yang tidak jelas dan kontradiktif antara satu dalil dengan dalil lainnya karena disatu sisi Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 06 November tahun 1990 telah membeli dua buah tanah kavling beserta 1 (satu) buah bangunan rumah, oleh karenanya konstruksi yuridis yang terbentuk dari dalil Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada point 1 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM tersebut adalah pada tanggal 6 November 1990 Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah kavling beserta 1 (satu) bangunan rumah, sementara disisi yang lain Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat mendalilkan bahwasanya pada tanggal 6 November 1990 Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat hanya membeli 1 (satu) bidang tanah seluas 206 M2 (dua ratus enam meter persegi) sebagaimana point 1 garis datar (-) ke-1 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM dan 1 (satu) bidang tanah lainnya seluas 306 M2 (tiga ratus enam meter persegi) yang dibeli oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada tanggal 9 November 1990 sebagaimana point 1 garis datar (-) ke-2 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM.

- 4.3 Bahwa berdasarkan dalil Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada point 1 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM tersebut telah menimbulkan ketidakjelasan, bahkan kaburnya Gugatan *a quo* mengenai perolehan hak Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat atas tanah dan bangunan rumah yang didalilkan oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam Gugatannya,

Halaman 102 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
atas dasar permohonan kasasi / perbanding rumah a quo berdasarkan pada 2 (dua) transaksi jual beli tanah yang terjadi pada tanggal 6 November 1990 ataukah berdasarkan 2 (dua) transaksi jual beli yang terjadi pada tanggal 6 November 1990 dan pada tanggal 9 November 1990.

- 4.4 Bahwa demikian juga pada point 17 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM mendalilkan sebagai berikut :

“Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana di uraikan di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut (vide : Pasal 1243 KUHPerdata), sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat gugatan perkara ini” . (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

- 4.5 Bahwa dari dalil point 17 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM tersebut, maka konstruksi yuridis yang terbentuk adalah Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat telah dengan tegas mengakui bahwasanya yang melakukan wanprestasi dalam perkara ini adalah Pemohon Kasasi I / Pemanding I / Tergugat, sementara disisi yang lain Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat justru mendalilkan bahwasanya yang melakukan perbuatan Wanprestasi dalam perkara ini adalah Pemohon Kasasi I / Pemanding I / Tergugat dan Pemohon Kasasi II / Pemanding II / Turut Tergugat, hal ini terbukti sebagaimana dalil point 18 dan point 19 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM yang mendalilkan sebagai berikut :

“18. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp350.000.000,-, apabila rumah tersebut dikontrakan selama 5 tahun terhitung sejak Bulan Mei 2011 sampai saat ini. dengan perincian sebagai berikut : kontrak per satu (1) tahun Rp70.000.000,- x 5 tahun = Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Halaman 103 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat dihitung sejak tidak di bayarnya biaya kontrak rumah selama 5 tahun, dapat Penggugat perinci sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil, berupa kontrak per satu (1) Rp70.000.000,- x 5 tahun sebesar Rp350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- b. Kerugian Imateriil, bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

4.6 Bahwa berdasarkan dalil point 17 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM dikaitkan dengan point 18 dan point 19 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana dikutip tersebut di atas, maka sangat tidak jelas bahkan kaburnya Gugatan *a quo*, sehingga menimbulkan pertanyaan yuridis yang tidak terjawab bagi Para Pemohon Kasasi adalah siapakah sebenarnya yang melakukan perbuatan Wanprestasi dalam Gugatan *a quo*, yakni apakah yang melakukan perbuatan Wanprestasi adalah hanya Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat seorang diri sebagaimana dalil point 17 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM ataukah yang melakukan perbuatan Wanprestasi adalah Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat secara bersama-sama sebagaimana dalil point 18 dan point 19 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM.

4.7 Bahwa selain itu dalil Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM mendalilkan sebagai berikut :

“Bahwa ± 14 bulan (1 tahun 2 bulan) Penggugat bersama-sama Tergugat dan Turut Tergugat menindaklanjuti kesepakatan lisan jual beli tanah kavling dan bangunan rumah tersebut untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli secara tertulis. yang mana di buat oleh Turut Tergugat dan ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat dan disaksikan Turut Tergugat pada tanggal 2 Agustus 2012. (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

4.8 Bahwa konstruksi yuridis yang terbentuk dari dalil Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada point 8 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM yang dikutip di atas adalah Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat pada tanggal 2 Agustus 2012, sementara disisi lain Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat juga mendalilkan pada point 16 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagai berikut :

“Bahwa sejak perjanjian jual beli tersebut ditanda tangani 2 Juni 2012 hingga saat ini, Tergugat dan Turut Tergugat sudah melakukan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yaitu telah melakukan Wanprestasi sehingga Penggugat merasa di bohongi dan mengalami kerugian seandainya pada saat itu Penggugat sudah menjual rumah tersebut atau kontrak kepada orang lain”. (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

4.9 Bahwa konstruksi yuridis yang terbentuk dari dalil Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada point 16 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM yang dikutip di atas adalah ditandatanganinya perjanjian jual beli pada tanggal 2 Juni 2012, maka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat mengenai kapan ditandatanganinya perjanjian jual beli antara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, yakni apakah perjanjian jual beli ditandatangani pada tanggal 2 Agustus 2012 sebagaimana didalilkan oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada point 8 Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM ataukah ditandatanganinya perjanjian jual beli pada tanggal 2 Juni 2012 sebagaimana dalil Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada point 16 dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM atau setidaknya telah terjadi 2 (dua) kali penandatanganan perjanjian jual beli, yakni pada tanggal 2 Juni 2012 dan pada tanggal 2 Agustus 2012, dimana pertanyaan yuridis selanjutnya yang tidak terjawab dalam Gugatan *a quo* adalah apakah Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dan / atau Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tertanggal 2 Agustus 2012 ataukah Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dan / atau Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tertanggal 2 Juni 2012 atau Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dan / atau Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat melakukan Wanprestasi terhadap 2 (dua) perjanjian jual beli tersebut.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sangat tidak jelas (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil Posita dengan dalil Posita lainnya dalam Gugatan, sehingga telah terbukti bahwasanya Putusan Judex Facti yang menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat merupakan Putusan yang keliru karena seharusnya Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka IV tersebut diterima atau dikabulkan oleh Majelis Hakim Judex

Halaman 106 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan

Turut Tergugat pada Angka IV tersebut.

6. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Putusan Judex Facti merupakan Putusan yang Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna dalam Pertimbangan Hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*), sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka IV Tentang GUGATAN KONPENSI KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA TIDAK JELAS (KABUR) BAHKAN KONTRADIKTIF ANTARA SATU DALIL POSITA DENGAN DALIL POSITA LAINNYA DALAM GUGATAN KONPENSI maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke verklaard*).

V. Gugatan Konpensasi Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Menggabungkan Atau Setidak-Tidaknya Mencampuradukan Antara Perbuatan Melawan Hukum Dengan Wanprestasi.

1. Bahwa karena pertimbangan hukum Putusan Judex Facti Didasarkan Pada Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan Yang Tidak Sama Atau Kontradiktif Bahkan Sangat Menyimpang Dari Dalil-Dalil Posita Maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka telah mengakibatkan Putusan Judex Facti Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna Dalam Pertimbangan Hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*), hal ini terbukti pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengambil alih pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka V berupa gugatan konpensasi kabur (*obscur libel*) karena menggabungkan atau setidaknya mencampuradukan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi sebagaimana alinea ke-2, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan konpensasi kabur (*Obscuur*

Halaman 107 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. *maha pnhgag. go. id* metwaw hukum dengan wanprestasi Majelis hakim mempertimbangkan bahwa eksepsi ini sudah masuk materi perkara yang bukan dari lingkup eksepsi;

Dengan demikian eksepsi ini harus ditolak; (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo*, maka telah terbukti bahwasanya Majelis Hakim Judex Facti telah Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna Dalam Pertimbangan Hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena apabila Majelis Hakim Judex Facti mendasarkan pertimbangan hukumnya pada dalil-dalil Posita maupun Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka V tersebut harusnya diterima atau dikabulkan Judex Facti.
3. Bahwa lagi pula eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada angka V tersebut merupakan eksepsi yang terkait dengan syarat-syarat formal atau formalitas gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang tidak memerlukan dan membutuhkan pembuktian apapun dari para pihak karena majelis hakim judex facti hanya memeriksa dan melakukan penilaian secara cermat terhadap dalil-dalil posita gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka akan ditemukan adanya kekaburan gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat (*obscuur libel*) karena menggabungkan atau setidaknya mencampuradukan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, hal ini terbukti sebagaimana dalil point 15 dan point 16 posita gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM yang mendalilkan sebagai berikut :  
"15. Bahwa kemudian Penggugat melaporkan Tergugat dan Turut Tergugat kepada pihak kepolisian RI melalui Polres Jakarta Timur pada tanggal

Halaman 108 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id belum ada kejelasannya.

16. Bahwa sejak perjanjian jual beli tersebut ditandatangani 2 Juni 2012 hingga saat ini, Tergugat dan Turut Tergugat sudah melakukan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yaitu telah melakukan Wanprestasi sehingga Penggugat merasa di bohongi dan mengalami kerugian seandainya pada saat itu Penggugat sudah menjual rumah tersebut atau kontrak kepada orang lain". (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam surat Gugatan tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM tersebut, maka telah terbukti bahwasanya pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding tersebut merupakan pertimbangan hukum yang keliru atau Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena berdasarkan dalil point 15 dan point 16 dalam Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana dikutip tersebut di atas, maka tanpa perlu pembuktian apapun dari para pihak dalam perkara *a quo*, telah sangat jelas dan terang membuktikan gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 november 2015 dalam register perkara nomor : 446 / pdt.g / 2015 / Pn.Jkt.Tim kabur (*obsuur libel*) karena menggabungkan atau setidaknya tidaknya mencampuradukan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, padahal secara hukum antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Wanprestasi merupakan 2 (dua) hal yang memiliki perbedaan baik dari sumber, bentuk maupun wujudnya, dimana Perbuatan Melawan Hukum adalah diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan :  
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."
5. Bahwa sedangkan Perbuatan Wanprestasi diatur pada Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan :  
"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai,

Halaman 109 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat telah menggabungkan atau mencampuradukkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, padahal antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi merupakan 2 (dua) hal yang berbeda satu dengan yang lainnya, sehingga tanpa perlu pembuktian apapun dari para pihak dalam perkara *a quo*, telah sangat jelas dan terang membuktikan gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam register perkara nomor : 446 / Pdt.G / 2015 / pn.jkt.tim merupakan gugatan yang kabur (*obscuur libel*) dan telah melanggar tata tertib beracara pada peradilan perdata di indonesia, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yakni sebagai berikut :

- Putusan MA RI Nomor 2452 K / Pdt / 2009, dalam pertimbangannya menyatakan :  
“Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi , maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*)”.
- Putusan MA RI Nomor 492 K / Sip / 1970 tanggal 21 Nopember 1970 Jo. Putusan MA RI Nomor 897 / K / Sip / Pdt / 1997 yang pada pokoknya menyatakan :

“Bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur.”

7. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwasanya Putusan Judex Facti yang menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat merupakan Putusan yang keliru atau Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna Dalam Pertimbangan Hukumnya (*Onvoldoende Gernotiveerd*) karena seharusnya Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka V tersebut diterima atau dikabulkan oleh Majelis Hakim Judex Facti.

Halaman 110 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka V Tentang gugatan konpensi kabur (*obscuur libel*) karena menggabungkan atau setidaknya tidaknya mencampuradukan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

VI. Gugatan kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelasnya petitum gugatan konpensi bahkan telah terjadinya kontradiktif antara petitum yang satu dengan petitum lainnya dalam gugatan konpensi lainnya.

1. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan bagi Majelis Hakim Judex Facti menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VI berupa gugatan kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelasnya petitum gugatan konpensi bahkan telah terjadinya kontradiktif antara petitum yang satu dengan petitum lainnya dalam gugatan konpensi lainnya sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo*.

2. Bahwa adapun pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan konpensi kabur (*Obscuur Libel*) karena tidak jelas nya petitum gugatan konpensi bahkan telah terjadinya kontradiktif antara petitum yang satu dengan petitum yang lainnya dalam gugatan konpensi lainnya Majelis hakim mempertimbangkan bahwa masalah petitum apakah bertentangan satu dengan lainnya adalah sudah menyangkut pertimbangan hakim ;

Dengan demikian eksepsi ini harus di tolak;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

3. Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding merupakan pertimbangan hukum yang keliru atau Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena sesuai dengan tugas dan kewenangannya, majelis hakim judex facti harus memberikan pertimbangan terhadap setiap dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan turut tergugat bukan sebaliknya majelis



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Tergugat dan Turut Tergugat dengan alasan bahwasanya eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat Dan Turut Tergugat sudah menyangkut pertimbangan hakim sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 100 putusan pengadilan tingkat pertama yang diambil alih oleh pengadilan tingkat banding dalam memutus perkara *a quo*.

4. Bahwa demikian juga pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding merupakan pertimbangan hukum yang sangat tidak berdasar dan telah bertentangan dengan hukum acara perdata dan praktik peradilan perdata karena tidak jelas parameter yang digunakan oleh majelis hakim tingkat pertama untuk menentukan apa saja eksepsi yang menyangkut pertimbangan hakim, sehingga harus ditolak eksepsi tersebut atau eksepsi apa saja yang tidak menyangkut pertimbangan hakim, sehingga haruslah dikabulkan eksepsi tersebut, dengan demikian menjadi pembelajaran bagi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat untuk dikemudian hari dapat mengajukan Eksepsi yang tidak menyangkut pertimbangan hakim tersebut, namun sampai dengan saat ini Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat belum pernah menemukan satupun Yurisprudensi yang didalamnya memberi pertimbangan hukum seperti pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam menolak Eksepsi yang diajukan oleh Para Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat.
5. Bahwa selain itu alasan penolakan Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan “masalah petitum apakah bertentangan satu dengan lainnya adalah sudah menyangkut pertimbangan hakim”, merupakan alasan penolakan Eksepsi yang tidak dikenal dan tidak diakui dalam Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia karena yang diakui dan dikenal dalam Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata sebagai salah satu alasan penolakan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat oleh Majelis Hakim dalam Putusannya adalah Eksepsi Tergugat telah memasuki Pokok Perkara yang membutuhkan pembuktian lebih lanjut atau Eksepsi Tergugat berkaitan dengan Pokok Perkara yang membutuhkan pembuktian lebih lanjut.
6. Bahwa selain itu pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat

Halaman 112 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.revisinya dengan Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding /

Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VI Tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelasnya petitum gugatan konpensi bahkan telah terjadinya kontradiktif antara petitum yang satu dengan petitum lainnya dalam gugatan konpensi lainnya karena didalam memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* Majelis Hakim Judex Facti seharusnya mempertimbangkan tentang apakah didalam Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM terdapat atau tidak terdapatnya ketidakjelasan Petitum Gugatan bahkan terjadi atau tidak terjadinya kontradiktif antara Petitum yang satu dengan Petitum lainnya, namun berdasarkan pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo*, ternyata Majelis Hakim Judex Facti sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum mengenai apakah didalam Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat terjadi atau tidak terjadinya ketidakjelasan Petitum Gugatan bahkan terjadi atau tidak terjadinya kontradiktif antara Petitum yang satu dengan Petitum yang lainnya dalam Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM tersebut.

7. Bahwa apabila Majelis Hakim Judex Facti memeriksa secara cermat terhadap setiap Petitum dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka Majelis Hakim Judex Facti akan menemukan adanya ketidakjelasan Petitum Gugatan bahkan telah terjadinya kontradiktif antara Petitum yang satu dengan Petitum lainnya, hal ini terbukti sebagaimana pada point 2 Petitum dalam surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM yang kontradiktif dengan point 5 Petitum dalam surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 113 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Nomor 446/PDT.G/2015 / PN.JKT.TIM yang dikutip sebagai berikut :

Point 2 Petitum dalam surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;”

Point 5 Petitum Gugatan dalam surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

“Menyatakan jual beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat Batal Demi Hukum karena wanprestasi;”

8. Bahwa berdasarkan point 2 dan point 5 dalam surat Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka telah membuktikan bahwasanya sangat tidak jelas Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM bahkan telah terjadi kontradiksi antara satu Petitum dengan Petitum lainnya, dimana disatu sisi Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat menginginkan atau memohon agar Pengadilan menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sebagaimana point 2 dalam surat Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, sehingga bukti Perjanjian Jual Beli tertanggal 2 Juni 2012 dan / atau tertanggal 2 Agustus 2012 antara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat haruslah pula dinyatakan sah dan berharga oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo*, sementara disisi yang lain Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat justru memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menyatakan “Jual Beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat Batal Demi Hukum karena

Halaman 114 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM.

