



P U T U S A N

Nomor 1004 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT.ERLANGGA JAYA LESTARI, *Developer, Contractor & General Trade*, dahulu berkedudukan di Perumahan Sariwangi, Jalan Sariwangi Nomor 120, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung, sekarang berkedudukan di Pesona Alam Residence, Jalan Permata Utara Km. 1,2 (Citireup) RT.03/08, Blok C.1, Desa Padaasih, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Darmawan,S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sekapanjang II, Nomor 155, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2011; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n

SAEPUDIN ZAMRONI, bertempat tinggal di Jalan Batik Yogja Nomor 01, RT.04/08, Kelurahan Sukaluyu, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yopi Gunawan,S.H.,M.H., dan kawan-kawan, berkantor di Kompleks International Trade Center (ITC), Kosambi, Blok D, Nomor 23, Jalan Baranangsiang, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2011;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n

1. PT.BANK PERMATA,Tbk., C.Q. BANK PERMATA CABANG MERDEKA, berkedudukan di Jalan Merdeka, Kota Bandung;
2. INDIRAWATI HAYUNINGTYAS,S.H., Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Jalan Raya Padalarang Nomor 510, Padalarang, Kabupaten Bandung Barat;
3. NIRMALASARI,S.H., bertempat tinggal di Jalan Sidomukti Nomor 28, Kota Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II dan III/
Turut Terbanding I, II dan III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 20 hal. Putusan Nomor 1004 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah yang terletak di Kavling G – 3 dan G – 4 Perumahan Puncak Sariwangi Asri, Desa Sariwangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung;
2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut, telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan menggunakan fasilitas KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dari Turut Tergugat I, sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Ketentuan Khusus Nomor PK/08/IX/726/CONS tertanggal 16 September 2008;
3. Bahwa untuk menunjukkan iktikad baik antara Penggugat dan Tergugat dalam hal transaksi jual beli rumah di Kavling G – 3 dan G – 4 Perumahan Puncak Sariwangi Asri, Desa Sariwangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung, Penggugat dan Tergugat menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 15 Februari 2008 yang dilegalisir oleh Turut Tergugat III dalam pernyataan mana pembayaran akan dilakukan dengan beberapa tahap, yaitu:
 - Tahap I sebesar Rp125.000.000,00 dibayar tanggal 15 Februari 2008.
 - Tahap II sebesar Rp50.000.000,00 dibayar tanggal 15 Maret 2008.
 - Tahap III sebesar Rp25.000.000,00 dibayar tanggal 15 April 2008.
 - Sisa pembayaran rumah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), akan diproses melalui KPR di bank;
4. Bahwa dalam transaksi jual beli rumah tersebut, Penggugat sudah membayarkan semua kewajibannya kepada Tergugat, dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Pembayaran *booking fee* sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal 23 Januari 2008;
 - b. Pembayaran uang muka pertama, sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal 15 Februari 2008;
 - c. Pembayaran uang muka kedua, sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal Maret 2008, transfer via BCA ke rekening Tergugat;

Hal. 2 dari 20 hal. Putusan Nomor 1004 K/Pdt/2012

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)



- d. Pembayaran uang muka ketiga, sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal 14 Mei 2008;
- e. Pembayaran pelunasan uang muka sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal 07 Juli 2008;
- f. Dengan tambahan pembayaran yang diterima Tergugat dari fasilitas KPR Turut Tergugat I maka kewajiban Penggugat untuk membayar tanah dan bangunan yang terletak di Kavling G – 3 dan G – 4 sudah lunas;
5. Bahwa dengan selesainya pembayaran dari Penggugat, maka untuk selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah pula menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor 295/2008 tertanggal 16 September 2008, dan berdasarkan AJB tersebut, selanjutnya Penggugat telah membalik nama atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Bandung pada tanggal 19 November 2008, sekarang bukti kepemilikan tersebut yakni SHM Nomor 3808/Desa Sariwangi, Surat Ukur Nomor 00518/2008 tertanggal 21 Oktober 2008;
6. Bahwa dengan beralihnya kepemilikan tanah dan bangunan untuk memenuhi syarat formalnya serah terima bangunan rumah, Tergugat telah menyerahkannya kepada Penggugat sebagaimana Berita Acara Serah Terima Rumah Nomor 355/BST – EJI/IX/2008 dengan kondisi balkon teras lantai II dan railing tangga menuju lantai II belum dipasang dan instalasi listrik ke PLN belum tersambung;
7. Bahwa setelah memasuki rumah miliknya, tanggal 25 November 2008 Penggugat melihat dan mengetahui rumah sudah mulai mengalami kerusakan dan kerusakan mana telah dilaporkan oleh Penggugat kepada Tergugat, sehingga dengan laporan tersebut Tergugat menyatakan sanggup untuk memperbaiki kerusakan yang terjadi atas bangunan rumah Penggugat;
8. Bahwa untuk menindaklanjuti perbaikan dimaksud, Tergugat pada tanggal 13 Desember 2008 langsung membongkar bagian dalam rumah tanpa suatu analisa, gambar detail rencana struktur perbaikan dan program detail rencana kerja yang disepakati sebelumnya, sehingga Penggugat tidak menyetujuinya, tetapi pada tanggal 25 – 27 Desember 2008 tanpa sepengetahuan Penggugat pihak Tergugat telah melakukan pembangunan pondasi di bangunan tambahan (kamar pembantu dan kamar tidur) yang sebelumnya telah dibongkar, dengan kejadian sedemikian itu Penggugat menghentikan pekerjaan karena belum ada kesepakatan gambar detail rencana struktur perbaikan dan rencana kerja;

