



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N Nomor 214 K/Pdt/2014

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

### MAHKAMAH AGUNG

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

**HO RICKY HARYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Jatinegara Barat 54E Blok F.22 Perum Bukit Duri Permai Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pasa Deda Siregar, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Bendungan Jatiluhur Nomor 64, Bendungan Hilir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n

**PT. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS PREMIER REAL PROPERTY**, diwakili oleh Jean Claude Debare, selaku Direktur, berkedudukan di Mid Plaza I Lantai 19 Jalan Jend. Sudirman Kavling 10-11 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Erwin Kallo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Epiwalk Office Suites, Lantai 7 Suite Nomor 703A, Kawasan Rasuna Epicentrum, Jalan H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19-08-2013;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

d a n

**PT. BANK PERMATA, Tbk**, diwakili oleh Drs. Herwidayatmo dan Michael Alan Cove, selaku Wakil Direktur Utama dan Direktur, berkedudukan di Permata Bank Tower 1, Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 27 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2013;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Tergugat Rekonvensi/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan

Hal. 1 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibinong pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat selaku *customer* yang telah membeli dari Tergugat I (satu) unit rumah *type* Fontenay dengan cara Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> Kaveling Nomor 10B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat (selanjutnya akan disebut rumah dan tanah objek sengketa);
2. Bahwa Tergugat adalah perusahaan pengembang perumahan Cluster Central Park Kota Wisata, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
3. Bahwa Turut Tergugat adalah lembaga perbankan yang telah memberikan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) bagi pembeli rumah dan tanah di Cluster Central Park Kota Wisata, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
4. Bahwa pada tanggal 3 September 2003 antara Penggugat dengan Tergugat telah menanda tangani Surat Persetujuan Pembelian (SPP) atas 1 (satu) unit rumah *type* Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> Kaveling Nomor 10B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata, Kelurahan Ciangsana, kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan harga jual beli bersih (*netto*) Rp1.690.000.000,00 (satu milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan kesepakatan pembayaran pada pokoknya ditetapkan sebagai berikut:
  - 4.1 *Boking fee* Rp 5.000.000,00;
  - 4.2 *Down Payment* (total) Rp 338.000.000,00;
  - 4.3 KPR Rp1.352.000.000,00;
5. Bahwa dengan telah disetujui dan ditanda tanagannya Surat Persetujuan Pembelian (SPP), tanggal 03 September 2003, kemudian Penggugat dan Tergugat pada tanggal 3 November 2003 menindak lanjuti dengan membuat dan menanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/PJB/CP/PI/XI/2003, tertanggal 3 November 2003, dimana berdasarkan perjanjian *a quo* Penggugat akan membeli dari Tergugat atas 1 (satu) unit rumah *type* Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> Kavling Nomor 10B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan harga net Rp1.690.000.000,00 (satu milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah);