9. Bahwa selain itu ternyata Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM kabur karena ketidakjelasan Petitum Gugatan akibat dari adanya tumpang tindih diantara Petitum Gugatan, hal ini telah diakui sendiri oleh Majelis Hakim Judex Facti sebagaimana Pertimbangan Hukum pada garis datar (-) ke-3, halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding tersebut karena Pertimbangan Hukum pada garis datar (-) ke-3, halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :  
“- Bahwa tuntutan Penggugat pada angka 9 di tolak karena tuntutan pada angka 9 berlebihan dan tumpang tindih dengan tuntutan Penggugat pada angka 8;”
10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut dikuatkan juga dengan pertimbangan hukum pada garis datar (-) ke-3, halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding, maka telah terbukti bahwasanya Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM kabur (Obscuur Libel), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yakni sebagai berikut :
  - Putusan MA RI Nomor 582.K / Sip / 1973 tanggal 18 Desember 1975 menyatakan :  
“Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
  - Putusan MA RI Nomor 492.K / Sip / 1970, tanggal 21 Nopember 1970 menyatakan :  
“Gugatan tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa-apa yang dituntut, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”
11. Bahwa dengan demikian seharusnya Judex Facti mengabulkan Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VI tersebut apalagi telah diperkuat dengan pengakuan Majelis Hakim Judex Facti sebagaimana pertimbangan hukum pada garis datar (-) ke-3, halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh

Halaman 115 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tingkat Pertama yang dijadikan dasar pertimbangan Judex Facti untuk menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VI tersebut merupakan pertimbangan hukum yang mengada-ada dan kontradiktif dengan pertimbangan hukum pada garis datar (-) ke-3, halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama bahkan pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dijadikan dasar pertimbangan Judex Facti untuk menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VI tersebut merupakan pertimbangan hukum yang tidak mempunyai relevansinya dengan Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat dan yang lebih fatal lagi pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dijadikan dasar pertimbangan untuk menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VI tersebut merupakan pertimbangan hukum yang tidak dikenal dan tidak diakui dalam Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia, oleh karenanya pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dijadikan dasar pertimbangan Judex Facti untuk menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VI tersebut telah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata.

12. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka sangat berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VI Tentang gugatan kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelasnya petitum gugatan konpensasi bahkan telah terjadinya kontradiktif antara petitum yang satu dengan petitum lainnya dalam gugatan konpensasi lainnya maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

### VII. Gugatan Konpensasi Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Terjadinya Kontradiktif Antara Petitum Dengan Posita Gugatan Konpensasi.

1. Bahwa karena pertimbangan hukum Putusan Judex Facti Didasarkan Pada Dalil-Dalil Posita Dan Petitum Gugatan Yang Tidak Sama Atau Kontradiktif

Halaman 116 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22

November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka telah mengakibatkan Putusan Judex Facti Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna Dalam Pertimbangan Hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*), hal ini terbukti pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengambil alih pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VII berupa gugatan konpensasi kabur (*obscuur libel*) karena terjadinya kontradiktif antara petitum dengan posita gugatan konpensasi sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-4, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan konpensasi kabur (*Obscuur Libel*) karena terjadinya kontradiktif antara petitum dengan posita gugatan konpensasi Majelis hakim mempertimbangkan bahwa setelah membaca surat gugatan Penggugat antara posita dengan petitum sudah sinkron ; Dengan demikian eksepsi ini harus di tolak;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

2. Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-4, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding tersebut merupakan pertimbangan hukum yang sangat keliru atau Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena apabila Majelis Hakim Judex Facti membaca Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka Judex Facti pasti akan menemukan kontradiksi antara Petitum dengan Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM atau dengan kata lain Judex Facti akan menemukan ketidaksinkronan antara Posita dan Petitum Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana diuraikan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat di bawah ini :

Halaman 117 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat menuntut hal-hal sebagai berikut :

Point 2 Petitum dalam surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;"

Point 3 Petitum dalam surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah dari objek sengketa"

Point 5 Petitum dalam surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"5. Menyatakan jual beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat Batal Demi Hukum karena wanprestasi;"

Point 8 Petitum dalam surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM berbunyi :

"8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan rumah objek sengketa tersebut tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain dan menyerahkan rumah beserta satu (1) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81. tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;"

Point 9 Petitum dalam surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding /

Halaman 118 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017 yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015

Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM  
berbunyi :

"9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;"

2.2 Bahwa namun setelah diteliti secara seksama Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka ternyata didalam Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM tidak ditemukan satupun uraian mengenai ke-5 (lima) tuntutan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tersebut di atas atau dengan kata lain ternyata didalam Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM tidak diuraikan secara jelas dan terperinci apa yang menjadi alasan hukum (legal reason), sehingga Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat menuntut ke-5 (lima) Petitum tersebut.

2.3 Bahwa kontradiksi antara Petitum Gugatan dengan Posita Gugatan juga semakin dikuatkan dengan tuntutan kerugian yang diuraikan pada point 6 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM dengan dalil tuntutan kerugian yang diuraikan dalam point 18, point 19 dan point 20 Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana dikutip kembali sebagai berikut:

Point 6 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015

Halaman 119 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



“Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di obyek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut :

biaya sewa per satu (1) tahun sebesar Rp70.000.000,- x 5 tahun = Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dikali 3 % sebagaimana bunga yang berlaku umum.

Maka hasil total adalah Rp10.500.000,- (Sepulu juta lima ratus ribu rupiah) bunga per bulan kemudian dikali lagi dengan (60) bulan atau selama lima tahun (5), sama dengan Rp630.000.000 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan Rp350.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) hasilnya adalah Rp980.000.000 (Sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) di potong uang DP jual beli yang telah di transper Tergugat sebesar Rp600.000.000,-, sehingga hasil terakhir yang Tergugat dan Turut Tergugat harus bayar kepada Penggugat yaitu sebesar Rp380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah).”

Sedangkan dalil Tuntutan Kerugian yang didalilkan pada Point 18, point 19 dan point 20 Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM menyatakan :

“18. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebesar Rp350.000.000,-, apabila rumah tersebut dikontrakan selama 5 tahun terhitung sejak Bulan Mei 2011 sampai saat ini. dengan perincian sebagai berikut : kontrak per satu (1) tahun Rp70.000.000,- x 5 tahun = Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

19. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang di akibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhitung sejak tidak di bayarnya biaya kontrak rumah selama 5 tahun, dapat Penggugat perinci sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil, berupa kontrak per satu (1) Rp70.000.000,- x 5 tahun sebesar Rp350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- b. Kerugian Imateriil, bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

20. Bahwa karena Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil, maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut dikenakan bunga sebesar 3 % setiap bulan sebagaimana bunga yang berlaku umum pada bank yang harus dibayar oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan kerugian di bayar lunas.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

2.4 Bahwa berdasarkan tuntutan kerugian yang terurai pada point 6 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM dikaitkan dengan dalil tuntutan kerugian materiil pada point 18, point 19 dan point 20 Posita Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana telah dikutip di atas, maka telah terjadi kontradiksi antara Petitum dengan Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena didalam point 6 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat menguraikan tuntutan kerugian Materiil, yakni biaya sewa selama 5 (lima) tahun ditambah dengan bunga 3 % perbulan selama 5 (lima) tahun dikurangi dengan uang pembayaran jual beli yang telah dibayar atau ditransfer kepada termohon kasasi / terbanding / penggugat, sehingga total kerugian materiil dalam point 6 petitum gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 november 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam register perkara nomor : 446 / pdt.g / 2015 / Pn.Jkt.Tim adalah sebesar rp380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah), sementara pada Posita Gugatan

Halaman 121 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur

Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat menguraikan mengenai kerugian materiil adalah hanya biaya sewa selama 5 (lima) tahun tanpa ditambahkan / dijumlahkan dengan bunga sebesar 3% perbulan selama 5 (lima) tahun tanpa pula dikurangi / dipotong dengan uang pembayaran jual beli yang telah dibayar atau ditransfer kepada Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, sehingga jumlah kerugian materiil yang terurai dalam posita gugatan adalah sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

- 2.5 Bahwa selain itu juga perhitungan Kerugian Materiil yang terurai pada point 6 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM didalamnya ditambahkan dengan bunga 3 % per bulan, dimana hal tersebut kontradiktif juga dengan pembebanan bunga 3 % per bulan pada point 20 Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM karena di dalam point 20 Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat mengenakan bunga 3 % perbulan dari kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, bahkan jangka waktu perhitungan bunga 3 % dalam point 6 Petitum Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM adalah selama 5 (lima) tahun telah juga kontradiktif dengan jangka waktu perhitungan bunga 3 % per bulan pada point 20 Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM yaitu “sejak Bulan Mei 2011 sampai gugatan ini mempunyai kekuatan hukum

Halaman 122 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



2.6 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) karena telah terjadi kontradiktif antara Petitum dengan Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, sehingga Gugatan Termohon Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), hal tersebut sesuai dan berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yakni sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075. K / Sip / 1982, tertanggal 8 Desember 1982 menyatakan :  
“Petitum surat gugatan bertentangan dengan dalil-dalil posita gugatan, oleh karena itu cukup alasan untuk tidak menerima gugatan tanpa memeriksa pokok perkara”.
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 720. K / Pdt / 1997, tertanggal 9 Maret 1999 menyatakan :  
“Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh posita atau dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya”

3. Bahwa dengan telah terbuktinya Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM kabur (*Obscuur Libel*) karena telah terjadi kontradiktif antara Petitum dengan Posita dalam Surat Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, maka pertimbangan hukum alinea ke-4, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mempertimbangan “bahwa setelah membaca surat gugatan Penggugat antara posita dengan petitum sudah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.pertimbangan hukum yang sangat keliru, sehingga Putusan Pengadilan

Judex Facti yang menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat merupakan Putusan yang keliru atau Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna dalam Pertimbangan Hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena seharusnya Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VII tersebut diterima atau dikabulkan oleh Judex Facti.

4. Bahwa oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VII Tentang gugatan konpensi kabur (*obscuur libel*) karena terjadinya kontradiktif antara petitum dengan posita gugatan konpensi maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke verklaard*).

### VIII. Gugatan konpensi prematur.

1. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan bagi Judex Facti menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VIII berupa gugatan konpensi prematur sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo*.
2. Bahwa adapun pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang bahwa terhadap eksepsi gugatan konpensi prematur Majelis hakim mempertimbangkan bahwa sudah masuk materi perkara dalam pembuktian ;  
Dengan demikian eksepsi ini harus di tolak;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
3. Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama merupakan pertimbangan hukum Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena seandainya pun benar (*quod non*) Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VIII tersebut telah memasuki materi perkara dalam pembuktian, maka secara hukum Eksepsi Angka VIII tersebut

Halaman 124 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. memeriksa dengan seksama bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam persidangan perkara ini, namun faktanya ternyata didalam Pokok Perkara Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan kembali mengenai terbukti atau tidaknya dalil-dalil Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VIII tersebut.

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Judex Facti tidak menerapkan Hukum Acara Perdata secara tepat dan benar dalam memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo*.
5. Bahwa oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka VIII Tentang GUGATAN KONPENSI PREMATUR maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

### IX. Exceptio non adimpleti contractus.

1. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan bagi Judex Facti menolak Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka IX berupa Exceptio Non Adimpleti Contractus sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-6, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo*.
2. Bahwa adapun pertimbangan hukum alinea ke-6, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan sebagai berikut :  
"Menimbang bahwa terhadap eksepsi gugatan Exceptio Non Adimpleti Contractus Majelis hakim mempertimbangkan bahwa sudah masuk materi perkara dalam pembuktian ;  
Dengan demikian eksepsi ini harus di tolak;"
3. Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-6, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama merupakan pertimbangan hukum yang Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena seandainya pun benar (*quod non*) Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka IX tersebut telah memasuki materi perkara dalam pembuktian, maka secara hukum Eksepsi Angka IX tersebut dipertimbangkan kembali dalam pokok perkara setelah Judex Facti

Halaman 125 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. perikatan perkara ini, namun faktanya ternyata didalam Pokok Perkara Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan kembali mengenai terbukti atau tidaknya dalil-dalil Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka IX tersebut.

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Judex Facti tidak menerapkan Hukum Acara Perdata secara tepat dan benar dalam memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo*.
5. Bahwa selain itu apabila dikaitkan dengan Pertimbangan Hukum Judex Facti, maka disatu sisi Majelis Hakim Judex Facti telah mengakui kebenaran dari dalil Eksepsi Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat karena Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) MERUPAKAN PERJANJIAN TIMBAL BALIK, hal ini sesuai dengan Pertimbangan hukum alinea ke-9, halaman 104 sambungannya pada halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. Pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-4, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

Pertimbangan hukum alinea ke-9, halaman 104 sambungannya pada halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli (bukti P16 dan bukti T dan TT 27) tersebut adalah perjanjian timbal balik, maka Penggugat dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian melalui Pengadilan;”

Pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-4, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

“Bahwa tuntutan Penggugat pada angka 5 dapat di kabulkan karena surat perjanjian Penggugat dan Tergugat adalah surat perjanjian timbal balik dan salah satu pihak tidak menempati janji apa yang di sepakati sehingga batal demi hukum;

6. Bahwa karena Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) merupakan perjanjian timbal balik yang telah diakui sendiri oleh Judex Facti sebagaimana Pertimbangan hukum alinea ke-9, halaman 104 sambungannya pada halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. Pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-4, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka masing-masing pihak baik Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat selaku Pihak Pertama dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) maupun Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat selaku Pihak Kedua dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) dibebani kewajiban

Halaman 126 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id  
Dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) berkewajiban untuk menyelesaikan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- kepada PIHAK PERTAMA dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama, yakni selama 6 (enam) bulan terhitung dari perjanjian ini di tandatangani hingga tanggal 02 Februari 2013, namun apabila Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat selaku Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, yaitu menyelesaikan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- kepada Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat selaku Pihak Pertama, maka Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat selaku Pihak Pertama juga berkewajiban mengembalikan dana sebesar Rp600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) yang telah disetor oleh Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat tersebut, hal ini pun diakui sendiri oleh Judex Facti sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-6 dan alinea ke-7, halaman 103 sambungannya pada halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa dalam surat perjanjian tersebut telah dijelaskan hak dan kewajiban pihak pertama dan pihak kedua sebagai berikut:

- Pihak Pertama berhak mendapatkan sisa pembayaran Rp850.000.000, (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- Pihak pertama memberikan waktu selama 6 (enam) bulan terhitung dari perjanjian ini di tanda tangani hingga tanggal 02 Februari 2013;
- Apabila pihak pertama tidak mendapatkan haknya seperti yang tersebut di atas, maka pihak pertama juga wajib mengembalikan dana sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang disetor kepada pihak kedua;

Menimbang bahwa dalam surat perjanjian telah dijelaskan hak dan kewajiban pihak kedua sebagai berikut :

- Pihak kedua berkewajiban untuk menyelesaikan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada pihak pertama dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama.
- Pihak kedua berhak mendapatkan kembali dana yang telah disetorkan sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada pihak pertama apabila dalam jangka waktu tersebut diatas tidak dapat terpenuhi;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi)

7. Bahwa sesuai dengan hak dan kewajiban Para Pihak dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) sebagaimana yang dipertimbangkan oleh Judex Facti, yakni pertimbangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan pengakuan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT G / 2015 / PN JKT. TIM sebagaimana point 12 dan point 13 Posita Gugatan tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT G / 2015 / PN JKT. TIM yang dikutip sebagai berikut :

“12. Bahwa melihat Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat melunasi sisa pembayaran, maka Penggugat bermaksud baik untuk mengembalikan uang DP. (tanda jadi) Rp600.000.000,- pada bulan Juni & Juli tahun 2013 dengan cara langsung bertemu Tergugat dan Turut Tergugat, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan alasan yang dibuat-buat.