Hal. 3 dari 20 hal. Putusan Nomor 1004 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa untuk menunjukkan keseriusan Tergugat dalam hal memperbaiki kerusakan rumah milik Penggugat dimana Tergugat telah membuat dan menandatangani surat bermaterai cukup untuk kesanggupan memperbaiki atas kerusakan sebagaimana Surat Pernyataan Nomor 001/SK/EKA/I/2009 sebagai berikut:
 - a. Perbaikan pondasi belakang;
 - b. Teras dan lantai flooran;
 - c. Ruang tamu, ruang keluarga, ruang makan, ruang dapur;
 - d. Ruang tidur utama;
 - e. Ruang tidur utama;
 - f. Ruang tidur dan toilet;
 - g. Ruang tidur pembantu, toilet, teras;
 - h. Toilet utama, tangga;
 - i. Carpot, batas taman dan tiang;
10. Bahwa karena perbaikan tidak bisa berjalan sebagaimana mestinya akhirnya Penggugat dan Tergugat sepakat menuangkan seluruh perbaikan dan gambar detail rencana struktur perbaikan dan rencana kerja dalam suatu perjanjian yang akan dibuat dihadapan Turut Tergugat IV, tetapi hal itu pun tidak dapat dilaksanakan;
11. Bahwa dengan kejadian – kejadian tersebut di atas akhirnya Penggugat tidak bisa menempati bangunan rumah miliknya, sehingga mengalami kerugian yang berakibat hukum kepada pembayaran cicilan ke Turut Tergugat I menjadi macet, oleh karenanya Penggugat telah meminta kepada Turut Tergugat I dapat menanggukuhkan pembayaran KPR tersebut hingga selesainya permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;
12. Bahwa karena tanah dan bangunan rumah telah dibebani hak tanggungan peringkat I (pertama) Nomor 106/2009 dibuat dihadapan Turut Tergugat III oleh karenanya permasalahan ini menjadi urusan Turut Tergugat I selaku yang memberikan fasilitas KPR dengan Penggugat dan Tergugat, untuk itu Turut Tergugat I telah pula mengundang Tergugat untuk mencari solusi atas kerusakan rumah yang dibangun oleh Tergugat sebagaimana Surat Nomor 337/MDK – KPR/VI/2009 tertanggal 12 Juni 2009, tetapi tidak ada penyelesaian dari Tergugat;
13. Bahwa dengan kondisi perumahan yang sedemikian itu, Penggugat selaku konsumen telah dirugikan oleh Tergugat selaku Produsen karena pembangunan rumah dimaksud telah melanggar asas perlindungan konsumen yakni keamanan dan keselamatan dimana Penggugat tidak

Hal. 4 dari 20 hal. Putusan Nomor 1004 K/Pdt/2012

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

dapat menghuni (menikmati) rumah miliknya karena ancaman kondisi bangunan yang tidak kokoh yang dapat mengancam keselamatan jiwa keluarga Penggugat, dan selain itu Tergugat telah pula melanggar Pasal 8 ayat (1) ke – 5 dan ke – 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8 ayat (1) ke – 5: Pelaku Usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;

Pasal 8 ayat (1) ke – 6: Pelaku Usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;