Hal. 2 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa untuk pembelian rumah dan tanah objek sengketa sebagaimana tertuang dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/PJB/CP/PI/XI/2003 tanggal 3 November 2003, Penggugat telah membayar secara lunas *booking fee* sebesar Rp5.000.000,00 dan *down payment* (uang muka) total sebesar Rp338.000.000,00 kepada Tergugat, sedangkan sisa harga jual beli rumah dan tanah objek sengketa sebesar Rp1.352.000.000,00 dibayar Penggugat melalui fasilitas KPR kepada Turut Tergugat dengan cicilan per bulan bervariasi dalam kisaran sebesar Rp21.000.000,00 s/d Rp22.000.000,00;
7. Bahwa Penggugat dihitung sejak ditanda tangani Pengikatan Jual Beli Nomor 001/PJB/CP/PI/XI/2003, yakni sejak November 2003 sampai dengan Mei 2010 lancar dalam memenuhi kewajiban membayar cicilan KPR kepada Turut Tergugat, namun sekitar bulan Juni 2010 oleh karena kondisi usaha Penggugat mengalami kesulitan keuangan maka cicilan KPR kepada Turut Tergugat terganggu dan mengalami kemacetan, namun demikian Penggugat masih mempunyai itikad baik untuk dapat menyelesaikan (melunasi) KPR tersebut, namun tentunya apabila usaha Penggugat dapat berjalan kembali dengan baik;
8. Bahwa adapun posisi sisa kewajiban pembayaran cicilan KPR Penggugat kepada Turut Tergugat pertanggal 29 September 2010 sebagaimana ternyata dari Surat Turut Tergugat kepada Tergugat tanggal 29 September 2012, perihal: Surat Ke II permohonan *buy back*, adalah sebesar Rp814.709.256,00 dengan berdasarkan surat mana, dapat kiranya diketahui, bahwa apabila diperhitungkan jumlah total uang Penggugat yang telah dibayarkan kepada Tergugat dan Turut Tergugat terkait dengan jual beli atas rumah dan tanah objek sengketa dihitung sejak ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli *a quo*, tanggal 3 Nopember 2003 hingga terjadinya kemacetan Juni 2010 adalah sebesar Rp880.290.744,00 dengan perincian sebagai berikut:
  - 8.1 *Booking Fee* Rp 5.000.000,00;
  - 8.2 *Down payment* (total) Rp338.000.000,00;
  - 8.3 Cicilan KPR yang telah dibayar Rp537.290.744,00;
9. Bahwa oleh karena cicilan KPR atas rumah dan tanah objek sengketa mengalami kemacetan, maka berdasarkan perjanjian *buy back guarantee* yang disepakati antara Tergugat dengan Turut Tergugat, kemudian rumah dan tanah objek sengketa dijual kembali oleh Turut Tergugat, hal ini sebagaimana ternyata dari *buy back calculation* yang difaximile oleh Penggugat kepada Turut Tergugat tanggal 08 Juni 2011. Dengan telah

Hal. 3 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan *buy back* mana maka pembayaran cicilan rumah dan tanah objek sengketa beralih kembali kepada Tergugat;

10. Bahwa dengan terjadinya kemacetan Penggugat untuk membayar cicilan KPR atas rumah dan tanah objek sengketa, kemudian Tergugat berdasarkan Surat tanggal 8 April 2011, memberikan peringatan terakhir kepada Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah dan tanah objek sengketa kepada Tergugat paling lambat pada tanggal 11 April 2011;
11. Bahwa sudah tentu Penggugat merasa sangat keberatan dengan adanya surat peringatan Tergugat tanggal 8 April 2011, yang secara sepihak meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah dan tanah objek sengketa kepada dan karenanya tindakan Tergugat memberikan surat peringatan *aquo* tanpa memperhitungkan sama sekali sejumlah uang cicilan yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat terkait dengan jual beli rumah dan tanah objek sengketa *a quo* yang telah mencapai sebesar Rp880.290.744,00 dirasakan sangat tidak adil dan sangat merugikan sekali Penggugat;
12. Bahwa selain surat peringatan Tergugat tanggal 8 April 2011 di atas, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya beberapa kali memberikan surat somasi (teguran) kepada Penggugat, hal ini sebagaimana ternyata dari suratnya, tanggal 23 Mei 2011 Referensi Nomor 51/LNC-L/VIII/11 yang pada pokoknya maksud semua surat *a quo* sama, yaitu meminta Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah dan tanah objek sengketa kepada Tergugat, dengan tanpa memperhitungkan sama sekali jumlah uang cicilan yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat;
13. Bahwa berkenaan dengan surat peringatan tanggal 8 April 2011 *a quo*, dan oleh karena Penggugat masih memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajiban membayar cicilannya, KPR atas rumah dan tanah objek sengketa kepada Tergugat, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya dari Law Office Suharyah M. Idji & Associates tanggal 14 Juni 2011 Nomor SHA-KMO.036.16/SP/VI/2011, pernah melayangkan surat kepada kuasa hukum Tergugat Erwin Kallo, SH & Co. perihal: *Reschedulling* pembelian 1 (satu) unit rumah Nomor B-10 Cluster Central Park, Kota Wisata Kabupaten Bogor atas nama Ho Ricky Haryanto (Penggugat). Dengan berdasarkan surat mana Penggugat mengajukan *Reschedulling* pembayaran cicilan yang disesuaikan dengan kemampuan Penggugat dalam kisaran sebesar Rp10.000.000,00 sampai dengan Rp15.000.000,00 akan tetapi permohonan

Hal. 4 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

*Reschedulling* dari Penggugat tidak pernah mendapat tanggapan positif apapun dari Tergugat;