13. Bahwa niat baik Penggugat untuk mengembalikan uang tersebut sangat beralasan karena salah satu pasal dalam perjanjian mengatur bahwa “Apabila Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat melunasi sisa pembayaran, maka Penggugat akan mengembalikan uang DP yang telah di transfer kepada Penggugat”. (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

8. Bahwa pengakuan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT G / 2015 / PN JKT. TIM dibenarkan juga oleh Judex Facti, hal ini sesuai dengan dengan Pertimbangan Hukum Judex Facti sebagaimana Pertimbangan Hukum alinea ke-4 halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

“Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan teguran kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar pelunasan kekurangan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan pengembalian uang yang telah di setorkan Tergugat ke rekening Penggugat namun Tergugat dan Turut Tergugat menolaknya (bukti P17, bukti P18);” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

9. Bahwa berdasarkan pengakuan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT G / 2015 / PN JKT. TIM sebagaimana point 12 dan point 13 Posita Gugatan tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada

Halaman 128 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.2015.k/Pdt/10 yang dibenarkan juga oleh Judex Facti, hal ini sesuai

dengan dengan Pertimbangan Hukum Judex Facti sebagaimana Pertimbangan Hukum alinea ke-4 halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka telah terbukti bahwasanya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat juga tidak melaksanakan kewajiban atau prestasi yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) karena Termohon Kasasi / Terbanding / Tergugat tidak melaksanakan pengembalian uang milik Pemohon Kasasi I / Terbanding I / Tergugat sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi I / Terbanding I / Tergugat karena seandainya pun benar (quod non) Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan penolakan atas pengembalian uang dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tersebut, maka penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat tersebut tidak dapat disamakan dengan telah dilaksanakannya kewajiban termohon kasasi / terbanding / penggugat yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan bukti T dan TT-27), yakni mengembalikan uang / dana sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat atau dengan kata lain penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat tersebut bukanlah merupakan bukti tentang dilaksanakannya kewajiban termohon kasasi / terbanding / penggugat yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan bukti T dan TT-27), yakni mengembalikan uang / dana sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi I / I Pembanding I / Tergugat.

10. Bahwa selain itu seandainya pun benar (quod non) telah terbukti bahwasanya Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat menolak menerima pengembalian uang sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, maka secara hukum Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat belum melaksanakan kewajibannya yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T DAN TT-27).
11. Bahwa oleh karenanya jika Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat menolak menerima pengembalian uang sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat Tersebut, maka untuk membuktikan bahwasanya

Halaman 129 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan kewajibannya sebagai mana diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02

Agustus 2012(bukti P-16 yang sama dengan bukti T dan Tt-27) adalah dengan cara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat menempuh upaya hukum yang sesuai dengan hukum acara perdata dan praktik peradilan perdata berupa mengajukan penawaran pembayaran tunai dan konsignasi kepada pengadilan negeri, hal ini sesuai dengan Pasal 1404 KUHPerdata s/d Pasal 1412 KUHPerdata yang mengatur sebagai berikut :

Pasal 1404 KUHPerdata menyatakan :

“Jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan. Penawaran demikian, yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang, sedangkan apa yang dititipkan secara demikian adalah atas tanggungan kreditur.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

Pasal 1405 KUHPerdata menyatakan :

“Agar penawaran yang demikian sah, perlu:

1. bahwa penawaran itu dilakukan kepada seorang kreditur atau kepada seorang yang berkuasa menerimanya untuk dia;
2. bahwa penawaran itu dilakukan oleh orang yang berkuasa untuk membayar;
3. bahwa penawaran itu mengenai seluruh uang pokok yang dapat dituntut dan bunga yang dapat ditagih serta biaya yang telah ditetapkan, tanpa mengurangi penetapan kemudian;
4. bahwa ketetapan waktu telah tiba jika itu dibuat untuk kepentingan kreditur;
5. bahwa syarat yang menjadi beban utang telah terpenuhi.
6. bahwa penawaran itu dilakukan di tempat yang menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada kreditur pribadi atau di tempat tinggal yang sebenarnya atau tempat tinggal yang telah dipilihnya;
7. bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang Notaris atau juru sita, masing-masing disertai dua orang saksi.

Pasal 1406 KUHPerdata menyatakan :

“Agar suatu penyimpanan sah, tidak perlu adanya kuasa dan Hakim cukuplah:

1. bahwa sebelum penyimpanan itu, kepada kreditur disampaikan suatu keterangan yang memuat penunjukan hari, jam dan tempat penyimpanan barang yang ditawarkan;
2. bahwa debitur telah melepaskan barang yang ditawarkan itu, dengan

Halaman 130 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penjaminan yang akan mengadilinya jika ada perselisihan beserta bunga sampai pada saat penitipan;

3. bahwa oleh Notaris atau jurusita, masing-masing disertai dua orang saksi, dibuat berita acara yang menerangkan jenis mata uang yang disampaikan, penolakan kreditur atau ketidaktenangannya untuk menerima uang itu dan akhirnya pelaksanaan penyimpanan itu sendiri;
4. bahwa jika kreditur tidak datang untuk menerimanya, berita acara tentang penitipan diberitahukan kepadanya, dengan peringatan untuk mengambil apa yang dititipkan itu.

Pasal 1407 KUHPerdata menyatakan :

“Biaya yang dikeluarkan untuk menyelenggarakan penawaran pembayaran tunai dan penyimpanan harus dipikul oleh kreditur, jika hal itu dilakukan sesuai dengan undang-undang.”

Pasal 1408 KUHPerdata menyatakan :

“Selama apa yang dititipkan itu tidak diambil oleh kreditur, debitur dapat mengambilnya kembali, dalam hal itu orang-orang yang turut berutang dan para penanggung utang tidak dibebaskan.”

Pasal 1409 KUHPerdata menyatakan :

“Bila debitur sendiri sudah memperoleh suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, dan dengan putusan itu penawaran yang dilakukannya telah dinyatakan sah, maka ia tidak dapat lagi mengambil kembali apa yang dititipkan untuk kerugian orang-orang yang ikut berutang dan para penanggung utang, meskipun dengan izin kreditur.”

Pasal 1410 KUHPerdata menyatakan :

“Orang-orang yang ikut berutang dan para penanggung utang dibebaskan juga, jika kreditur, semenjak hari pemberitahuan penyimpanan, telah melewati waktu satu tahun, tanpa menyangkal sahnya penyimpanan itu.”

Pasal 1411 KUHPerdata menyatakan :

“Kreditur yang telah mengizinkan barang yang dititipkan itu diambil kembali oleh debitur setelah penitipan itu, dikuatkan putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, tidak dapat lagi menggunakan hak-hak istimewanya atau hipotek yang melekat pada piutang tersebut untuk menuntut pembayaran piutangnya.”

Pasal 1412 KUHPerdata menyatakan :

“Jika apa yang harus dibayar berupa suatu barang yang harus diserahkan di tempat barang itu berada, maka debitur harus memperingatkan kreditur dengan perantaraan pengadilan supaya mengambilnya, dengan suatu akta yang harus diberitahukan kepada kreditur sendiri atau ke alamat tempat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. persetujuannya. pengikatan itu telah dijalankan dan kreditur tidak mengambil barangnya, maka debitur dapat diizinkan oleh Hakim untuk menitipkan barang tersebut di suatu tempat lain.”;

12. Bahwa ketentuan Pasal 1404 KUHPerdata s/d Pasal 1412 KUHPerdata tersebut telah dijewantahkan oleh Mahkamah Agung RI dalam Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2008 pada halaman 104 s/d halaman 106 yang dikutip sebagai berikut :

### AP. Penawaran Pembayaran Tunai Dan Konsignasi

1. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan / konsignasi merupakan salah satu hal / sebab hapusnya perikatan.
2. Konsignasi diatur dalam Pasal 1404 s.d. 1412 KUHPerdata.
3. Jika si berpiutang menolak pembayaran dari yang berutang, maka pihak yang berutang dapat melakukan pembayaran tunai utangnya dengan menawarkan pembayaran yang dilakukan oleh jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi. Apabila yang berpiutang menolak menerima pembayaran, maka uang tersebut dititipkan pada kas kepaniteraan pengadilan negeri sebagai titipan / konsignasi.
4. Penawaran dan penitipan tersebut harus disahkan dengan penetapan hakim.
5. Cara-cara konsignasi :
  - a. Yang berutang mengajukan permohonan tentang penawaran pembayaran dan penitipan tersebut ke pengadilan negeri yang meliputi tempat dimana persetujuan pembayaran harus dilakukan (debitur sebagai pemohon dan kreditur sebagai termohon).
  - b. Dalam hal tidak ada persetujuan tersebut pada sub a, maka permohonan diajukan ke pengadilan negeri dimana termohon (si berpiutang pribadi) bertempat tinggal atau tempat tinggal yang telah dipilihnya.
  - c. Permohonan konsignasi didaftarkan dalam register permohonan.
  - d. Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan jurusita pengadilan negeri dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi, dituangkan dalam surat penetapan untuk melakukan penawaran pembayaran kepada si berpiutang pribadi ditempat tinggal atau tempat tinggal pilihannya.
  - e. Jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menjalankan perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut dan dituangkan dalam berita acara tentang pernyataan kesediaan untuk membayar (aanbod van gereede betaling).

Halaman 132 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



berpiutang menolak pembayaran, uang tersebut akan dilakukan penyimpanan (konsignasi) di kas kepaniteraan pengadilan negeri yang akan dilakukan pada hari, tanggal dan jam yang ditentukan dalam berita acara tersebut.

- h. Pada waktu yang telah ditentukan dalam huruf h, jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menyerahkan uang tersebut kepada panitera pengadilan negeri dengan menyebutkan jumlah dan rincian uangnya untuk disimpan dalam kas kepaniteraan pengadilan negeri sebagai uang konsignasi.
- i. Agar supaya pernyataan kesediaan untuk membayar yang diikuti dengan penyimpanan tersebut sah dan berharga, harus diikuti dengan pengajuan permohonan oleh si berhutang terhadap berpiutang sebagai termohon kepada pengadilan negeri, dengan petitum :
- Menyatakan sah dan berharga penawaran pembayaran dan penitipan sebagai konsignasi.
  - Menghukum Pemohon membayar biaya perkara.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
13. Bahwa ternyata Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak pernah menempuh upaya hukum berupa mengajukan penawaran pembayaran tunai dan konsignasi kepada pengadilan negeri terhadap penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, maka sangat jelas dan terang membuktikan bahwasanya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sendiri tidak melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(bukti P-16 yang sama dengan bukti T dan TT-27), sehingga membawa konsekwensi yuridis pada tidak berhakny Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, oleh karenanya seharusnya gugatan digugurkan atau setidaknya gugatan dinyatakan disingkirkan oleh majelis hakim *judex facti*, hal ini sesuai dan berdasarkan pada Doktrin sebagaimana Pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 461 yang menyatakan :
- “(5) Exceptio non adimpleti contractus
- Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut pembeli jika dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.

Misalnya, apabila penjual sendiri yang lebih dahulu wanprestasi dari pembeli, penjual tidak berhak menuntut pembeli memenuhi prestasi yang diwajibkan kepadanya. Umpamanya, A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan gedung dengan syarat, pembangunan dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka sebesar 20% dari nilai kontrak. Ternyata B tidak melaksanakan kewajiban membayar uang muka kepada A. Dalam kasus tersebut, B tidak berhak menggugat A untuk memenuhi kewajiban melaksanakan pembangunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wanprestasi. Jika B mengajukan gugatan agar A melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus* dengan permintaan agar gugatan digugurkan atau disingkirkan.”

14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Pertimbangan Putusan *Judex Facti* merupakan pertimbangan yang keliru atau Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*), padahal seharusnya *Judex Facti* mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka IX Tentang *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dan menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) atau Menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat digugurkan atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat disingkirkan.
15. Bahwa oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat pada Angka IX Tentang *Exceptio Non Adimpleti Contractus* maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) atau Menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding /

Halaman 134 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka telah terbukti bahwasanya Putusan *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Serta Tidak Menerapkan Hukum Sebagaimana Mestinya Karena Tidak Seksama Atau Tidak Sempurna Dalam Pertimbangan Hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Juli 1970 yang menyatakan sebagai berikut:

“Putusan Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan, karena Pengadilan Tinggi hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh memori banding (seperti halnya kalau dalam peradilan kasasi) dan selanjutnya dengan tidak memeriksa baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja, hal mana menurut Mahkamah Agung selain kurang tepat juga kurang cukup member dasar (*onvoldoende gemotiveerd*) untuk menguatkan Putusan-putusan Pengadilan Negeri.”

17. Bahwa dengan demikian sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvantkelijke verklaard*) atau Menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat digugurkan atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat disingkirkan.

C. Putusan *Judex Facti* Merupakan Putusan Yang Salah Menerapkan Hukum Serta Tidak Menerapkan Hukum Sebagaimana Mestinya Karena Telah Terjadi Kontradiksi Antara Satu Pertimbangan Dengan Pertimbangan Lainnya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa sesuai Doktrin sebagaimana Pendapat salah satu ahli hukum di Indonesia, yakni M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul “Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali”, Penerbit Sinar Grafika, halaman 335 menyatakan sebagai berikut :

Halaman 135 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. maka diperhatungkan putusan-putusan kasasi sejak dulu, putusan judex factie

yang mengandung saling pertentangan selalu dikategori putusan yang salah menerapkan hukum. Mengenai ruang lingkup putusan mengandung saling pertentangan yang dapat dikategori kesalahan penerapan hukum meliputi :

- saling pertentangan antara satu pertimbangan dengan pertimbangan yang lain,
- saling pertentangan antara pertimbangan dengan berita acara persidangan, atau
- saling pertentangan antara pertimbangan dengan amar putusan.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

2. Bahwa berdasarkan Doktrin yang merupakan salah satu sumber hukum di Indonesia sebagaimana dikutip tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan Putusan Judex Facti in casu Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tingkat Banding, maka telah terbukti bahwasanya Judex Facti in casu Pengadilan Tingkat Banding telah Salah Menerapkan Hukum Serta Tidak Menerapkan Hukum Sebagaimana Mestinya Karena menyetujui dan membenarkan serta mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara ini, padahal apabila diteliti Putusan Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama, maka akan ditemukan kontradiktif antara satu pertimbangan dengan pertimbangan lainnya sebagaimana diuraikan di bawah ini :

2.1 Bahwa disatu sisi pada pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 101 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat di dasarkan pada perjanjian jual beli secara lisan sebagaimana objek tersebut di atas, dimana Penggugat sebagai pasangan suami istri sebagai pembeli;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

2.2 Bahwa sementara disisi yang lain pada pertimbangan hukum alinea ke-7, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa keterkaitan Turut Tergugat dalam perkara aquo adalah sebagai pasangan suami istri hal mana uang yang dipergunakan oleh Tergugat sebagai istri adalah sebagai harta bersama dari Turut Tergugat sebagai suami untuk membeli 2 (dua) petak tanah dan bangunan sebagaimana dalam objek sengketa tersebut diatas;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

3. Bahwa dengan demikian telah terjadi kontradiksi antara pertimbangan hukum

Halaman 136 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.pertimbangan hukum alinea ke-7, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena pada pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 101 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sebagai suami istri, sehingga telah membentuk konstruksi yuridis seolah-olah Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam perkara ini berjumlah 2 (dua) orang yang merupakan suami istri, padahal menjadi Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam perkara ini adalah 1 (satu) orang, sebaliknya pada pertimbangan hukum alinea ke-7, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama justru mempertimbangkan bahwasanya "...keterkaitan Turut Tergugat dalam perkara aquo adalah sebagai pasangan suami istri hal mana uang yang dipergunakan oleh Tergugat sebagai istri adalah sebagai harta bersama dari Turut Tergugat sebagai suami...", sehingga sangat tidak jelas pertimbangan hukum dalam Putusan Judex Facti, yakni apakah yang menjadi suami istri dalam perkara ini adalah Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat seorang diri sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 101 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama ataukah yang menjadi suami istri dalam perkara ini adalah Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-7, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