14. Bahwa selain alasan tersebut di atas, Tergugat telah menyatakan akan memperbaiki bangunan rumah yang rusak sebagaimana pernyataan dari Tergugat, tetapi realisasinya tidak pernah ada, untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil dan immateriil;
15. Bahwa adapun kerugian materiil Penggugat adalah biaya perbaikan kerusakan rumah/mengembalikan kondisi rumah sesuai kesepakatan Tergugat dan Penggugat, sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) seharga bangunan tersebut dan kerugian immaterial; Walaupun kerugian immateriil ini tidak dapat diukur, tetapi agar ada kepastian hukum maka Penggugat menuntut besarnya berdasarkan Pasal 62 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 yakni Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), sehingga total kerugian yang diderita Penggugat adalah Rp2.450.000.000,00 (dua miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);
16. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada poin 15 tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) atau memberikan bangunan baru seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) ditempat lain yang disepakati bersama;
17. Bahwa Penggugat khawatir dan agar gugatan ini tidak *illusoir* (hampa), maka untuk menjamin kepastian pembayaran ganti rugi dapat

Hal. 5 dari 20 hal. Putusan Nomor 1004 K/Pdt/2012

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)



dilaksanakan, kami mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap rumah milik Tergugat yang terletak di Pesona Alam Residence, Jalan Permata Utara Km. 1,2 (Citeureup) RT.03/08 Blok C.1, Desa Padaasih, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat dan sita tersebut dinyatakan sah dan berharga;

18. Bahwa karena gugatan ini didukung bukti – bukti autentik/kuat secara hukum, untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun terhadapnya ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;
19. Bahwa Penggugat sudah berusaha menyelesaikan masalah ini dengan secara musyawarah, tetapi Tergugat tidak merealisasikan apa yang dinyatakannya, sehingga gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bale Bandung;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
3. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, *verzet*;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi materiil Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) atau memberikan bangunan baru seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) di tempat lain yang disepakati bersama dan immateriil sebesar Rp2.450.000.000,00 (dua miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat sejak putusan atas perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Turut Tergugat I sampai dengan III untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

❖ Eksepsi Tergugat:

A. Dalam Eksepsi:

1. Kompetensi Relatif.

Hubungan hukum jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang di dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 295 Tahun 2008 tanggal 15 September 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Indirawati Hayuningtyas, S.H., Notaris/PPAT (Turut Tergugat II) didasari pada Surat Pendahuluan Perjanjian Jual Beli (SSPJB) Nomor 340/SPPJB – EJL/2008 tanggal 24 Mei 2008. Bahwa di dalam SSPJB tersebut, Penggugat dan Tergugat telah melakukan pemilihan domisili hukum pada Kantor Panitera Pengadilan di Bandung sebagaimana diatur di dalam angka V.V.2 SSPJB.;

Berdasarkan kepada fakta tersebut di atas, dengan mengingat bahwa SSPJB Nomor 340/SPPJB – EJL/2008 tanggal 24 Mei 2008 merupakan bagian dari Akta Jual Beli (AJB) Nomor 295 Tahun 2008 tanggal 15 September 2008, maka ketentuan yang diatur di dalam SSPJB Nomor 340/SPPJB – EJL/2008 tanggal 24 Mei 2008 juga merupakan hukum bagi Penggugat dan Tergugat, sehingga oleh karenanya, perkara ini seharusnya diperiksa dan diadili di dan oleh Pengadilan Negeri Bandung. Dengan demikian harus dinyatakan Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

2. Gugatan *Obscur Libel*.

Dari dalil – dalil posita gugatan, termasuk landasan hukum yang digunakan Penggugat untuk meneguhkan dalil – dalilnya yaitu Undang-Undang R.I., Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat disimpulkan bahwa substansi gugatan dimasukkan atau dikategorikan oleh Penggugat ke dalam wilayah “sengketa konsumen”; Hemat Tergugat memasukkan substansi perkara *a quo* menjadi “sengketa konsumen” adalah tidak tepat dan menyalahi tatanan hukum. Untuk hal ini argumentasi hukum yang dapat Tergugat ketengahkan adalah sebagai berikut:

Di dalam Pasal 5 huruf e Undang-Undang R.I., Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – undangan, ditegaskan bahwa salah satu asas pembentukan Peraturan Perundang – undangan



adalah “kedayagunaan dan kehasilgunaan”, maka asas ini disebutkan di dalam penjelasannya, yaitu:

“Bahwa setiap peraturan perundang – undangan dibuat karena memang benar – benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara”;