14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, beralasan apabila sisa hutang KPR atas pembelian rumah dan tanah objek sengketa *a quo* perlu dilakukan perhitungan ulang dan pembayaran cicilan-cicilan perbulannya perlu dilakukan penjadwalan kembali (*reschedulling*) yang besarnya disesuaikan dengan kemampuan Penggugat sebagaimana telah diuraikan pada point 13 di atas;
15. Bahwa sehubungan dengan tindakan Tergugat yang bersikeras meminta Penggugat untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah dan tanah objek sengketa kepada Tergugat, Penggugat sekitar Juni-Juli 2011 pernah datang kepada Tergugat untuk meminta keadilan dan sekaligus mempertanyakan untuk apa pembayaran-pembayaran cicilan Penggugat selama ± 7 (tujuh) tahun dana mencapai nilai sebesar Rp880.290.744,00 akan tetapi jawaban yang didapat dari Tergugat sungguh sangat mengecewakan, karena menurut Tergugat uang cicilan yang telah dibayar Penggugat untuk pembelian rumah dan tanah objek sengketa, dianggap sebagai uang sewa belaka;
16. Bahwa tindakan Tergugat yang menganggap uang cicilan yang telah dibayar Penggugat untuk pembelian rumah dan tanah objek sengketa, dianggap sebagai uang sewa belaka, jelas tidak beralasan hukum, karena faktanya perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 3 Nopember 2003 adalah perjanjian pengikatan jual beli, sebagaimana ternyata dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/PJB/CP/PI/XI/2003, tertanggal 3 November 2003, dan bukan perjanjian sewa beli, sehingga secara hukum rumah dan tanah objek sengketa terhitung sejak tanggal ditanda tangannya perjanjian mana telah menjadi hak Penggugat, sementara walaupun ada sisa pembayaran yang belum dilunasi, hal itu merupakan hutang Penggugat kepada Tergugat. Jika hutang tersebut belum/tidak dapat dibayar sesuai dengan kesepakatan, maka tindakan yang dirasakan memenuhi rasa keadilan dan kepatutan, adalah dengan memberikan hak kepada Penggugat atau secara bersama-sama untuk menawarkan dan menjual kepada pihak lain dengan harga yang dianggap wajar, dimana uang hasil penjualan mana kemudian dikurangi untuk pembayaran sisa hutang kepada Tergugat, sedangkan sisa selebihnya menjadi hak Penggugat;
17. Bahwa namun sebaliknya, dari surat-surat Tergugat tanggal 23 Mei 2011 Referensi Nomor 51/LNC-L/V/11, tanggal 1 Juni 2011 Nomor 58/LNC-L/11

Hal. 5 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tanggal 11 Agustus 2011 Nomor 80/LNC-L/VIII/11, dapat fahami kiranya, bahwa tindakan yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat bukanlah memberikan hak kepada Penggugat atau setidaknya tidaknya secara bersama-sama untuk menawarkan dan menjual kepada pihak lain, akan tetapi justru tindakan pemaksaan agar Penggugat segera mengosongkan dan menyerahkan rumah dan tanah objek sengketa kepada Tergugat dengan tanpa syarat apapun;

18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, jelas kiranya tindakan Tergugat secara sepihak dan tanpa perintah Pengadilan yang berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) untuk melakukan tindakan pengosongan dan penyerahan atas rumah dan tanah objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
19. Bahwa oleh karena itu, hukum apabila Tergugat dihukum untuk tidak mengganggu dan atau tidak melakukan tindakan pengosongan atas rumah dan tanah objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat sepanjang belum ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dan karenanya beralasan hukum pula apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000.000,00 atau sejumlah lain yang dianggap adil oleh Pengadilan, setiap kali Tergugat melakukan tindakan-tindakan yang bersifat mengganggu ketentraman Penggugat dalam menghuni dan menguasai rumah dan tanah objek sengketa yang dibeli Penggugat tersebut;
20. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak *illusoir* (sia-sia) dan agar Tergugat tidak mengalihkan hak (kepemilikan) atas rumah dan tanah objek sengketa *a quo* maka beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan/sita persamaan (*conservatoir beslag/vergelijkende beslag*) atas 1 (satu) unit rumah type Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> kaveling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
21. Bahwa untuk mengantisipasi agar dalam proses perkara berlangsung Tergugat tidak semena-mena mengganggu dan melakukan tindakan pengosongan atas 1 (satu) unit rumah type Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> kaveling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata, agar tidak timbul kerugian yang lebih besar lagi kepada Penggugat, maka dalam