4. Bahwa selain itu pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 101 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mempertimbangkan sebagai berikut :  
"Menimbang, bahwa perjanjian jual beli secara lisan tersebut di lanjutkan dengan perjanjian tertulis di mana Turut Tergugat membuat perjanjian jual beli tersebut dan di tanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat pada tanggal 02 Agustus 2012;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
5. Bahwa dari pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 101 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah membentuk konstruksi yuridis bahwasanya Perjanjian tertanggal 02 Agustus 2012 ditandatangani oleh Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat atau dengan kata lain Perjanjian tertanggal 02 Agustus 2012 tersebut merupakan perjanjian antara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, sedangkan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat tidak menandatangani Perjanjian tertanggal 02 Agustus 2012 atau dengan kata lain Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat bukanlah pihak dalam perjanjian tertanggal 02 Agustus 2012, dimana Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut

Halaman 137 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Agustus 2012 tersebut hal ini diperkuat juga dengan pertimbangan hukum alinea ke-5 pada garis datar (-) ke-4, halaman 106 yang dikutip sebagai berikut :

- “- Bahwa tuntutan Penggugat pada angka 5 dapat di kabulkan karena surat perjanjian Penggugat dan Tergugat adalah surat perjanjian timbal balik dan salah satu pihak tidak menempati janji apa yang di sepakati sehingga batal demi hukum.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
6. Bahwa sedangkan pada pertimbangan hukum alinea ke-9 s/d alinea ke-10, halaman 104 s/d halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan sebagai berikut :
- “Menimbang, bahwa perjanjian jual beli (bukti P16 dan bukti T dan TT 27) tersebut adalah perjanjian timbal balik, maka Penggugat dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian melalui Pengadilan ;
- Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi maka dalil dan tuntutan Penggugat agar perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat batal demi hukum adalah dapat di benarkan;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
7. Bahwa konstruksi yuridis yang terbentuk dari pertimbangan hukum pada alinea ke-9 s/d alinea ke-10, halaman 104 s/d halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama adalah Perjanjian tertanggal 02 Agustus 2012 sebagaimana Bukti P-16 dan Bukti T dan TT-27 antara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat serta Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat, sehingga seolah-olah ada 3 (tiga) pihak yang terlibat atau yang menandatangani Perjanjian tertanggal 02 Agustus 2012 tersebut, yakni Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat serta Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat atau dengan kata lain seolah-olah Perjanjian tertanggal 02 Agustus 2012 merupakan perjanjian antara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat serta Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat.
8. Bahwa oleh karenanya telah terjadi kontradiksi antara pertimbangan hukum pada alinea ke-2, halaman 101 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. pertimbangan hukum alinea ke-5 pada garis datar (-) ke-4, halaman 106 dengan pertimbangan hukum pada alinea ke-9 s/d alinea ke-10, halaman 104 s/d halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga membawa konsekwensi yuridis pada tidak jelasnya Putusan Judex Facti, yakni apakah

Halaman 138 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kasasi I / Pembanding I / Tergugat sebagaimana dipertimbangkan oleh Judex Facti dalam pertimbangan hukum pada alinea ke-2, halaman 101 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan dikuatkan dengan pertimbangan hukum alinea ke-5 pada garis datar (-) ke-4, halaman 106 ataupun Perjanjian tertanggal 02 Agustus 2012 merupakan perjanjian antara 3 (tiga) pihak, yakni Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat sebagaimana dipertimbangkan oleh Judex Facti dalam pertimbangan hukum alinea ke-9 s/d alinea ke-10, halaman 104 s/d halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
9. Bahwa demikian juga pada pertimbangan hukum alinea ke-6, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan sebagai berikut :  
"Menimbang, bahwa oleh karena salah satu pihak menciderai perjanjian sebagaimana dalam bukti P16 dan bukti T dan TT 27, maka perbuatan Tergugat dapat di qualisir sebagai ingkar janji atau wanprestasi;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
10. Bahwa dari pertimbangan hukum alinea ke-6, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka konstruksi yuridis yang terbentuk adalah Majelis Hakim Judex Facti telah dengan tegas mengakui bahwasanya yang melakukan wanprestasi dalam perkara ini adalah hanya Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, sementara disisi yang lain Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan bahwasanya yang melakukan perbuatan Wanprestasi dalam perkara ini adalah Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat, hal ini terbukti sebagaimana pertimbangan hukum Judex Facti pada alinea ke-10, halaman 104 sambungannya halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mempertimbangkan sebagai berikut :  
"Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi maka dalil dan tuntutan Penggugat agar perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat batal demi hukum adalah dapat di benarkan;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
11. Bahwa dengan demikian telah terjadi kontradiksi antara pertimbangan hukum pada alinea ke-6, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan hukum pada alinea ke-10, halaman 104 sambungannya halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga sangat tidak jelas Putusan Judex Facti mengenai siapakah sebenarnya yang melakukan

Halaman 139 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. perbuatan Wanprestasi adalah Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat seorang diri sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-6, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama ataukah yang melakukan perbuatan Wanprestasi adalah Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat bersama-sama dengan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-10, halaman 104 sambungannya halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

12. Bahwa selain itu pada pertimbangan hukum alinea ke-5 pada garis datar (-) ke-5, halaman 106 sambungannya pada halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan sebagai berikut :

“- Bahwa tuntutan Penggugat pada angka 6 dapat di kabulkan sebagian dari jumlah tuntutan dengan pertimbangan bahwa harga sewa selama 5 tahun Majelis Hakim sependapat dengan tuntutan Penggugat sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) namun untuk Bunga 3% harus di kesampingkan karena dalam hal hubungan sewa menyewa rumah tidak lazim dikenakan bunga;

Untuk mempermudah perhitungan harga sewa rumah Penggugat selama 5 tahun sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), maka uang muka yang di berikan Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) haruslah dikurangkan dengan harga sewa rumah Penggugat sebesar Rp350.000.000,- sehingga uang Tergugat dan Turut Tergugat yang ada pada Penggugat menjadi Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

13. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum alinea ke-5 pada garis datar (-) ke-5, halaman 106 sambungannya pada halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka apabila dikaitkan dengan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka tuntutan pembayaran uang sewa rumah tersebut merupakan Tuntutan Kerugian Materiil Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, hal ini terbukti sebagaimana Posita point 18 s/d point 19 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM yang dikutip sebagai berikut :

“18. Bahwa akibat perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat, maka Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id tahun terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut : kontrak per satu (1) tahun Rp70.000.000,- X 5 tahun = Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

19. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat terhitung sejak tidak dibayarnya biaya kontrak rumah selama 5 tahun, dapat Penggugat perinci sebagai berikut :

- a. Kerugian Materiil, berupa kontrak per satu (1) Rp70.000.000,- X 5 tahun sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- b. Kerugian Imateriil, bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

14. Bahwa dari pertimbangan hukum alinea ke-5 pada garis datar (-) ke-5, halaman 106 sambungannya pada halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikaitkan dengan Posita point 18 s/d point 19 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang Terdaftar Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pada Tanggal 30 November 2015 Dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.TIM, maka Judex Facti telah mengabulkan sebagian Tuntutan Kerugian Materiil yang dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam Gugatannya, dimana hal tersebut justru kontradiktif dengan pertimbangan hukum pada garis datar (-) ke-1, halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak tuntutan Kerugian Materiil yang dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan pertimbangan bahwasanya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat membuktikan perincian kerugian materiil tersebut, maka untuk jelasnya Para Pemohon Kasasi akan mengutip pertimbangan hukum pada garis datar (-) ke-1, halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, yakni sebagai berikut :

“Bahwa tuntutan Penggugat pada angka 7 harus di tolak karena Penggugat tidak dapat membuktikan perincian kerugian materiil tersebut;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

15. Bahwa demikian juga pada pertimbangan hukum alinea ke-8, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan sebagai berikut :  
“Menimbang, oleh karena telah di akui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti;”

Halaman 141 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dikutip tersebut di atas merupakan pertimbangan

hukum yang sangat tidak jelas, yakni siapakah pihak yang mengakui dan apa saja dalil-dalil yang telah diakui dan tidak disangkal oleh pihak tersebut, sehingga menurut hukum dianggap terbukti, bahkan pertimbangan hukum alinea ke-8, halaman 100 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah pula kontradiktif dengan seluruh pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena jikalau diteliti secara seksama seluruh pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama ternyata tidak ada satupun pertimbangan hukum yang didasarkan pada bukti pengakuan para pihak dalam persidangan ini atau dengan kata lain tidak ada satupun pertimbangan hukum yang mengabulkan tuntutan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat didasarkan pada bukti pengakuan.

17. Bahwa ditemukan juga kontradiksi antara pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, hal ini terbukti sebagaimana pertimbangan alinea ke-2, halaman 59 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 30 Maret 2016 yang mana duplik tersebut untuk ringkasnya telah dianggap masuk dalam putusan ini, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

18. Bahwa berdasarkan pertimbangan alinea ke-2, halaman 59 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip di atas, maka telah terbukti bahwasanya sangat tidak jelas Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena telah terjadi kontradiksi diantara pertimbangan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dimana disatu sisi dalam pertimbangan alinea ke-2, halaman 59 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan bahwasanya Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 30 Maret 2016, sementara disisi yang lain dalam pertimbangan alinea ke-2, halaman 59 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama juga mempertimbangkan bahwasanya Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik, sehingga timbul pertanyaan yuridis yang tidak terjawab dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama adalah apakah dalam perkara ini Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat mengajukan Duplik ataukah dalam perkara ini Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik.
19. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti secara terang menderang bahwasanya Pengadilan Tingkat Banding tidak

Halaman 142 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. baik dan benar, sehingga akhirnya Pengadilan Tingkat Banding membenarkan serta mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara ini, padahal didalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah terjadi kontradiktif antara satu pertimbangan dengan pertimbangan lainnya, sehingga telah terbukti bahwasanya Putusan *Judex Facti* merupakan Putusan yang Salah Menerapkan Hukum Serta Tidak Menerapkan Hukum Sebagaimana Mestinya Karena Telah Terjadi Kontradiksi Antara Satu Pertimbangan Dengan Pertimbangan Lainnya, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) maupun mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya.

- D. Putusan *Judex Facti* Merupakan Putusan Yang Ultra Petita atau Ultra Petitum Karena Pertimbangan maupun Amar Putusan *Judex Facti* telah melebihi apa yang didalilkan dan dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat.
1. Bahwa setelah diteliti secara seksama Putusan *Judex Facti*, maka ditemukan bahwasanya Pengadilan Tingkat Banding tidak melaksanakan fungsinya sebagai *Judex Facti* (Pengadilan Ulangan) secara baik dan benar, yakni melakukan pemeriksaan ulang secara seksama dan teliti terhadap perkara *a quo*, sehingga Pengadilan Tingkat Banding menyetujui dan membenarkan serta mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara ini, padahal Putusan Pengadilan Tingkat Pertama merupakan Putusan Yang Ultra Petita atau Ultra Petitum Karena Pertimbangan maupun Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah melebihi apa yang didalilkan dan dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sebagaimana diuraikan di bawah ini :
- 1.1 Bahwa pada pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. point 2 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara yang dikutip sebagai berikut :
- Pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 106 Putusan Pengadilan

Halaman 143 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Mengingat bahwa selanjutnya Majelis Hakim

mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Penggugat sebagai berikut :

- Bahwa tuntutan Penggugat pada angka 2 dapat dikabulkan karna surat-surat bukti yang diajukan Penggugat telah di beri materai yang cukup dapat dipertimbangkan sah sebagai surat bukti;
- ...”

Point 2 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara berbunyi :

“2. Menyatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;”

1.2 Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. point 2 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara sebagaimana dikutip tersebut di atas merupakan pertimbangan dan amar Putusan Judex Facti yang Ultra Petita atau Ultra Petitum karena telah melebihi apa yang dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karenanya bersama ini Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat akan mengutip kembali petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi.
- Menyatakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang di buat secara lisan maupun tulisan batal demi hukum.
- Menyatakan batal peralihan hak atas tanah dan bangunan,surat kavling yang berada di Tergugat dan Turut Tergugat di kembalikan kepada Penggugat.
- Menyatakan uang Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang berada di Penggugat harus di potong harga kontrakan selama 3 (tiga) tahun selama Tergugat dan Tergugat tinggal.
- Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat harus segera mengosongkan

Halaman 144 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) karena Penggugat merasakan kerugian secara materil maupun imateril yang tidak sama dengan Tergugat dan Turut Tergugat merasakan.

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada, Banding, kasasi, maupun verset (uit voerbaar bij voorraad)
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari apa bila lalai dalam melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak tanggal putusan ini disampaikan dengan dilunasi seluruh pembayaran ganti rugi Penggugat
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini.
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan seadil-adilnya berdasarkan kepatutan (ex aequo et bono).

1.3 Bahwa berdasarkan petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana dikutip tersebut di atas, maka tuntutan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ke-2 adalah "Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi.", artinya tuntutan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ke-2 bukanlah "Menyatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat" sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-4, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. point 2 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara.

1.4 Bahwa bahkan ternyata dari keseluruhan tuntutan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama ternyata tidak ada satupun tuntutan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tentang

Halaman 145 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagai mana yang dipertimbangkan dan diputuskan oleh Judex Facti dalam pertimbangan hukum alinea ke-4, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam point 2 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara, oleh karenanya sangat tidak jelas dasar atau landasan bagi Majelis Hakim Judex Facti dalam mengabulkan point 2 Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tersebut.

1.5 Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwasanya pertimbangan hukum alinea ke-4, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. point 2 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara merupakan pertimbangan hukum dan amar Putusan Judex Facti yang telah Ultra Petita atau Ultra Petitum karena telah melebihi apa yang dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum Gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

1.6 Bahwa Putusan Judex Facti merupakan Putusan Yang Ultra Petita atau Ultra Petitum Karena Pertimbangan maupun Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah melebihi apa yang didalilkan dan dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat semakin terbukti sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-5, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. point 6 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara yang dikutip sebagai berikut :

“- Bahwa tuntutan Penggugat pada angka 6 dapat dikabulkan sebagaian dari jumlah tuntutan dengan pertimbangan bahwa harga sewa selama 5 tahun Majelis Hakim sependapat dengan tuntutan Penggugat sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) namun untuk bunga 3 % harus dikesampingkan karena dalam hal hubungan sewa menyewa rumah tidak lazim dikenakan bunga.

Untuk mempermudah perhitungan harga sewa rumah Penggugat selama 5 tahun sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), maka uang muka yang di berikan Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) haruslah dikurangkan dengan harga sewa rumah Penggugat sebesar Rp350.000.000,-, sehingga uang Tergugat dan Turut Tergugat yang ada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (oleh Para Pemohon Kasasi).

Point 6 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara berbunyi :

"6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di objek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut : Biaya Sewa per 1 (satu) tahun sebesar Rp70.000.000,- X 5 tahun = Rp350.000.000,-; (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

1.7 Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-5, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. point 6 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara sebagaimana dikutip tersebut di atas merupakan pertimbangan hukum dan amar Putusan Judex Facti yang Ultra Petita atau Ultra Petitum atau telah melebihi apa yang dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena yang dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada tuntutan ke-6 dalam petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama adalah "Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat harus segera mengosongkan tanah dan bangunan apabila putusan di jatuhkan." artinya tuntutan ke-6 dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat bukanlah "Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di objek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut : Biaya Sewa per 1 (satu) tahun sebesar Rp70.000.000,- X 5 tahun = Rp350.000.000,-; sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-5, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. point 6 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara.