Penafsiran yang dapat disimpulkan dari asas “kedayagunaan dan kehasilgunaan” tersebut adalah bahwa undang – undang hanya dibuat untuk mengatur hal – hal yang belum diatur, baik atas perintah UUD 1945 maupun atas perintah Undang-Undang lainnya (*vide* Pasal 8 Undang-Undang R.I., Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – undangan), dengan perkataan lain bahwa undang-undang tidak akan dibuat terhadap hal – hal yang sudah diatur; Dengan merujuk kepada asas “kedayagunaan dan kehasilgunaan” tersebut, maka dibuatnya Undang-Undang R.I., Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, sama sekali tidak dimaksudkan untuk mengatur dan atau mencampuri hal – hal yang telah diatur oleh undang-undang lainnya (kecuali ada penegasan tersendiri di dalam Undang-Undang R.I., Nomor 8 Tahun 1999 tersebut). Sebagai contoh dari konsistensi Undang-Undang R.I., Nomor 8 Tahun 1999 terhadap asas “kedayagunaan dan kehasilgunaan” dapat dilihat dalam penjelasan umumnya, yang menegaskan bahwa perlindungan konsumen yang telah diatur di bidang hak atas kekayaan intelektual (HAKI) dan di bidang Pengelolaan Lingkungan Hidup bukan merupakan objek dari Undang-Undang R.I., Nomor 8 Tahun 1999, karena perlindungan konsumen di bidang HAKI dan Pengelolaan Lingkungan Hidup telah diatur tersendiri di dalam undang-undang lainnya. Atas dasar ketentuan hukum tersebut, dalam konteks substansi perkara yang diajukan oleh Penggugat, dapat diberi pandangan sebagai berikut:

- a. Bahwa, substansi perkara *a quo* berawal dari transaksi jual beli tanah dan bangunan di atasnya. Ketentuan hukum yang digunakan dalam jual beli tersebut adalah Kitab Undang – undang Hukum Perdata (KUHPerdata) khususnya Buku III, dan Undang-Undang R.I., Nomor 5 Tahun 1960 tentang Aturan Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan kepada substansi perkara *a quo*, maka semua hak dan kewajiban serta semua akibat hukum yang timbul dari hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat telah diatur secara lengkap



oleh peraturan perundang – undangan yang telah disebutkan di atas. Dengan demikian jelas, oleh karena hubungan hukum yang berkaitan dengan jual beli tanah dan rumah di atasnya telah mendapat pengaturan di dalam undang-undang tersendiri, maka Undang-Undang R.I., Nomor 8 Tahun 1999 tidak bisa mencampuri hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara *a quo*;

- b. Bahwa Undang-Undang R.I., Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menyebutkan sejumlah peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen, dan dari sejumlah peraturan perundang – undangan yang disebutkan di atas, ternyata tidak ada disebutkan tentang bidang hukum keperdataan dengan substansi transaksi jual beli tanah dan bangunan. Ini artinya Undang-Undang R.I., Nomor 8 Tahun 1999 berpandangan bahwa bidang hukum yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah dan bangunan bukan merupakan wilayah perlindungan konsumen;

Berdasarkan kepada penjelasan tersebut di atas, maka oleh karena substansi perkara adalah di bidang hukum yang tidak termasuk ke dalam substansi perlindungan konsumen, sedangkan hukum yang dipergunakan oleh Penggugat sebagai landasan dalam mengajukan gugatannya adalah Undang-Undang R.I., Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa antara substansi perkara dengan landasan hukum yang digunakan adalah *irrelevant*, dan oleh karenanya harus dinyatakan gugatan Penggugat *obscuur libel*. Atas dasar argumentasi tersebut, harus pula dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Tidak adanya hubungan antara posita dan petitum.

Sesuai dengan asas hukum acara perdata bahwa antara petitum dengan posita harus ada hubungan satu sama lain, dimana petitum harus didukung oleh posita baik mengenai faktanya maupun mengenai hukumnya. Petitum Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), akan tetapi fakta yang dijelaskan oleh Penggugat dalam positanya adalah bahwa “Tergugat tidak merealisasikan janjinya dalam memperbaiki rumah Penggugat”. Fakta yang dikemukakan oleh Penggugat ini berkaitan dengan akibat hukumnya yang diatur di dalam Pasal 1239 KUHPerdata tentang ingkar janji (*wanprestasi*), sehingga sama sekali tidak ada kaitannya dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1365 KUHPdata tentang perbuatan melawan hukum. Dari penjelasan di atas jelas terlihat bahwa antara petitum dan posita tidak saling berhubungan, dan oleh karenanya gugatan harus dianggap kabur. Atas dasar argumentasi tersebut, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