Hal. 6 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesempatan ini Penggugat mengajukan tuntutan provisionil, yakni agar Pengadilan menghukum Tergugat untuk selama proses perkara gugatan ini berlangsung dan belum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) agar tidak mengganggu dan atau melakukan tindakan pengosongan atas rumah dan tanah objek sengketa *a quo*, dan karenanya beralasan menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) apabila lalai melaksanakan bunyi putusan provisional ini, atau sejumlah lain yang dianggap adil oleh Pengadilan;

22. Bahwa meskipun Para Tergugat berdomisili di wilayah hukum Jakarta Pusat, namun beralasan hukum gugatan ini diajukan Penggugat kepada Pengadilan Negeri Cibinong, karena berdasarkan ketentuan Pasal 17 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/PJB/CP/PI/XI/2003, tertanggal 3 November 2003, Penggugat dan Tergugat telah sepakat memilih domisili hukum untuk menyelesaikan sengketa yang terkait dengan pengikatan jual beli *a quo* melalui Pengadilan Negeri Cibinong;
23. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti otentik yang telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR. Beralasan hukum apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi dari para pihak;
24. Bahwa sehubungan dengan adanya gugatan ini, karenanya mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini;
25. Bahwa sementara itu, untuk Turut Tergugat beralasan apabila dihukum untuk tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong supaya memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menghukum Tergugat untuk selama proses perkara gugatan ini berlangsung dan belum adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) untuk tidak mengganggu dan atau melakukan tindakan pengosongan atas 1 (satu) unit rumah type Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> kavling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) kepada Penggugat apabila lalai

Hal. 7 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

melaksanakan bunyi putusan provisional ini atau, sejumlah lain yang dianggap adil oleh Pengadilan;

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/PJB/CP/PI/XI/2003, tanggal 3 November 2003;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk tidak mengganggu ketentraman dan atau pengosongan terhadap 1 (satu) unit rumah *type* Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> kaveling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata yang dibeli dan dikuasai serta dihuni oleh Penggugat tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000.000,00 setiap kali melakukan tindakan yang bersifat mengganggu ketentraman dan atau tindakan pengosongan terhadap 1 (satu) unit unit rumah *type* Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> kavling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata yang dibeli dan dikuasai serta dihuni oleh Penggugat tersebut;
6. Menghukum Tergugat untuk sementara menangguhkan pembayaran cicilan-cicilan atas 1 (satu) unit rumah *type* Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> kavling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata, berikut segala ganti kerugian dan denda-dendanya;
7. Menghukum Tergugat untuk melakukan penghitungan ulang atas sisa hutang yang timbul dari pembelian 1 (satu) unit rumah *type* Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> kavling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata, serta penjawalan kembali (*rescheduling*) atas pembayaran cicilan-cicilan tersebut;
8. Menetapkan besar pembayaran cicilan-cicilan Penggugat atas pembelian 1 (satu) unit rumah *type* Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> kavling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata adalah sebesar Rp10.000.000,00 perbulan atas sejumlah lain yang dianggap adil menurut Pengadilan;

Hal. 8 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan memberikan hak dan kewenangan kepada Penggugat atau secara bersama-sama untuk menawarkan dan menjual dengan harga wajar atas 1 (satu) unit rumah *type* Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> kavling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata, dengan ketentuan dengan harga yang dianggap wajar, dimana uang hasil penjualan mana kemudian dikurangi untuk pembayaran sisa hutang kepada Tergugat, sedangkan sisa selebihnya menjadi hak Penggugat;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/sita persamaan (*conservatoir beslag/vergelijkende beslag*) yang telah diletakkan atas 1 (satu) unit rumah *type* Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> kavling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park Kota Wisata;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun timbul upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi dari para pihak;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini;
13. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap bunyi putusan perkara ini;

## SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat menyangkal seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas dan tegas diakui oleh Tergugat dalam eksepsi ini;