1.8 Bahwa bahkan dari keseluruhan tuntutan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau

Halaman 147 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 6 Bugis Pengadilan Tingkat Pertama ternyata tidak ada satupun tuntutan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang memohon Pengadilan agar “Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di objek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut : Biaya Sewa per 1 (satu) tahun sebesar Rp70.000.000,- X 5 tahun = Rp350.000.000,-;” sebagaimana yang dipertimbangkan dan diputuskan oleh Judex Facti dalam pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-5, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam point 6 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara, sebaliknya yang dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat terkait dengan sewa rumah terdapat pada tuntutan ke-5 sebagaimana garis datar (-) ke-5 Petitum, halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Banding Jo. halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang berbunyi :

“- Menyatakan uang Tergugat dan Turut Tergugat sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang berada di Penggugat harus di potong harga kontrakan selama 3 (tiga) tahun selama Tergugat dan Tergugat tinggal.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

- 1.9 Bahwa artinya yang dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama hanyalah bersifat declaratoir atau bersifat menyatakan bukan bersifat comdemnatoir atau bersifat menghukum sebagaimana yang dipertimbangkan dan diputuskan oleh Judex Facti dalam pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-5, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. point 6 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara.
- 1.10 Bahwa bahkan pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-5, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. point 6 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara telah melebihi yang didalilkan oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam posita Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan

Halaman 148 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat tergugat dengan harga sewa-menyewa terdapat pada dalil point

18 dan point 19 Posita Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari Posita gugatan pada halaman 4 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

“18. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat secara hukum bertanggung jawab membayar ganti kerugian yang diderita Penggugat karena dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2015. Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah membayar uang kontrakan rumah yang di huni oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

19. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat maka Penggugat. Mengalami kerugian sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) selain itu juga Penggugat mengalami kerugian secara Imateril yaitu Penggugat menjadi Stres, dan tidak bisa bekerja karena memikirkan masalah tersebut. Dan kerugian tersebut tidak bisa dihitungkan.”

- 1.11 Bahwa oleh karenanya pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-5, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. point 6 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Dalam Pokok Perkara merupakan pertimbangan hukum dan amar Putusan Judex Facti yang Ultra Petita atau Ultra Petitum atau telah melebihi apa yang didalilkan dan dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam posita dan petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena didalilkan dan dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam posita dan petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan Judex Facti sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama adalah harga sewa selama 3 (tiga) tahun adalah sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), namun yang dipertimbangkan dan diputuskan oleh Judex Facti adalah harga sewa selama 5 (lima) tahun adalah sebesar Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sehingga pertimbangan hukum dan amar Putusan Judex Facti tersebut telah menambahkan uang sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari

Halaman 149 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



putusan.mahkamahagung.go.id Terbanding / Penggugat dalam posita dan petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan *Judex Facti* sebagaimana halaman 6 s/d halaman 7 Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang mengikuti atau sama persis atau copy paste dari petitum gugatan pada halaman 5 s/d halaman 6 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

2. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Putusan *Judex Facti* Merupakan Putusan Yang Ultra Petita atau Ultra Petitum Karena Pertimbangan maupun Amar Putusan *Judex Facti* telah melebihi apa yang didalilkan dan dituntut oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam Posita maupun Petitum Gugatan yang ditulis dan dirumuskan dalam Putusan *Judex Facti*, sehingga Putusan *Judex Facti* telah bertentangan dengan Pasal 178 ayat (3) HIR yang berbunyi : “la dilarang memberi putusan tentang hal-hal yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari yang dituntut”.
3. Bahwa dengan demikian sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) maupun mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

E. Putusan *Judex Facti* Telah Bertentangan Dengan Hukum Acara Perdata Dan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia.

1. Bahwa setelah diteliti secara seksama Putusan *Judex Facti*, ternyata Putusan *Judex Facti* Telah Bertentangan Dengan Hukum Acara Perdata Dan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia. karena didalam Putusan *Judex Facti* telah mencampuradukkan kualitas Tergugat dan Turut Tergugat atau didalam Putusan *Judex Facti* telah menyamakan kualitas Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dengan kualitas Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat atau didalam Putusan *Judex Facti* tidak dapat membedakan antara kualitas Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dengan kualitas Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat, hal tersebut terbukti sebagaimana point 4 s/d point 8 dan point 10 Amar Putusan Pengadilan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang dikelas sebagai berikut :

- “4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
  5. Menyatakan Jual beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat Batal Demi Hukum karena Wanprestasi;
  6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di objek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut : Biaya Sewa per 1 (satu) tahun sebesar Rp70.000.000,- X 5 tahun = Rp350.000.000,-;
  7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan rumah objek sengketa tersebut tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain dan menyerahkan rumah beserta 1 (satu) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81 tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
  8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsang*) sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
  10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini; (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
2. Bahwa berdasarkan Amar Putusan *Judex Facti* tersebut, maka telah terbukti bahwasanya Putusan *Judex Facti* telah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata karena secara hukum antara kualitas Tergugat dan Turut Tergugat adalah berbeda satu dengan yang lainnya, dimana kualitas Turut Tergugat yang ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara perdata hanyalah untuk menghindari kurangnya para pihak, sehingga didalam amar putusan pengadilan perdata hanyalah menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat atau patuh terhadap putusan pengadilan tersebut, oleh karenanya tidak diperkenankan oleh hukum perdata dan Hukum Acara Perdata apabila amar putusan pengadilan memerintahkan Turut Tergugat menjalankan isi putusan pengadilan karena pihak yang dihukum untuk menjalankan putusan pengadilan hanyalah Tergugat, hal ini sesuai dengan Praktik Peradilan Perdata sebagaimana Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI yang menyatakan sebagai berikut :
- “Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan Turut Tergugat, yaitu orang-orang, bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan

Halaman 151 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 151



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. K/Sip/1974 yang mengadab Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia 1, Chidir Ali SH., penerbit CV. Nur Cahaya, Yogyakarta, cetakan pertama, 1985, halaman 218). (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

3. Bahwa dengan demikian putusan *judex facti* telah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata dan praktik peradilan perdata karena didalam amar putusannya menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat menjalankan isi putusan pengadilan, padahal seharusnya didalam amar putusan *judex facti* hanya menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat atau patuh terhadap putusan pengadilan tersebut, sedangkan yang dihukum dan diperintahkan menjalankan isi putusan pengadilan adalah hanya Tergugat, hal ini sesuai dengan Doktrin sebagaimana pendapat 2 (dua) orang ahli hukum, yakni Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Penerbit CV Mandar Maju, halaman 2 s/d halaman 3 yang dikutip sebagai berikut :

"Dalam praktek istilah Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan (bandingkan dengan putusan-putusan Mahkamah Agung tertanggal 6 Agustus 1973 Nomor 663 K/Sip/1971 dan tertanggal 1 Agustus 1973 Nomor 1038 K/Sip/1972, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan I-II-III-IV/73, halaman 58 dan 225).

Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim. Istilah turut Penggugat tidak dikenal dalam Hukum Acara Perdata. Sehubungan dengan istilah-istilah yang dipergunakan di atas, Mahkamah Agung Republik Indonesia membenarkan pertimbangan dari Pengadilan Tinggi Bandung, yang menyatakan: "Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan Turut Tergugat, yaitu orang-orang, bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan" (lihat putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974, termuat dalam Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia I, Chidir Ali, S.H., penerbit CV. Nur Cahaya, Yogyakarta, cetakan pertama, 1985, halaman 218)." (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

4. Bahwa padahal dalam persidangan perkara *a quo*, Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Pendapat

Halaman 152 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CV Mandar Maju, halaman 2 s/d halaman 3 yang dikutip tersebut di atas sebagai Bukti Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana Bukti T & TT-28, dimana Bukti T & TT-28 telah juga dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Judex Facti sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-11, halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa surat bukti T dan TT 28 dan bukti T dan TT 29 berupa ajaran hukum menurut Majelis Hakim bukanlah sebagai alat bukti namun dijadikan sebagai ilmu pengetahuan;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi);

5. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum alinea ke-11, halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikaitkan dengan Putusan Judex Facti, maka telah terbukti bahwasanya majelis hakim judex facti telah mengabaikan atau tidak mengimplementasikan ajaran hukum sebagai ilmu pengetahuan *in casu* Pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Penerbit CV Mandar Maju, halaman 2 s/d halaman 3 (Vide Bukti T dan TT-28) tersebut dalam Putusan Judex Facti karena didalam Amar Putusannya telah menghukum dan memerintahkan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat menjalankan isi Putusan Pengadilan, padahal seharusnya didalam Amar Putusan Judex Facti menghukum Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat untuk tunduk dan taat atau patuh terhadap putusan Judex Facti karena kualitas Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat hanyalah sebagai pelengkap untuk mencegah kurangnya pihak dalam perkara *a quo* sebagaimana Pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Penerbit CV Mandar Maju, halaman 2 s/d halaman 3 (Vide Bukti T dan TT-28) yang merupakan ajaran hukum sebagai ilmu pengetahuan.
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, maka telah terbukti bahwasanya Putusan Judex Facti telah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata serta ajaran hukum sebagai Ilmu Pengetahuan sebagaimana Pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Penerbit CV Mandar Maju, halaman 2 s/d halaman 3 (Vide Bukti T dan TT-28), sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa,

Halaman 153 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan

Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) maupun mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

F. Putusan *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Perjanjian Atau Tidak Menerapkan Hukum Perjanjian Sebagaimana Mestinya;

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan Hukum Perjanjian atau tidak menerapkan hukum Perjanjian sebagaimana mestinya karena apabila dikaitkan dengan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang merupakan Gugatan Wanprestasi, maka secara hukum Gugatan Wanprestasi didasarkan atau terletak pada Perjanjian yang berisi hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata Jo Pasal 1234 KUHPerdata yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1313 KUHPerdata berbunyi :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Pasal 1234 KUHPerdata berbunyi :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;

2. Bahwa Wanprestasi dalam bahasa Belanda disebut dengan “wanprestatie” yang artinya tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.
3. Bahwa ada 4 (empat) kategori Wanprestasi / ingkar janji yakni sebagai berikut :
  - a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan;
  - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
  - c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana mestinya;
  - d. Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.
4. Bahwa berdasarkan pengertian dan kategori Wanprestasi tersebut di atas, maka apabila dikaitkan pengakuan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada point 8 Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Register Perkara Nomor : 446 / PDT G / 2015 / PN JKT. TIM yang

menyatakan sebagai berikut :

"8. Bahwa ± 14 bulan (1 tahun 2 bulan) Penggugat bersama-sama Tergugat dan Turut Tergugat menindaklanjuti kesepakatan lisan jual beli tanah kavling dan bangunan rumah tersebut untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli secara tertulis. yang mana di buat oleh Turut Tergugat dan ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat dan disaksikan Turut Tergugat pada tanggal 2 Agustus 2012. (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

5. Bahwa pengakuan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada point 8 Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT G / 2015 / PN JKT. TIM sejalan dengan pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 101 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mempertimbangkan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa perjanjian jual beli secara lisan tersebut dilanjutkan dengan perjanjian tertulis dimana Turut Tergugat membuat perjanjian jual beli tersebut dan ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat pada tanggal 02 Agustus 2012;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

6. Bahwa berdasarkan pengakuan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat pada point 8 Posita Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 22 November 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 30 November 2015 dalam Register Perkara Nomor : 446 / PDT G / 2015 / PN JKT. TIM sejalan dengan pertimbangan hukum alinea ke-2, halaman 101 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka suatu fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah surat perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 ditandatangani oleh dan diantara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, sedangkan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat tidak menjadi pihak dan tidak turut menandatangani Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (bandingkan juga dengan Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), sehingga sehingga secara hukum Perjanjian tertanggal 2 Agustus 2012 tersebut hanya berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya in casu Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, sedangkan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat tidak terikat dengan Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 tersebut dan / atau Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 tidak berlaku bagi Pemohon

Halaman 155 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Putusan Mahkamah Agung dan Pasal 1340 KUHPerdara yang dikutip sebagai

berikut :

Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi :

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317.”

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan Amar Putusan *Judex Facti* yang Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Wanprestasi (vide point 4 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama) maupun Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya sewa rumah selama tinggal di objek sengketa terhitung sejak bulan Mei 2011 sampai saat ini dengan perincian sebagai berikut : Biaya Sewa per 1 (satu) tahun sebesar Rp70.000.000,- X 5 tahun = Rp350.000.000,00 (vide point 6 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama), maka telah terbukti bahwasanya Putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan Hukum Perjanjian atau tidak menerapkan hukum Perjanjian sebagaimana mestinya karena didalam Amar Putusan *Judex Facti* tersebut telah menyatakan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat juga melakukan perbuatan Wanprestasi serta menghukum Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat juga untuk membayar kerugian akibat dari adanya perbuatan Wanprestasi tersebut, padahal Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat tidak menjadi pihak dan tidak turut menandatangani Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012.
8. Bahwa apalagi setelah diteliti ternyata yang menjadi dasar bagi *Judex Facti* menyatakan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat juga melakukan perbuatan Wanprestasi serta menghukum Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat juga untuk membayar kerugian akibat dari adanya perbuatan Wanprestasi tersebut adalah terdapat pada pertimbangan hukum alinea ke-5 s/d alinea ke-10, halaman 104 sambungannya pada halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai

Halaman 156 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim

memandang bahwa salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana dalam bukti P16 dan TT 27;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu pihak menciderai perjanjian sebagaimana dalam bukti P16 dan bukti T dan TT 27, maka perbuatan Tergugat dapat di kualisir sebagai ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa keterkaitan Turut Tergugat dalam perkara aquo adalah sebagai pasangan suami istri hal mana uang yang dipergunakan oleh Tergugat sebagai istri adalah sebagai harta bersama dari Turut Tergugat sebagai suami untuk membeli 2 (dua) petak tanah dan bangunan sebagaimana dalam objek sengketa tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut Tergugat dan Turut Tergugat adalah orang yang menyewa dan mendiami 2 (dua) petak tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli (bukti P16 dan bukti T dan TT 27) tersebut adalah perjanjian timbal balik, maka Penggugat dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian melalui Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi, maka dalil dan tuntutan Penggugat agar perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat batal demi hukum adalah dapat di benarkan;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

9. Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-5 s/d alinea ke-10, halaman 104 sambungannya pada halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dijadikan dasar dan alasan bagi Majelis Hakim Judex Facti merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan sangat bertentangan dengan Hukum Perjanjian karena perbuatan Wanprestasi tidak melihat dan mendasarkan pada asal-usul uang yang digunakan oleh pihak yang satu dalam melakukan perjanjian dengan pihak lainnya, namun pengertian Wanprestasi dalam bahasa Belanda disebut dengan "wanprestatie" yang artinya tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.
10. Bahwa oleh karenanya seandainya pun benar (*quod non*) uang yang digunakan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat berasal dari harta bersama dengan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat, namun yang

Halaman 157 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan hanya Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dengan Termohon

Kasasi / Terbanding / Penggugat tanpa melibatkan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat, maka seandainya pun benar (*quod non*) Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) maka yang melakukan Wanprestasi adalah hanya Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, oleh karenanya sangat tidak dibenarkan oleh Hukum Perjanjian apabila akibat perbuatan Wanprestasi dari Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat terhadap Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) yang dibuat dan ditandatanganinya dengan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat justru menjadikan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat juga Wanprestasi dengan alasan bahwasanya uang yang digunakan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat untuk membeli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat berasal dari harta bersama dengan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat, padahal secara hukum untuk menyatakan seseorang melakukan perbuatan wanprestasi adalah didasarkan pada perjanjian bukan didasarkan pada sumber atau asal usul uang yang digunakan dalam melakukan perjanjian tersebut.