❖ Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Bahwa dalam perkara gugatan Penggugat Nomor 166/Pdt/G/2009/PN.BB., adalah sangat kabur (*obscuur libel*), karena tidak mendalilkan atau merumuskan perbuatan hukum apa dan akibat atau hak Penggugat yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa oleh karenanya tidak ada perbuatan hukum dari Turut Tergugat I yang melanggar kepentingan hukum Penggugat. Sedangkan para pihak yang ditarik atau diajukan dalam gugatan haruslah mempunyai kepentingan hukum terhadap pihak dalam perkaranya;

❖ Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Bahwa, dalil gugatan Penggugat sangat kabur (*obscuur libel*) karena tidak mendalilkan atau merumuskan perbuatan hukum apa dan bagaimana akibatnya bagi kepentingan atau hak Penggugat yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa, karena tidak adanya perbuatan hukum dari Turut Tergugat II, maka tidak ada kepentingan hukum Penggugat menarik Turut Tergugat II dalam kasus gugatan Penggugat ini, sedangkan seseorang ditarik atau diajukan sebagai pihak Tergugat dalam suatu gugatan hukum Penggugat haruslah mempunyai kepentingan hukum terhadap pihak yang diajukan atau ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkaranya;
3. Bahwa, demikian pula didalam petitum yang dimohonkan dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak memohonkan sesuatu putusan terhadap Turut Tergugat II, maka sudah barang tentu tidak akan ada suatu penghukuman apapun yang dapat diputuskan terhadap Turut Tergugat II, sehingga secara formal gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Turut Tergugat II merupakan suatu kesalahan pihak yang mendasar (*fundamental error in persona*) yang dapat mengabulkan gugatan Penggugat dinyatakan tidak sempurna atau setidaknya dinyatakan tidak sempurna atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
4. Bahwa karena tidak digambarkan atau diuraikan perbuatan hukum macam apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat II yang menyangkut kepentingan atau hak Penggugat oleh karena itu sepatutnya Turut Tergugat II

Hal. 10 dari 20 hal. Putusan Nomor 1004 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan dari pihak yang digugat oleh Penggugat dalam perkara gugatan tersebut di atas;

Berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara gugatan ini supaya Turut Tergugat II dikeluarkan sebagai salah satu pihak dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara perdata Nomor 166/PDT/G/2009/PN.BB., dan selanjutnya Turut Tergugat II tidak berkewajiban lagi untuk hadir sebagai salah satu pihak dalam perkara gugatan ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 166/Pdt.G/2009/PN.BB., tanggal 12 Agustus 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan Tergugat perbuatan ingkar janji yang merugikan Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
- Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam perkara ini untuk membayar biaya perkara ini yang berjumlah sebesar Rp2.321.000,00 (dua juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 377/Pdt/2010/PT.Bdg., tanggal 8 Maret 2011 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 12 Agustus 2010 Nomor 166/Pdt.G/2009/PN.BB., sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Hal. 11 dari 20 hal. Putusan Nomor 1004 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
5. Menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
6. Menghukum Pembanding semula Tergugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 7 April 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 April 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 166/Pdt.G/2009/PN.BB., jo. Nomor 08/Pdt.Ks/2011/PN.BB., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Mei 2011;

Bahwa setelah itu oleh:

1. Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 6 Juli 2011;
2. Turut Tergugat I/Turut Terbanding I yang pada tanggal 27 Juni 2011;
3. Turut Tergugat II/Turut Terbanding II yang pada tanggal 6 Desember 2011
4. Turut Tergugat I/Turut Terbanding I yang pada tanggal 6 Juli 2014;

Telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding, oleh Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 5 Juli 2011;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

Bahwa berdasarkan Pasal 30 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tersebut di atas, Pemohon Kasasi hendak menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Hal. 12 dari 20 hal. Putusan Nomor 1004 K/Pdt/2012



Judex Facti seyogianya menelaah berbagai eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi karena hal tersebut adalah suatu yang prinsip yang merupakan syarat formal dalam penyelesaian dan penanganan perkara perdata. Oleh karena itu Pemohon Kasasi berharap kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini dalam tingkat kasasi dapat mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi. Adapun eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sebagai berikut:

1. Kompetensi Relatif.

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dimana mengenai kompetensi relatif ini ternyata *Judex Facti* dalam putusannya sama sekali tidak mempertimbangkannya sehingga oleh karenanya Pemohon Kasasi sama sekali tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti*. Adapun pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 38 yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa persetujuan para pihak mengenai pilihan domisili hukum, pada prinsipnya tunduk kepada asas kebebasan berkontrak yang digariskan Pasal 1338 KUHPerdara, oleh karena itu kesepakatan tersebut mengikat kepada para pihak untuk mentaati dan melaksanakannya. Namun demikian, ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR membatasi tingkat derajat kekuatannya, tidak bersifat mutlak akan tetapi bersifat sukarela, dalam hal ini pihak yang bertindak sebagai Penggugat dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri yang telah dipilih atau dapat berdasarkan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa, Pasal 118 (3) HIR, yang mana objek sengketa terletak di Kavling G-3 dan G-4 Perumahan Puncak Sariwangi Asri, Desa Sariwangi, Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung, oleh karenanya eksepsi Tergugat mengenai Kompetensi Relatif haruslah ditolak”;

Menurut Pemohon Kasasi, seharusnya *Judex Facti* juga mencermati pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama khususnya mengenai eksepsi ini karena nyata-nyata Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam menerapkan hukum. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam permasalahan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi terdapat produk hukum berupa Surat Pendahuluan Perjanjian Jual Beli (SPPJB) Perumahan Puncak Sariwangi Asri tertanggal 24 Mei 2008 dimana dalam perjanjian tersebut terdapat suatu klausul yang menyatakan bahwa



Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi telah sepakat memilih domisili hukum pada kantor Panitera Pengadilan di Bandung;

Oleh karena itu, bertitik tolak dari ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, kesepakatan domisili pilihan merupakan *pacta sunt servanda* dan mengikat sebagai undang-undang kepada para pihak. Berarti jika dari perjanjian timbul sengketa diantara para pihak, gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri yang dipilih karena dengan adanya domisili pilihan, sengketa yang terjadi jatuh menjadi kompetensi relatif Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Secara *de jure* perjanjian yang dibuat oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah sah secara hukum, oleh karenanya ketentuan tersebut merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sehingga tidak dapat disimpangi oleh ketentuan lainnya. Sekalipun Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) dan (4) HIR namun menurut Pemohon Kasasi, baik Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan dan menafsirkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) dan (4) HIR tersebut. Pasal 118 ayat (3) HIR hanya bisa diterapkan jika orang yang digugat tersebut tidak diketahui tempat tinggalnya dan terhadap barang tetap sementara Pasal 118 ayat (4) HIR menyatakan bahwa gugatan itu dimasukkan dengan menunjuk tempat tinggal yang dipilih dalam akta;

2. Gugatan *Obscuur Libel*.

Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tercantum dalam putusannya pada halaman 39 yang berbunyi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat berawal dari adanya perbuatan hukum jual beli berupa pengadaan lahan dan bangunan rumah tinggal yang difasilitasi jasa pinjaman berupa kredit kepemilikan rumah (KPR) oleh Bank Permata Turut Tergugat I, dalam hal hubungan hukum tersebut jelas adanya kedudukan produsen sebagai penyedia barang dan jasa, dan konsumen sebagai pembeli, maka dari itu sangat beralasan dan relevan apabila Penggugat dalam menyusun surat gugatannya mengkorelasikan Undang-Undang R.I., Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai substansi gugatannya, untuk itu eksepsi Tergugat pada poin 2 yang menyatakan surat gugatan kabur tidak dapat diterima”;



Bahwa jelas berdasarkan pertimbangan *Judex Facti* tersebut diungkapkan bahwa permasalahan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah bermula dari adanya perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena seharusnya perbuatan hukum yang menyangkut jual beli tanah dan bangunan seyogianya tunduk dan patuh kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) khususnya buku III dan Undang-Undang R.I., Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria serta tidak bisa dicampur adukkan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen; Dengan demikian alasan Pemohon Kasasi dalam bagian eksepsi ini haruslah diterima untuk seluruhnya karena *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, dan selanjutnya menolak gugatan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana tercantum dalam putusan pada halaman 4 dan 5 yang berbunyi sebagai berikut:
"Menimbang, bahwa oleh karena dalam memori banding dari Pembanding/Tergugat telah mengajukan keberatan yang pada pokoknya tentang amar Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengaulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji padahal dalam kenyataannya Penggugat dalam petitum tidak memohon, dan rusaknya bangunan rumah yang disebabkan oleh longsornya tanah seharusnya ada tim kajian dari ahli independen sehingga tidak begitu saja disimpulkan adanya kesalahan konstruksi terhadap rumah Terbanding, menurut Pengadilan Tinggi dalam kenyataannya Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dilanggarnya asas perlindungan konsumen tentang keamanan dan keselamatan bukan melakukan perbuatan ingkar janji, karena Penggugat tidak dapat menikmati rumah miliknya sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, dan dihubungkan dengan bukti P8, 9 yaitu foto-foto terbaru kerusakan rumah Penggugat yang dibeli dari Tergugat selaku developer, kontraktor perumahan Puncak Sariwangi Asri, Desa Sariwangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung yang telah dibayar melalui PT.Bank Permata,Tbk., c.q. Bank Permata Cabang Merdeka, sebagai Turut Tergugat I";



Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena yang perlu digarisbawahi dalam permasalahan ini yaitu di dalam gugatannya, Termohon Kasasi mengajukan salah satu petitumnya menyatakan Tergugat/ Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum. Padahal jika kita lihat kronologis permasalahannya antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah berawal dari adanya perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 295/2008 (*vide* bukti T-1) yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi II, dimana sebelumnya didahului oleh Surat Pendahuluan Perjanjian Jual Beli (SPPJB) Perumahan Puncak Sariwangi Asri tertanggal 24 Mei 2008 (*vide* bukti T-2);

Bahwa mengacu kepada awal peristiwa hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tersebut adalah bermula dari adanya surat yang berbentuk perjanjian {baca: Surat Pendahuluan Perjanjian Jual Beli (SPPJB) Perumahan Puncak Sariwangi Asri tertanggal 24 Mei 2008} sementara gugatan Termohon Kasasi adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum, Pemohon Kasasi berpendapat secara hukum jika suatu peristiwa hukum awalnya didasari oleh adanya suatu perjanjian lalu terjadi sengketa maka gugatannya berbentuk gugatan wanprestasi. Akan tetapi apabila suatu peristiwa hukum itu tidak didasari oleh adanya suatu perjanjian dan terjadi sengketa maka gugatannya berbentuk gugatan perbuatan melawan hukum;

Bahwa jika bentuk gugatan itu diterapkan dalam permasalahan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi seharusnya gugatannya berbentuk gugatan wanprestasi karena dilandasi oleh adanya Surat Pendahuluan Perjanjian Jual Beli (SPPJB) Perumahan Puncak Sariwangi Asri tertanggal 24 Mei 2008. Dengan demikian *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena menjatuhkan putusan menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum padahal sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi, sehingga sudah selayaknya secara hukum gugatan Termohon Kasasi ini ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Bahwa setelah uraian di atas membuktikan bahwa Pemohon Kasasi tidak melakukan perbuatan melawan hukum, selanjutnya akan kami buktikan apakah Pemohon Kasasi juga telah melakukan wanprestasi atau tidak; Setelah dibuat dan ditandatangani Surat Pendahuluan Perjanjian Jual Beli (SPPJB) Perumahan Puncak Sariwangi Asri tertanggal 24 Mei 2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian dilanjutkan dengan proses Akta Jual Beli Nomor 295/2008. Sebagaimana dikutip dalam Akta Jual Beli Nomor 295/2008 dalam Pasal 1 dinyatakan sebagai berikut:

“Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua”;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 dalam Akta Jual Beli Nomor 295/2008 semakin memperjelas dan mempertegas bahwa segala keuntungan dan beban kerugian atas objek jual beli tersebut terhitung semenjak ditandatanganinya akta jual beli tersebut menjadi beban Pihak Kedua (baca: Termohon Kasasi). Dengan demikian secara *de yure* maupun *de facto*, atas objek perkara yaitu tanah dan rumah yang dijual oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi terhitung semenjak ditandatanganinya Akta Jual Beli Nomor 295/2008 maka segala keuntungan dan beban kerugiannya sepenuhnya menjadi beban Termohon Kasasi;