11. Bahwa Putusan *Judex Facti* sangat bertentangan dengan Hukum Perjanjian dan sangat tidak dapat diterima oleh logika hukum, sehingga timbul pertanyaan yuridisnya adalah apabila Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat meminjam uang dari pihak ketiga untuk digunakan dalam melakukan pembelian tanah dan bangunan rumah dengan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012, maka apabila Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat melakukan Wanprestasi apakah pihak ketiga yang dipinjam uangnya oleh Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat tersebut juga menjadi Wanprestasi dan dihukum membayar kerugian akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat tersebut.
12. Bahwa selain itu walaupun Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat merupakan suami istri, namun Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat selaku istri mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum termasuk menandatangani Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 dengan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, hal ini sesuai dengan Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2)

Halaman 158 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Putusan yang dikutip sebagai berikut :

- "(1). Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.
- (2). Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum."
13. Bahwa sesuai dengan Pasal 31 UU Perkawinan, maka Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat berhak membuat dan menandatangani perjanjian dengan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), maka terlepas dari mana asal-usul uang yang digunakan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dalam melakukan perjanjian dengan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), dimana apabila dikaitkan dengan dengan Pasal 1338 KUHPdata dan Pasal 1340 KUHPdata dan pengertian wanprestasi, maka seandainya pun terbukti ada perbuatan wanprestasi, maka seharusnya Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat yang dinyatakan melakukan Wanprestasi atas surat perjanjian yang dibuat dan ditandatanganinya dengan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) bukan sebaliknya yang dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi adalah Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat bersama-sama dengan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat sebagaimana amar Putusan Judex Facti, padahal Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat tidak terlibat dan menjadi pihak serta tidak menandatangani Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), hal ini sesuai dengan prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian menurut Doktrin sebagaimana Pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit SINAR GRAFIKA, halaman 114 s/d halaman 115 yang menyatakan sebagai berikut :
- "a. Pihak dalam Perkara yang Timbul dari Perjanjian
- Yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan itu sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPdata: persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya. Prinsip ini disebut juga contract party pada satu segi dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada

Halaman 159 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. meniadakan gugatan pada pihak ketiga. Sebaliknya, pihak ketiga tidak

dapat memperoleh manfaat dari perjanjian. Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak Penggugat maupun pihak Tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud. Pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian tidak dapat menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi. Gugatan yang diajukan orang itu mengandung cacat diskualifikasi karena yang bertindak sebagai Penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan pasal 1341 KUHPerdara. Sebaliknya pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan Tergugat, karena akan berakibat, orang yang ditarik sebagai Tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat. Penerapan yang demikian ditegaskan dalam Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Penerapan pembatasan yang dapat bertindak sebagai pihak dalam suatu perjanjian, sangat rasional demi tegaknya kertiban umum (publik order). Akan terjadi kekacauan dalam kehidupan masyarakat apabila pihak ketiga dibenarkan bertindak dalam proses peradilan atas perjanjian yang dibuat oleh pihak lain.

Selain itu, agar gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak (plurium litis consortium), semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai Penggugat. sikap ini antara lain dijelaskan dalam putusan MA Nomor 151/K/Sip/1975 (13-5-1975). Menurut putusan ini, karena yang berutang kepada Penggugat adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut. (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

14. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka telah terbukti bahwasanya Putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan Hukum Perjanjian atau tidak menerapkan hukum Perjanjian sebagaimana mestinya, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding /

Halaman 160 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. **Termohon / Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) maupun mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Tergugat untuk seluruhnya.

G. Putusan *Judex Facti* Telah Salah menerapkan Hukum Pembuktian Karena *Judex Facti* Tidak Seksama Dan Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) Dalam Mempertimbangkan Bukti-Bukti Dan Kekuatan Pembuktian Yang Diajukan Oleh Para Pihak Maupun Fakta-Fakta Hukum Yang Diperoleh Dari Pembuktian Para Pihak Dalam Perkara A quo, Berdasarkan Alasan-Alasan Sebagai Berikut :

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan Hukum Pembuktian karena *Judex Facti* Tidak Seksama dan Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) dalam Mempertimbangkan Bukti-bukti Dan Kekuatan Pembuktian Yang Diajukan Oleh Para Pihak Maupun Fakta-Fakta Hukum Yang Diperoleh Dari Pembuktian Para Pihak Dalam Perkara A quo, dimana Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru mempertimbangkan Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27 berupa Surat Perjanjian Tanggal 02 AGUSTUS 2012 karena apabila Majelis Hakim *Judex Facti* memeriksa secara seksama dan hati-hati Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27 berupa Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus, maka Majelis Hakim *Judex Facti* akan menemukan fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27 berupa Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 bukanlah perjanjian jual beli 2 (dua) petak tanah dan bangunan, sebaliknya justru Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27 berupa Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 telah menghilangkan hubungan hukum Jual Beli 2 (dua) petak tanah dan bangunan antara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, sehingga seolah-olah Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27 berupa Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 merupakan perjanjian pengembalian uang dari Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat kepada Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dan sebaliknya dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, hal ini telah sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagaimana dipertimbangkan juga dalam Putusan *Judex Facti*, yakni pertimbangan hukum alinea ke-6 dan alinea ke-7, halaman 103 sambungannya pada halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai

Halaman 161 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa dalam surat perjanjian tersebut telah dijelaskan hak dan

kewajiban pihak pertama dan pihak kedua sebagai berikut:

- Pihak Pertama berhak mendapatkan sisa pembayaran Rp850.000.000, (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Pihak pertama memberikan waktu selama 6 (enam) bulan terhitung dari perjanjian ini di tanda tangani hingga tanggal 02 Februari 2013 ;
- Apabila pihak pertama tidak mendapatkan haknya seperti yang tersebut di atas, maka pihak pertama juga wajib mengembalikan dana sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang disetor kepada pihak kedua;

Menimbang bahwa dalam surat perjanjian telah dijelaskan hak dan kewajiban pihak kedua sebagai berikut :

- Pihak kedua berkewajiban untuk menyelesaikan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada pihak pertama dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama.
- Pihak kedua berhak mendapatkan kembali dana yang telah disetorkan sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada pihak pertama apabila dalam jangka waktu tersebut diatas tidak dapat terpenuhi;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

2. Bahwa berdasarkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27 berupa Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 yang dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum alinea ke-6 dan alinea ke-7, halaman 103 sambungannya pada halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka telah terbukti bahwasanya Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27 berupa Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 bukanlah perjanjian jual beli 2 (dua) petak tanah dan bangunan karena faktanya tidak ada satupun klausul yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 mengenai Jual Beli 2 (dua) Petak Tanah dan Bangunan dan tidak ada satupun klausul mengenai letak dan luas tanah dan bangunan yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 bahkan tidak ada satupun klausul mengenai harga jual beli 2 (dua) petak tanah dan bangunan yang disepakati oleh Para Pihak dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012, oleh karenanya sangat keliru pertimbangan-pertimbangan hukum Putusan Judex Facti yang mempertimbangkan mengenai Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 merupakan Perjanjian Jual Beli 2 (dua) petak tanah dan bangunan sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-1 s/d alinea ke-2, halaman 101 Jo. pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 102 Jo. pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 103

Halaman 162 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip

sebagai berikut :

- Pertimbangan hukum alinea ke-1 s/d alinea 2, halaman 101 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :  
"Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat di dasarkan pada perjanjian jual beli secara lisan sebagaimana objek tersebut di atas, dimana Penggugat sebagai pasangan suami istri sebagai pembeli;  
Menimbang, bahwa perjanjian jual beli secara lisan tersebut di lanjutkan dengan perjanjian tertulis di mana Turut Tergugat membuat perjanjian jual beli tersebut dan di tanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat pada tanggal 02 Agustus 2012;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
- Pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 102 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :  
"Menimbang, bahwa Majelis hakim mempertimbangkan apakah perjanjian jual beli 2 (dua) petak tanah dan bangunan sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat telah dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
- Pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 103 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :  
"Menimbang, bahwa jual beli 2 (dua) petak tanah dan bangunan telah dituangkan dalam satu surat perjanjian yang dibuat di Jakarta pada tanggal 02 Agustus 2012 (bukti P16 sama dengan bukti T dan TT 27);" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
- Pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :  
"Menimbang, bahwa majelis setelah mempelajari surat perjanjian tersebut diatas bahwa harga 2 (dua) petak tanah dan bangunan tersebut adalah Rp1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana di dalilkan Penggugat dalam surat gugatannya;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).
- Pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :  
"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan surat-surat bukti T dan TT Majelis hakim berpendapat bahwa dari surat-surat bukti T dan TT tersebut pada pokoknya membuktikan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menguasai 2 (dua) petak tanah dan bangunan milik Penggugat

Halaman 163 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
tanggal 02 Agustus 2012 dengan pembayaran uang muka sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

3. Bahwa lagipula secara hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan tidak dapat dilakukan dengan surat perjanjian dibawah tangan atau bukan dengan akta otentik, sebaliknya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka telah dengan tegas dan jelas mengatur bahwasanya Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan haruslah dituangkan dalam Akta Otentik yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga pertimbangan hukum Putusan Judex Facti yang mempertimbangkan mengenai Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 merupakan Perjanjian Jual Beli 2 (dua) petak tanah dan bangunan sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-1 s/d alinea ke-2, halaman 101 Jo. pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 102 Jo. pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 103 Jo. pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 104 Jo. pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama adalah pertimbangan-pertimbangan hukum yang keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh para pihak maupun fakta-fakta hukum yang diperoleh dari pembuktian para pihak dalam Perkara *a quo*;
4. Bahwa selain itu apabila Majelis Hakim Judex Facti meneliti secara seksama Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27 berupa Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012, maka Majelis Hakim Judex Facti akan menemukan fakta bahwasanya Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27 berupa Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat tanpa ada satupun saksi yang ikut menyaksikan atau menjadi saksi dan ikut menandatangani dalam Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27 berupa Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012, sedangkan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat tidak menjadi pihak dalam Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27 berupa Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012, bahkan Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat tidak

Halaman 164 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012, sehingga telah terbukti bahwasanya pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mempertimbangkan dan memutuskan tentang Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) merupakan Perjanjian antara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat serta Pemohon Kasasi II / Pembanding II / Turut Tergugat sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-10, halaman 104 sambungannya pada halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan point 5 amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

Pertimbangan hukum alinea ke-10, halaman 104 sambungannya pada halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

“Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi maka dalil dan tuntutan Penggugat agar perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat batal demi hukum adalah dapat di benarkan;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

Point 5 amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“Menyatakan Jual beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat Batal Demi Hukum karena Wanprestasi;”

Merupakan pertimbangan-pertimbangan hukum dan amar Putusan yang keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena Majelis Hakim *Judex Facti* telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh para pihak maupun fakta-fakta hukum yang diperoleh dari pembuktian para pihak dalam perkara *a quo*.

5. Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa Penggugat telah menyerahkan surat tanah (bukti P6) kepada Tergugat dan Turut Tergugat;”

6. Bahwa pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip tersebut di atas merupakan pertimbangan hukum yang keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena Majelis Hakim *Judex Facti* telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh para pihak maupun fakta-fakta hukum yang diperoleh dari pembuktian para pihak dalam perkara *a quo*, dimana faktanya tidak ada satupun bukti baik saksi maupun bukti surat berupa bukti tanda terima yang dapat membuktikan

Halaman 165 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat / Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan

Turut Tergugat, bahkan Bukti P-6 yang dijadikan bukti untuk menguatkan pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama bukanlah Bukti Tanda Terima Penyerahan Surat Tanah tersebut, namun Bukti P-6 adalah Perpetakan tanah Nomor 8 Blok G.18 Phase III dengan luas 306 M2 jenis O.K.W. yang terletak di Kel. Pondok Kelapa, Kec. Jatinegara, sebagaimana yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta dengan Registrasi Nomor 305 / K. PK / PEG / PIB / XI / 81 tanggal 25 September 1981 sebagaimana dipertimbangkan pada pertimbangan hukum alinea ke-3 point 6, halaman 59 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

7. Bahwa demikian juga pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah membuktikan bahwasanya Majelis Hakim *Judex Facti* telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh Para Pihak maupun fakta-fakta hukum yang diperoleh dari pembuktian Para Pihak dalam perkara *a quo* karena Bukti P-6 yang diajukan oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dalam persidangan ini adalah bukti Foto Copy yang telah disesuaikan dengan aslinya, hal ini sesuai dengan pertimbangan hukum alinea ke-1, halaman 61 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali surat bukti bertanda P-7 dan P-8 tidak ada aslinya dan surat surat bukti tersebut telah bermeterai cukup sehingga dapat dipergunakan dalam perkara ini” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi);

8. Bahwa oleh karenanya bagaimana mungkin Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat telah menyerahkan surat tanah (Bukti P-6) kepada Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat, sementara asli Bukti P-6 ada pada tangan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat bukan ada pada tangan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat, padahal jika Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat telah menyerahkan surat tanah (Bukti P-6) kepada Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana pertimbangan hukum alinea ke-3, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, maka asli bukti surat tanah (Bukti P-6) tersebut ada ditangan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat atau asli Bukti Surat Tanah (Bukti P-6) tersebut berada sepenuhnya pada penguasaan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat

Halaman 166 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tingkat Pertama merupakan pertimbangan hukum yang keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena Majelis Hakim Judex Facti telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh para pihak maupun fakta-fakta hukum yang diperoleh dari pembuktian para pihak dalam perkara *a quo*.

9. Bahwa Putusan Pengadilan Judex Facti merupakan putusan yang keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena Majelis Hakim Judex Facti telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh para pihak maupun fakta-fakta hukum yang diperoleh dari pembuktian para pihak dalam perkara *a quo* semakin dikuatkan lagi dengan pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 102, pertimbangan hukum alinea ke-4 s/d alinea ke-6, halaman 104, pertimbangan hukum alinea ke-9 s/d alinea ke-10, halaman 104 sambungannya pada halaman 105, pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-4, halaman 106, pertimbangan hukum garis datar (-) ke-2, halaman 107, point 4 dan point 5 Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

Pertimbangan hukum alinea ke-5, halaman 102 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

“Menimbang, bahwa Majelis hakim mempertimbangkan apakah perjanjian jual beli 2 (dua) petak tanah dan bangunan sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat telah dilaksanakan oleh Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat;”

Pertimbangan hukum alinea ke-4 s/d alinea ke-6, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

“Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan teguran kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar pelunasan kekurangan pembayaran sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan pengembalian uang yang telah di setorkan Tergugat ke rekening Penggugat namun Tergugat dan Turut Tergugat menolaknya (bukti P17, bukti P18);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim memandang bahwa salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana dalam bukti P16 dan bukti T dan TT 27;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu pihak menciderai perjanjian sebagaimana dalam bukti P16 dan bukti T dan TT 27, maka perbuatan Tergugat dapat di kuualisir sebagai ingkar janji atau wanprestasi;”

Halaman 167 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.sambuhaga.go.id halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama

menyatakan :

"Menimbang, bahwa perjanjian jual beli (bukti P16 dan bukti T dan TT 27) tersebut adalah perjanjian timbal balik, maka Penggugat dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian melalui Pengadilan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi maka dalil dan tuntutan Penggugat agar perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat batal demi hukum adalah dapat di benarkan;"

Pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-4, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

"Bahwa tuntutan Penggugat pada angka 5 dapat di kabulkan karena surat perjanjian Penggugat dan Tergugat adalah surat perjanjian timbal balik dan salah satu pihak tidak menempati janji apa yang di sepakati sehingga batal demi hukum;"

Pertimbangan hukum garis datar (-) ke-2, halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

"Bahwa tuntutan Penggugat pada angka 8 dapat di kabulkan karena Tergugat telah melanggar surat perjanjian apa yang telah di sepakati dalam surat perjanjian tanggal 2 Agustus 2012 dan surat perjanjian tersebut telah batalkan oleh karena Tergugat serta Turut Tergugat harus mengosongkan rumah objek sengketa serta mengembalikan dan menyerahkan rumah beserta 1 (satu) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81 tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;"

Point 4 dan Point 5 amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
5. Menyatakan jual beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat batal demi hukum karena Wanprestasi;"

10. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip tersebut di atas, maka disatu sisi Majelis Hakim Judex Facti telah mengakui bahwasanya Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) merupakan Perjanjian Timbal Balik, dimana masing-masing pihak baik Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat selaku Pihak Pertama dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) maupun Pemohon Kasasi I / Pemanding I / Tergugat selaku Pihak Kedua dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) dibebani kewajiban yang harus

Halaman 168 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Pihak Kedua yang Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16

yang sama dengan Bukti T dan TT-27) berkewajiban untuk menyelesaikan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- kepada pihak pertama dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama, yakni selama 6 (enam) bulan terhitung dari perjanjian ini di tanda tangani hingga tanggal 02 Februari 2013, namun apabila Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat selaku Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, yaitu menyelesaikan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- kepada Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat selaku Pihak Pertama, maka Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat selaku Pihak Pertama juga berkewajiban mengembalikan dana sebesar Rp600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) yang telah disetor kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat tersebut, hal ini pun telah sesuai dengan hak dan kewajiban yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) sebagaimana dipertimbangkan juga dalam Putusan Judex Facti, yakni pertimbangan hukum alinea ke-6 dan alinea ke-7, halaman 103 sambungannya pada halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dalam surat perjanjian tersebut telah dijelaskan hak dan kewajiban pihak pertama dan pihak kedua sebagai berikut:

- Pihak Pertama berhak mendapatkan sisa pembayaran Rp850.000.000, (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- Pihak pertama memberikan waktu selama 6 (enam) bulan terhitung dari perjanjian ini di tanda tangani hingga tanggal 02 Februari 2013;
- Apabila pihak pertama tidak mendapatkan haknya seperti yang tersebut di atas, maka pihak pertama juga wajib mengembalikan dana sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang disetor kepada pihak kedua;

Menimbang bahwa dalam surat perjanjian telah dijelaskan hak dan kewajiban pihak kedua sebagai berikut :

- Pihak kedua berkewajiban untuk menyelesaikan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada pihak pertama dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama.
- Pihak kedua berhak mendapatkan kembali dana yang telah disetorkan sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada pihak pertama apabila dalam jangka waktu tersebut diatas tidak dapat terpenuhi;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

11. Bahwa dengan demikian apabila dikaitkan dengan Gugatan Termohon



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat baru

berhak mengajukan Gugatan Wanprestasi Kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, Apabila Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sendiri telah melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 Yang Sama Dengan Bukti T Dan Tt-27), hal ini sesuai dan berdasarkan pada doktrin sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 461 yang dikutip sebagai berikut :

“(5) Exceptio non adimpleti contractus

Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.