Jika selanjutnya terdapat Surat Pernyataan Nomor 001/SK/EKA/I/2009 yang dibuat oleh Pemohon Kasasi, pada prinsipnya surat tersebut merupakan pernyataan sepihak dari Pemohon Kasasi dan itu menunjukkan iktikad baik dari Pemohon Kasasi terhadap objek perkara saja. Bahkan Pemohon Kasasi telah menjalankan iktikad baiknya tersebut dengan memperbaiki rumah Termohon Kasasi hanya dihentikan oleh Termohon Kasasi karena tukang bangunannya diusir oleh Termohon Kasasi. Dengan kata lain bahwa secara *de yure* dan *de facto*, Pemohon Kasasi telah melakukan prestasi terhadap objek perkara dimaksud hanya justru tidak bisa diselesaikan karena dihentikan sendiri atas permintaan Termohon Kasasi. Penghentian pekerjaan oleh Termohon Kasasi menunjukkan bahwa tidak selesainya pekerjaan dimaksud adalah kehendak Termohon Kasasi dan tidak bisa dikategorikan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan wanprestasi;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka sama sekali tidak ada perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi bahkan sebenarnya Pemohon Kasasi telah melakukan prestasi dengan memperbaiki rumah Termohon Kasasi akan tetapi malah tukang bangunannya diusir oleh Termohon Kasasi. Oleh karenanya sudah selayaknya gugatan Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding ditolak untuk seluruhnya;

Hal. 17 dari 20 hal. Putusan Nomor 1004 K/Pdt/2012

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

3. Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima Putusan *Judex Facti* yang menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Termohon Kasasi. Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa nyata-nyata Pemohon Kasasi sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi terhadap Termohon Kasasi. Oleh karenanya maka secara hukum tidak ada kerugian yang harus dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi. Untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim pada tingkat Kasasi yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan untuk seluruhnya;
4. Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana tercantum dalam putusan pada halaman 4 dan 5 yang berkaitan mengenai perbuatan melawan hukum karena pertimbangan Putusan *Judex Facti* tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd, in-sufficient judgement*);

Dalam putusannya, *Judex Facti* sangat singkat dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai apakah telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi. *Judex Facti* sama sekali tidak menjelaskan lebih lanjut apa yang menjadi dasar dan alasan telah dilanggarnya asas perlindungan konsumen tentang keamanan dan keselamatan oleh Pemohon Kasasi. Selain itu *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan dimana telah didalilkan dan dibuktikan oleh Pemohon Kasasi bahwasanya permasalahan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi didasari oleh adanya suatu perjanjian, akan tetapi *Judex Facti* malah menganggap Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bagaimana mungkin suatu sengketa yang didasari oleh adanya perjanjian kemudian diputus oleh *Judex Facti* telah melakukan perbuatan melawan hukum? Ini merupakan suatu hal yang kontradiksi yang ditunjukkan oleh *Judex Facti*;

Selanjutnya secara umum bahwa Putusan *Judex Facti* tersebut sifatnya adalah memperbaiki Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama. Oleh karena sifatnya memperbaiki putusan sebelumnya, seyogianya *Judex Facti* pun memberikan pertimbangan hukum yang saksama terhadap permasalahan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi. Namun kenyataannya *Judex Facti* sangat singkat dalam memberikan pertimbangan hukumnya, itupun hanya sebatas mengenai perbuatan melawan hukumnya. Sementara

Hal. 18 dari 20 hal. Putusan Nomor 1004 K/Pdt/2012

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

baik eksepsi maupun hal-hal lainnya yang ada dalam bagian pokok perkara, *Judex Facti* sama sekali tidak menyinggunginya dan tidak memberikan pertimbangan hukumnya. Dengan demikian patutlah secara hukum *Judex Facti* dinyatakan telah memberikan putusan tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd, in-sufficient judgement*) atas permasalahan yang terjadi antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tertanggal 2 Mei 2011 dan jawaban memori kasasi tertanggal 5 Juli 2011 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung yang diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung, ternyata *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) tidak salah dalam menerapkan hukum, dan telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT.ERLANGGA JAYA LESTARI, *Developer, Contractor & General Trade*, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT.ERLANGGA JAYA LESTARI, *Developer, Contractor & General Trade*, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 14 Januari 2015 oleh H.DJAFNI DJAMAL,S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.H.ABDURRAHMAN,S.H.,M.H., dan

Hal. 19 dari 20 hal. Putusan Nomor 1004 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr.H.MUKHTAR ZAMZAMI,S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,
TTD/
Dr.H.ABDURRAHMAN,S.H.,M.H.

TTD/
Dr.H.MUKHTAR ZAMZAMI,S.H.,M.H.

K e t u a,
TTD/
H.DJAFNI DJAMAL,S.H.,M.H.

Biaya-biaya :

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

Panitera Pengganti,

TTD/
FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

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