Misalnya, apabila penjual sendiri yang lebih dahulu wanprestasi dari pembeli, penjual tidak berhak menuntut pembeli memenuhi prestasi yang diwajibkan kepadanya. Umpamanya, A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan gedung dengan syarat, pembangunan dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka sebesar 20% dari nilai kontrak. Ternyata B tidak melaksanakan kewajiban membayar uang muka kepada A. Dalam kasus tersebut, B tidak berhak menggugat A untuk memenuhi kewajiban melaksanakan pembangunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wanprestasi. Jika B mengajukan gugatan agar A melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan exceptio non adimpleti contractus dengan permintaan agar gugatan digugurkan atau disingkirkan.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

12. Bahwa berdasarkan Doktrin yang merupakan salah satu Sumber Hukum di Indonesia yang dikutip tersebut di atas, maka yang harus menjadi fokus pertama pemeriksaan perkara *a quo* adalah apakah hanya Pemohon Kasasi I / Pembanding / Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (bukti p-16 yang sama dengan bukti T dan TT-27), sedangkan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (bukti P-16 yang sama dengan bukti T dan TT-27), sehingga Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat berhak secara hukum untuk mengajukan gugatan

Halaman 170 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

13. Bahwa prestasi yang dijanjikan dari hasil pemeriksaan perkara *a quo*, Majelis Hakim *Judex Facti* memperoleh fakta bahwasanya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), sedangkan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), maka Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat baru dikatakan Wanprestasi apabila Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dinyatakan lalai untuk melaksanakan prestasi atau kewajibannya yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), dibuktikan dengan surat somasi / teguran / peringatan dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, hal ini sesuai dengan Pasal 1238 KUHPdata yang menyatakan sebagai berikut :
- “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.
14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPdata tersebut, maka yang harus menjadi fokus kedua pemeriksaan perkara *a quo* adalah apakah Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat telah memberikan Surat Somasi / Teguran / Peringatan kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat agar memenuhi prestasi / kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat dengan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, yakni membayar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, namun Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat tidak melaksanakan somasi / teguran / peringatan dari pihak Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tersebut, sehingga Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat terbukti melakukan wanprestasi.
15. Bahwa terhadap ke-2 (dua) hal yang seharusnya menjadi fokus pemeriksaan perkara ini sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, ternyata Majelis Hakim *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*), bahkan dalam Putusan *Judex Facti*, Majelis Hakim *Judex Facti* telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh para pihak maupun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. majlis hakim juga tidak ada satupun pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan *judex facti* yang mempertimbangkan mengenai apakah Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat telah melaksanakan atau tidak melaksanakan kewajibannya yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (BUKTI P-16 yang sama dengan bukti T dan TT-27), sebaliknya yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* adalah seolah-olah Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat mau melaksanakan kewajibannya yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (BUKTI P-16 yang sama dengan bukti T dan TT-27), namun ditolak oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat dengan didasarkan pada Bukti P-17 dan Bukti P-18, hal ini terbukti sebagaimana Pertimbangan Hukum alinea ke-4 halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

“Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan teguran kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar pelunasan kekurangan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan pengembalian uang yang telah di setorkan Tergugat ke rekening Penggugat namun Tergugat dan Turut Tergugat menolaknya (bukti P17, bukti P18);” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

16. Bahwa dari pertimbangan hukum alinea ke-4 s/d alinea ke-6, halaman 104 Putusan *Judex Facti* yang dikutip tersebut di atas, maka suatu fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah Majelis Hakim *Judex Facti* telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh para pihak maupun fakta-fakta hukum yang diperoleh dari pembuktian para pihak dalam perkara *a quo* karena pada pertimbangan hukum alinea ke-4 halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

“Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan teguran kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar pelunasan kekurangan pembayaran sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan pengembalian uang yang telah di setorkan Tergugat ke rekening Penggugat namun Tergugat dan Turut Tergugat menolaknya (bukti P17, bukti P18);”

17. Bahwa apabila Majelis Hakim *Judex Facti* memeriksa secara seksama Bukti P-17 dan Bukti P-18 tersebut, maka Majelis Hakim *Judex Facti* akan menemukan fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah Bukti P-17 dan Bukti P-18 bukanlah bukti yang dapat membuktikan tentang penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat atas pengembalian uang dari Termohon Kasasi / Terbanding /

Halaman 172 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti P-17 dan bukti P-18 bukanlah bukti tentang Surat Pernyataan Penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat atas pengembalian uang dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, sebaliknya bukti P-17 dan bukti P-18 hanya merupakan surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 3 Agustus 2013 dan tertanggal 7 Agustus 2013 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat.
- 17.2. Bahwa didalam bukti P-17 dan bukti P-18 bukanlah surat Somasi atau surat teguran atau surat peringatan yang menegur agar Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat untuk menerima pengembalian uang dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat dengan batasan waktu yang ditentukan dengan tegas dalam bukti P-17 dan bukti P-18, namun Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat tidak membalas atau merespons ke-2 (dua) surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tersebut (Vide bukti P-17 dan bukti P-18).
- 17.3. Bahwa bukti P-17 dan bukti P-18 bukanlah juga bukti dari Bank BCA yang membuktikan bahwasanya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat telah menyetor atau mentransfer uang sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) tersebut kepada Rekening Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, namun karena Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat menolak pengembalian uang tersebut, maka Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat balik menyetor atau mentransfer uang yang diterimanya dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat kembali ke rekening Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat.
- 17.4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka sangat jelas dan sangat terang bahwasanya bukti P-17 dan bukti P-18 tidak dapat membuktikan tentang Penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat atas pengembalian uang dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, bahkan faktanya tidak ada satupun bukti yang dapat membuktikan tentang adanya penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat atas pengembalian uang dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tersebut.
- 17.5. Bahwa seandainya pun benar (quod non) bukti P-17 dan bukti P-18 dapat membuktikan adanya penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat atas pengembalian uang

Halaman 173 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seandainya pun benar (quod non) adanya Bukti yang dapat membuktikan adanya penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat atas pengembalian uang dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tersebut, maka penolakan para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat Tersebut Tidak Dapat Disamakan Dengan Telah dilaksanakannya kewajiban Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan bukti T Dan TT-27), yakni mengembalikan uang / dana sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat atau dengan kata lain penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat tersebut bukanlah merupakan bukti tentang dilaksanakannya kewajiban Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (BUKTI P-16 yang sama dengan bukti T dan TT-27), yakni mengembalikan uang / dana sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi / I Pembanding I / Tergugat.

- 17.6. Bahwa selain itu seandainya pun benar (quod non) telah terbukti bahwasanya Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat menolak menerima pengembalian uang sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, maka secara hukum Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat belum melaksanakan kewajibannya yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T DAN TT-27).
- 17.7. Bahwa oleh karenanya jika Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat menolak menerima pengembalian uang sebesar Rp600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tersebut, maka untuk membuktikan bahwasanya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan bukti T dan TT-27) adalah dengan cara Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat menempuh upaya yang sesuai dengan Hukum Acara Perdata dan praktik peradilan perdata berupa mengajukan penawaran pembayaran tunai dan konsignasi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pasal 1412 KUHP

berikut :

Pasal 1404 KUHPPerdata menyatakan :

“Jika kreditur menolak pembayaran, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas apa yang harus dibayarnya, dan jika kreditur juga menolaknya,, maka debitur dapat menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan. Penawaran demikian, yang diikuti dengan penitipan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran, asal penawaran itu dilakukan menurut undang-undang, sedangkan apa yang dititipkan secara demikian adalah atas tanggungan kreditur.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

Pasal 1405 KUHPPerdata menyatakan :

“Agar penawaran yang demikian sah, perlu:

- a. bahwa penawaran itu dilakukan kepada seorang kreditur atau kepada seorang yang berkuasa menerimanya untuk dia;
- b. bahwa penawaran itu dilakukan oleh orang yang berkuasa untuk membayar;
- c. bahwa penawaran itu mengenai seluruh uang pokok yang dapat dituntut dan bunga yang dapat ditagih serta biaya yang telah ditetapkan, tanpa mengurangi penetapan kemudian;
- d. bahwa ketetapan waktu telah tiba jika itu dibuat untuk kepentingan kreditur;
- e. bahwa syarat yang menjadi beban utang telah terpenuhi.
- f. bahwa penawaran itu dilakukan di tempat yang menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada kreditur pribadi atau di tempat tinggal yang sebenarnya atau tempat tinggal yang telah dipilihnya;
- g. bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang Notaris atau juru sita, masing-masing disertai dua orang saksi.

Pasal 1406 KUHPPerdata menyatakan :

“Agar suatu penyimpanan sah, tidak perlu adanya kuasa dan Hakim cukuplah:

- a. bahwa sebelum penyimpanan itu, kepada kreditur disampaikan suatu keterangan yang memuat penunjukan hari, jam dan tempat penyimpanan barang yang ditawarkan;
- b. bahwa debitur telah melepaskan barang yang ditawarkan itu, dengan menitipkannya pada kas penyimpanan atau penitipan di kepaniteraan pada Pengadilan yang akan mengadilinya jika ada perselisihan beserta bunga sampai pada saat penitipan;
- c. bahwa oleh Notaris atau jurusita, masing-masing disertai dua orang saksi, dibuat berita acara yang menerangkan jenis mata uang yang disampaikan,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. bahwa jika kreditur tidak datang untuk menerimanya, berita acara tentang penitipan diberitahukan kepadanya, dengan peringatan untuk mengambil apa yang dititipkan itu.

Pasal 1407 KUHPerdara menyatakan :

“Biaya yang dikeluarkan untuk menyelenggarakan penawaran pembayaran tunai dan penyimpanan harus dipikul oleh kreditur, jika hal itu dilakukan sesuai dengan undang-undang.”

Pasal 1408 KUHPerdara menyatakan :

“Selama apa yang dititipkan itu tidak diambil oleh kreditur, debitur dapat mengambilnya kembali, dalam hal itu orang-orang yang turut berutang dan para penanggung utang tidak dibebaskan.”

Pasal 1409 KUHPerdara menyatakan :

“Bila debitur sendiri sudah memperoleh suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, dan dengan putusan itu penawaran yang dilakukannya telah dinyatakan sah, maka ia tidak dapat lagi mengambil kembali apa yang dititipkan untuk kerugian orang-orang yang ikut berutang dan para penanggung utang, meskipun dengan izin kreditur.”

Pasal 1410 KUHPerdara menyatakan :

“Orang-orang yang ikut berutang dan para penanggung utang dibebaskan juga, jika kreditur, semenjak hari pemberitahuan penyimpanan, telah melewati waktu satu tahun, tanpa menyangkal sahnya penyimpanan itu.”

Pasal 1411 KUHPerdara menyatakan :

“Kreditur yang telah mengizinkan barang yang dititipkan itu diambil kembali oleh debitur setelah penitipan itu, dikuatkan putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, tidak dapat lagi menggunakan hak-hak istimewanya atau hipotek yang melekat pada piutang tersebut untuk menuntut pembayaran piutangnya.”

Pasal 1412 KUHPerdara menyatakan :

“Jika apa yang harus dibayar berupa suatu barang yang harus diserahkan di tempat barang itu berada, maka debitur harus memperingatkan kreditur dengan perantaraan pengadilan supaya mengambilnya, dengan suatu akta yang harus diberitahukan kepada kreditur sendiri atau ke alamat tempat tinggalnya, atau ke alamat tempat tinggal yang dipilih untuk pelaksanaan persetujuan. Jika peringatan itu telah dijalankan dan kreditur tidak mengambil barangnya, maka debitur dapat diizinkan oleh Hakim untuk menitipkan barang tersebut di suatu tempat lain.”

17.8 Bahwa ketentuan Pasal 1404 KUHPerdara s/d Pasal 1412 KUHPerdara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata

Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2008 pada halaman 104 s/d halaman 106 yang dikutip sebagai berikut :

### AP. Penawaran Pembayaran Tunai Dan Konsignasi

1. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan / konsignasi merupakan salah satu hal / sebab hapusnya perikatan.
2. Konsignasi diatur dalam Pasal 1404 s.d. 1412 KUHPerdata.
3. Jika si berpiutang menolak pembayaran dari yang berutang, maka pihak yang berutang dapat melakukan pembayaran tunai utangnya dengan menawarkan pembayaran yang dilakukan oleh jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi. Apabila yang berpiutang menolak menerima pembayaran, maka uang tersebut dititipkan pada kas kepaniteraan pengadilan negeri sebagai titipan / konsignasi.
4. Penawaran dan penitipan tersebut harus disahkan dengan penetapan hakim.
5. Cara-cara konsignasi :
  - a. Yang berutang mengajukan permohonan tentang penawaran pembayaran dan penitipan tersebut ke pengadilan negeri yang meliputi tempat dimana persetujuan pembayaran harus dilakukan (debitur sebagai pemohon dan kreditur sebagai termohon).
  - b. Dalam hal tidak ada persetujuan tersebut pada sub a, maka permohonan diajukan ke pengadilan negeri dimana termohon (si berpiutang pribadi) bertempat tinggal atau tempat tinggal yang telah dipilihnya.
  - c. Permohonan konsignasi didaftarkan dalam register permohonan.
  - d. Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan jurusita pengadilan negeri dengan disertai oleh 2 (dua) orang saksi, dituangkan dalam surat penetapan untuk melakukan penawaran pembayaran kepada si berpiutang pribadi ditempat tinggal atau tempat tinggal pilihannya.
  - e. Jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menjalankan perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut dan dituangkan dalam berita acara tentang pernyataan kesediaan untuk membayar (aanbod van gereede betaling).
  - f. Kepada pihak berpiutang diberikan salinan dari berita acara tersebut.
  - g. Juru sita membuat berita acara pemberitahuan bahwa karena pihak berpiutang menolak pembayaran, uang tersebut akan dilakukan penyimpanan (konsignasi) di kas kepaniteraan pengadilan negeri yang akan dilakukan pada hari, tanggal dan jam yang ditentukan dalam berita acara tersebut.
  - h. Pada waktu yang telah ditentukan dalam huruf h, jurusita dengan disertai 2 (dua) orang saksi menyerahkan uang tersebut kepada panitera

Halaman 177 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kas kepaniteraan pengadilan negeri sebagai uang konsignasi.

- i. Agar supaya pernyataan kesediaan untuk membayar yang diikuti dengan penyimpanan tersebut sah dan berharga, harus diikuti dengan pengajuan permohonan oleh si berhutang terhadap berpiutang sebagai termohon kepada pengadilan negeri, dengan petitum :
  - Menyatakan sah dan berharga penawaran pembayaran dan penitipan sebagai konsignasi.
  - Menghukum Pemohon membayar biaya perkara.” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

17.9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yuridis tersebut di atas, maka Putusan *Judex Facti* merupakan putusan yang keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena Majelis Hakim *Judex Facti* telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh para pihak maupun fakta-fakta hukum yang diperoleh dari pembuktian para pihak dalam perkara *a quo*, dimana faktanya tidak terbukti dalam persidangan perkara ini tentang adanya penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat Dan Turut Tergugat atas pengembalian uang dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, demikian juga telah terbukti tidak adanya upaya hukum yang ditempuh oleh Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat berupa mengajukan penawaran pembayaran tunai dan konsignasi kepada pengadilan negeri terhadap penolakan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan turut Tergugat tersebut, maka sangat jelas dan terang membuktikan bahwasanya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat sendiri tidak melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 Yang Sama Dengan Bukti T Dan Tt-27), sehingga membawa konsekwensi yuridis pada tidak berhaknya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, oleh karenanya seharusnya gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat digugurkan atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat disingkirkan oleh majelis hakim *Judex Facti*, hal ini sesuai dan berdasarkan pada Doktrin sebagaimana Pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 461 yang telah dikutip tersebut di atas.

Halaman 178 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung yang keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena didalam Putusan Judex Facti mempertimbangkan bahwasanya hanya salah satu pihak, yakni Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak melaksanakan Perjanjian tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), atau tidak menempati janji dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), sehingga hanya Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat yang melakukan wanprestasi sebagaimana pertimbangan hukum Judex Facti dalam Pertimbangan hukum alinea ke-5 s/d alinea ke-6, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. Pertimbangan hukum alinea ke-9 s/d alinea ke-10, halaman 104 sambungannya pada halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. Pertimbangan hukum alinea ke-5 garis datar (-) ke-4, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. Pertimbangan hukum garis datar (-) ke-2, halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. Point 4 dan Point 5 amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip sebagai berikut :

Pertimbangan hukum alinea ke-5 s/d alinea ke-6, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim memandang bahwa salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana dalam bukti P16 dan bukti T dan TT 27; ." (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu pihak menciderai perjanjian sebagaimana dalam bukti P16 dan bukti T dan TT 27, maka perbuatan Tergugat dapat di qualisir sebagai ingkar janji atau wanprestasi;" (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

Pertimbangan hukum alinea ke-9 s/d alinea ke-10, halaman 104 sambungannya pada halaman 105 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

"Menimbang, bahwa perjanjian jual beli (bukti P16 dan bukti T dan TT 27) tersebut adalah perjanjian timbal balik, maka Penggugat dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian melalui Pengadilan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi maka dalil dan tuntutan Penggugat agar perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat batal demi hukum adalah dapat di benarkan;" (Garis bawah oleh

Halaman 179 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Tingkat Pertama ke-5 garis datar (-) ke-4, halaman 106 Putusan

Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

“Bahwa tuntutan Penggugat pada angka 5 dapat di kabulkan karena surat perjanjian Penggugat dan Tergugat adalah surat perjanjian timbal balik dan salah satu pihak tidak menepati janji apa yang di sepakati sehingga batal demi hukum;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

Pertimbangan hukum garis datar (-) ke-2, halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan :

“Bahwa tuntutan Penggugat pada angka 8 dapat di kabulkan karena Tergugat telah melanggar surat perjanjian apa yang telah di sepakati dalam surat perjanjian tanggal 2 Agustus 2012 dan surat perjanjian tersebut telah batalkan oleh karena Tergugat serta Turut Tergugat harus mengosongkan rumah objek sengketa serta mengembalikan dan menyerahkan rumah beserta 1 (satu) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81 tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;” (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

Point 4 dan Point 5 amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama berbunyi :

“3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Wanprestasi;  
5. Menyatakan jual beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat batal demi hukum karena Wanprestasi;”  
(Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

Padahal faktanya Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat juga tidak melaksanakan perjanjian tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), atau Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat juga tidak menepati janji dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), sehingga Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat juga telah melakukan wanprestasi, oleh karenanya telah terbukti bahwasanya ke-2 (dua) belah pihak atau Para Pihak dalam perjanjian TANGGAL 02 AGUSTUS 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) sama-sama tidak melaksanakan perjanjian TANGGAL 02 AGUSTUS 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), atau ke-2 (dua) belah pihak atau Para Pihak dalam perjanjian TANGGAL 02 AGUSTUS 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27) sama-sama tidak menepati janji dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012 (Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), dengan demikian pertimbangan hukum Judex Facti maupun amar Putusan Judex Facti sebagaimana Pertimbangan hukum alinea ke-5 s/d alinea ke-6, halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. Pertimbangan hukum

Halaman 180 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. Pertimbangan hukum alinea ke-5

garis datar (-) ke-4, halaman 106 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. Pertimbangan hukum garis datar (-) ke-2, halaman 107 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Jo. Point 4 dan Point 5 amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikutip tersebut di atas merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan berat sebelah (*Onvoldoende Gemotiveerd*), dengan demikian sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) dan / atau menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat digugurkan atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat disingkirkan maupun mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya.

18. Bahwa demikian juga apabila Majelis Hakim *Judex Facti* memeriksa secara seksama Bukti P-17 dan Bukti P-18 tersebut, maka Majelis Hakim *Judex Facti* akan menemukan fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah Bukti P-17 dan Bukti P-18 bukanlah surat Somasi / Teguran dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat kepada Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar pelunasan kekurangan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum alinea ke-4 halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena fakta-fakta sebagai berikut :

- 18.1. Bahwa Bukti P-17 dan Bukti P-18 bukanlah surat Somasi / Teguran dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat kepada Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar pelunasan kekurangan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum alinea ke-4 halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena faktanya Bukti P-17 dan Bukti P-18 merupakan Surat tertanggal 3 Agustus 2013 dan Surat tertanggal 7 Agustus 2013 dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat yang ditujukan hanya kepada Pemohon Kasasi I /

Halaman 181 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bukan menjadi pihak yang dituju dari surat Termohon

Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 3 Agustus 2013 dan Surat tertanggal 7 Agustus 2013 (Bukti P-17 dan Bukti P-18) tersebut.

18.2. Bahwa surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 3 Agustus 2013 dan tertanggal 7 Agustus 2013 (Bukti P-17 dan Bukti P-18) bukanlah Surat Somasi / Teguran karena faktanya dalam surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 3 Agustus 2013 dan tertanggal 7 Agustus 2013 (Bukti P-17 dan Bukti P-18) tidak ada perihalnya, bahkan tidak ada satu kata pun yang menyatakan Somasi / Teguran / Peringatan didalam surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 3 Agustus 2013 dan tertanggal 7 Agustus 2013 (Bukti P-17 dan Bukti P-18).

18.3. Bahwa Bukti P-17 dan Bukti P-18 bukanlah surat Somasi / Teguran dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat kepada Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar pelunasan kekurangan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) karena faktanya tidak ada satu pun kalimat didalam surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 3 Agustus 2013 dan tertanggal 7 Agustus 2013 (Bukti P-17 dan Bukti P-18) yang menyatakan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat menegur atau mensomasi atau memperingatkan Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar pelunasan kekurangan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah).

18.4. Bahwa sebaliknya justru didalam Surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 3 Agustus 2013 dan tertanggal 7 Agustus 2013 (Bukti P-17 dan Bukti P-18) merupakan SURAT PERMINTAAN DARI TERMOHON KASASI / TERBANDING / Penggugat KEPADA PEMOHON KASASI I / PEMBANDING I / Tergugat UNTUK MENGOSONGKAN DAN MENINGGALKAN RUMAH YANG DITEMPATI OLEH PEMOHON KASASI I / PEMBANDING I / Tergugat YANG BERALAMAT DI KAVLING DKI PONDOK KELAPA, BLOK G. 18 NO. 15, 16, DAN NO. 7, KECAMATAN DUREN SAWIT, JAKARTA TIMUR 13450, hal tersebut terbukti sebagaimana yang dinyatakan dalam Surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 3 Agustus 2013 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat (Bukti P-17), yakni sebagai berikut :

Halaman 182 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2676/K/Pdt/2017  
putusan.mahkamahagung.go.id permasalahan ini secara kekeluargaan, namun tidak mendapat tanggapan yang baik dari saudara, juga saya ajak saudara untuk kembali kepada surat perjanjian tapi saudara menolaknya, maka dengan sangat terpaksa dan dengan berat hati, bersama surat ini saya meminta kepada saudara untuk mengosongkan serta meninggalkan rumah saya yang saudara tempati, yang beralamat di :

Kavling DKI Pondok Kelapa, Blok G. 18 Nomor 15, 16, dan Nomor 7, RT. 005 RW. 11 Kelurahan Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur 13450

Dalam tempo 3 x 24 jam, terhitung mulai dari tanggal 4 Agustus 2013 s/d tanggal 6 Agustus 2013. " (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi). Sedangkan didalam Surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 7 Agustus 2013 yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat (Bukti P-18) dengan tegas menyatakan sebagai berikut :

"Oleh karena itu, bersama surat ini untuk yang kedua kalinya saya minta kesadaran saudara untuk segera mengosongkan dan meninggalkan rumah milik saya yang saudara tempati yang terletak di :

Kavling DKI Pondok Kelapa, Blok G. 18 Nomor 15, 16, dan Nomor 8, RT. 005 RW. 11 Kelurahan Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur 13450.

Dalam tempo 5 x 24 jam, terhitung mulai dari tanggal 7 Agustus 2013 s/d tanggal 11 Agustus 2013, jam 24.00 malam." (Garis bawah oleh Para Pemohon Kasasi).

- 18.5. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwasanya Surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 3 Agustus 2013 dan tertanggal 7 Agustus 2013 (Bukti P-17 dan Bukti P-18) merupakan surat permintaan dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat untuk mengosongkan dan meninggalkan rumah yang ditempati oleh Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat yang beralamat di kavling dki pondok kelapa, blok G. 18 no. 15, 16, dan no. 7, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur 13450, sehingga pertimbangan hukum Putusan Judex Facti yang mempertimbangkan seolah-olah Surat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tertanggal 3 Agustus 2013 dan tertanggal 7 Agustus 2013 (Bukti P-17 dan Bukti P-18) merupakan Somasi atau Teguran dari Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat kepada Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat untuk

Halaman 183 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan pengembalian uang yang telah di setorkan Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat ke rekening Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat, namun Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding I / Tergugat dan Turut Tergugat menolaknya (Bukti P-17 dan Bukti P-18) sebagaimana pertimbangan hukum Judex Facti pada alinea ke-4 halaman 104 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama merupakan bukti bahwasanya Majelis Hakim Judex Facti telah tidak seksama bahkan keliru mempertimbangkan bukti-bukti dan kekuatan pembuktian yang diajukan oleh para pihak maupun fakta-fakta hukum yang diperoleh dari pembuktian para pihak dalam perkara *a quo*.

- 18.6. Bahwa oleh karenanya telah terbukti tidak ada satupun Surat Somasi atau Surat Teguran atau Surat Peringatan dari Termohon Kasasi I / Terbanding I / Penggugat kepada Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat untuk untuk membayar pelunasan kekurangan pembayaran sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), maka secara hukum Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat belum dinyatakan lalai untuk melaksanakan prestasi atau kewajibannya yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Tanggal 02 Agustus 2012(Bukti P-16 yang sama dengan Bukti T dan TT-27), sehingga tidak terbukti adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat, hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang telah dikutip oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding I / Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas dan juga sesuai dengan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 186 K/Sip/1959 yang menyatakan :

“Meskipun dalam perjanjian telah ditentukan kapan pemenuhan perjanjian, namun menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur.”

19. Bahwa dengan tidak terbuktinya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I / Pembanding I / Tergugat tersebut dalam perkara ini, maka seharusnya Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding I / Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding I / Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaring*) oleh Judex Facti.
20. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id telah keliru atau tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*), hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagaimana Putusan-putusan sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2461 K/Pdt/1984 yang menegaskan :  
"Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan, karena hakim tidak saksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dipersidangan".
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 672/K/Sip/1972 yang menegaskan :  
"Putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan kekuatan pembuktian."

21. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka telah terbukti bahwasanya Putusan *Judex Facti* telah salah menerapkan Hukum Pembuktian karena *Judex Facti* Tidak Saksama dan Tidak Sempurna (*Onvoldoende Gemotiveerd*) dalam Mempertimbangkan Bukti-bukti Dan Kekuatan Pembuktian Yang Diajukan Oleh Para Pihak Maupun Fakta-Fakta Hukum Yang Diperoleh Dari Pembuktian Para Pihak Dalam Perkara A quo, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* di Tingkat Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat maupun menolak Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) maupun mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi / Para Pembanding / Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan yuridis di atas, maka telah terbukti bahwasanya Putusan Pengadilan *Judex Facti* telah tidak sesuai bahkan bertentangan dengan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman ("UU Nomor 48/2009") jo. Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 48 / 2009 yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 50 ayat (1) UU Nomor 48 / 2009 berbunyi :

Halaman 185 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



putusan. **menentukan** pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.”

“Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar.”

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 13 April 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 5 Mei 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terhadap perjanjian jual beli atas 2 petak tanah dan bangunan dengan harga Rp1.450.000.000,00 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat hanya membayar sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan sisanya sejumlah Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) telah jatuh tempo tanggal 2 Februari 2013;
- Bahwa telah ada Surat Teguran dari Penggugat sehingga perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat tidak membayar kekurangan sebagaimana diperjanjikan pada tanggal 2 Februari 2013 adalah merupakan wanprestasi;
- Bahwa akibat wanprestasi Penggugat berhak menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti* harus diperbaiki sepanjang mengenai pengembalian sisa uang muka dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa sudah tepat dengan memperhatikan petitum subsidair karena perjanjian jual beli batal dan uang yang telah disetor Tergugat kepada Penggugat akan diperhitungkan sebagai sewa rumah yang telah ditempati Tergugat selama 5 tahun;
- Bahwa sewa rumah Tergugat selama tinggal di objek sengketa selama 5 tahun dengan perincian biaya sewa per 1(satu) tahun sebesar Rp70.000.000,00 X 5 tahun = Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa uang muka yang telah dibayar Tergugat sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dikurangi biaya sewa rumah Tergugat sejumlah

Halaman 186 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang masih dapat digugat oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi A. L. B. TOISUTA/LEIMENA, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. A. L. B. TOISUTA/LEIMENA, 2. JHON N. TOISUTA, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 653/Pdt/2016/PT DKI., tanggal 2 Februari 2017 yang juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 446/Pdt.G/2015/PN. Jkt. Tim., tanggal 23 Juni 2016 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dari objek sengketa ;
4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Wanprestasi ;
5. Menyatakan jual beli tanah beserta bangunan rumah antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat batal demi hukum karena Wanprestasi;
6. Menghukum Penggugat dan agar mengembalikan sisa uang dengan perincian : uang muka yang telah dibayar Rp600.000.000,00 (enam

Halaman 187 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sehingga uang muka yang harus dikembalikan Penggugat kepada Tergugat adalah sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengosongkan rumah objek sengketa tersebut tanpa ada ikatan hak apapun dengan pihak lain dan menyerahkan rumah beserta 1 (satu) buah surat tanah kavling Nomor 3157/K.PK/P.G/PTB/IX/81 tanpa syarat kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah ;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
10. Menolak selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonsensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima ;

Dalam Konpensasi dan Rekonsensi :

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 28 November 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00  
2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00  
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00  
Jumlah .....Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.





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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 189 dari 198 halaman Putusan Nomor 2676 K/Pdt/2017