Bahwa setelah membaca dengan seksama gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Tergugat berpendapat bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil sebagaimana dijelaskan Tergugat bawah ini:

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis consorsium*);

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali jika diakui dengan tegas kebenarannya;
2. Bahwa didalam gugatan Penggugat halaman ke-2 pada bagian angka 5 (lima) menyebutkan: bahwa dengan telah disetujui dan ditanda tangannya Surat Persetujuan Pembelian (SPP), tanggal 03 September 2003, kemudian

Hal. 9 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat dan Tergugat pada tanggal 3 November 2003 menindak lanjuti dengan membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/PJB/CP/PI/XI/2003, tertanggal 3 November 2003, dimana berdasarkan perjanjian *a quo* Penggugat akan membeli dari Tergugat atas 1 (satu) unit rumah *type* Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> Kaveling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1, Cluster Central Park, Kota Wisata Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan harga net Rp1.690.000.000,00 (satu milyar enam ratus Sembilan puluh juta rupiah);
3. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada bagian angka 5 maka sesungguhnya sudah ada pihak lain yang terkait perkara ini khususnya pihak ketiga yakni PT. Mekanusa Cipta;
  4. Bahwa didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/PJB/CP/PI/XI/2003 Jo. Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (KU-PPJB) tertanggal 3 November 2003 (selanjutnya disebut PPJB) tersebut ditanda tangani dan disepakati oleh beberapa pihak, yaitu antara lain:
    - a. PT. Mekanusa Cipta selaku pemilik sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
    - b. PT. Les Nooveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia selaku Perusahaan Real Estate yang membangun rumah tinggal (*landed house*) di Cluster Central Park, dan;
    - c. Ho Ricky Haryanto selaku pembeli yang membeli salah satu unit di Cluster Central Park;
  5. Bahwa oleh karena adanya penyebutan pihak ketiga yang terkait dalam perkara ini, maka sesungguhnya agar gugatan lengkap maka harus pihak ketiga diikut sertakan oleh Penggugat sebagai pihak dalam perkara ini atau setidaknya sebagai Turut Tergugat;
  6. Bahwa dengan tidak ikutnya pihak ketiga yang terkait dalam perkara *a quo* maka gugatan Penggugat menjadi timpang dan peristiwa hukumnya menjadi tidak jelas/sulit dibuktikan karena pihak yang bersangkutan tidak menjadi pihak dalam gugatan *a quo*;
  7. Bahwa oleh karenanya pihak ketiga yakni PT. Mekanusa Cipta tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan *a quo* maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*exoptie plurium litis consorsium*) sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*inadmissible*) sebagaimana yang

Hal. 10 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 200 K/PDT/1998 tertanggal 27 September 1998 c.q Putusan Mahkamah Agung Nomor 550K/SIP/1979 tertanggal 8 Mei 1980;

8. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta-fakta hukum (*rechtsfeiten*) dan alasan-alasan yang dikemukakan di atas maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong untuk menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Rekonvensi sehingga dianggap dipergunakan sepanjang mempunyai relevansi;

Bahwa sebagaimana yang dikemukakan pada bagian Konvensi, Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yakni menguasai atas 1 (satu) unit rumah *type* Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> Kaveling Nomor 10 B milik Penggugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi berhak mempertahankan haknya atas unit rumah tersebut yang selanjutnya akan diuraikan Penggugat Rekonvensi dibawah ini:

- A. Hubungan hukum para pihak;

Bahwa pada tanggal 3 November 2003, telah ditandatangani dan disepakati perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Jo. Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 001/PJB/C/PI/ XI/2003 tanggal 3 November 2003 dengan rincian sebagai berikut:

1. Bahwa PT. Mekanusa Cipta (selanjutnya disebut Mekanusa) adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang dikenal sebagai kawasan Perumahan Kota Wisata (untuk selanjutnya disebut Kota Wisata);
2. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian yang dibuat dihadapan Sury Wijaya, S.H., Notaris di Tangerang, Mekanusa telah melimpahkan segala hak dan kewajiban serta kepentingan dari sebagian tanah Kota Wisata Cluster Central Park (selanjutnya disebut Cluster Central Park) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang

Hal. 11 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014

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

untuk selanjutnya oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi akan dibangun:

- 1) Bangunan rumah tinggal yang nantinya akan dipasarkan dan dijual oleh klien kami kepada calon pembeli;
- 2) Swimming Pool Area, yang nantinya akan menjadi fasilitas khusus bagi penghuni Cluster Central Park;
- 3) Fasilitas Umum;
3. Bahwa kemudian Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, berniat membeli dengan cara mengangsur salah satu unit di Cluster Central Park yaitu 1 (satu) unit rumah tinggal *type* Fontenay Kavling Nomor 10 B di Jalan Melrose 1 Cluster Central Park, Kota Wisata, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat (selanjutnya disebut tanah dan bangunan) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (PPJB) Jo. Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (KU-PPJB) Nomor 001/PJB/CP/PI/XI/2003 tanggal 3 November 2011 (selanjutnya disebut Perjanjian);
4. Bahwa kemudian di dalam Surat Pemesanan tanggal 3 September 2003 disepakati pembayaran oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) dari Turut Tergugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi;
5. Bahwa kemudian dilakukan akad Perjanjian Kredit Nomor 37 tanggal 26 Februari 2004 dihadapan Sury Wijaya, S.H., Notaris di Tangerang, antara Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit), dimana di dalam Perjanjian Kredit disepakati Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi akan menyediakan fasilitas KPR selama 10 tahun kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;
6. Bahwa sejak bulan Juni 2010 sampai dengan bulan April 2011 Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sudah menunggak kewajiban pembayaran atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi sebesar Rp284.160.827,00 (dua ratus delapan puluh empat juta seratus enam puluh ribu delapan ratus dua puluh tujuh rupiah);
7. Bahwa atas tunggakan tersebut di atas, Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi sebelumnya telah

Hal. 12 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

mengirimkan Surat Peringatan (Somasi) kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu antara lain Surat Peringatan I Nomor 4867/SP1-KPR/RMG/CCR/XI/2009 tertanggal 19 Nopember 2009, Surat Peringatan II Nomor 0069/SP1-KPR/RMG/CCR/I/2010 tertanggal 12 Januari 2010 dan Surat peringatan III (terakhir) Nomor 0691/SP3-KPR/RMG/CCR/IV/2010 tertanggal 13 April 2010;

8. Bahwa setelah diberikan Surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali ternyata Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak juga melakukan pembayaran atas tunggakan kewajibannya tersebut, maka atas dasar perjanjian Kerja Sama Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah/Kredit Pemilikan Tanah Dengan Jaminan Nomor 38 tanggal 31 Oktober 2001 antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dengan Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi melakukan proses *Buy Back* atas tanah dan bangunan tersebut, yaitu sebesar Rp921.398.793,00 (sembilan ratus dua puluh satu juta tiga ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah), yang mana dibuktikan dengan dibuatnya Akta Subrogasi Nomoe 27 tanggal 28 April 2011 dihadapan Yanti Susanti, SH Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut Akta Subrogasi), antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dengan Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi selaku penyedia fasilitas kredit;
9. Bahwa akibat hukum dari Akta Subrogasi tersebut adalah segala hak dan kewajiban Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi disubrogasikan kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, yang mana di dalam Pasal 3 Akta Subrogasi dijelaskan hak dan kewajiban dimaksud adalah termasuk dan tidak terbatas pada hak-hak untuk menagih semua jumlah utang Debitur kepada Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi dan hak untuk mengadakan eksekusi (penjualan rumah) terhadap rumah (tanah dan bangunan) yang menjadi jaminan fasilitas KPR berdasarkan Perjanjian Kredit;
10. Bahwa setelah beralihnya segala hak dan kewajiban Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, maka Penggugat dalam

Hal. 13 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi melalui Kuasa Hukumnya dari Kantor Hukum Erwin Kallo & Co, Property Lawyers, memberitahukan hal tersebut kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dengan mengirimkan Surat Somasi tertanggal 23 Mei 2011, Nomor 51/LNC-L/V/11, dimana dalam Surat Somasi tersebut Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi meminta kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk segera menyelesaikan seluruh kewajiban pembayaran atas Tanah dan Bangunan tersebut kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, namun sampai dengan batas waktu yang diberikan tidak ada tanggapan positif dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;

11. Bahwa kemudian pada tanggal 1 Juni 2011, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi melalui Kuasa Hukumnya kembali mensoomir Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dengan surat Nomor 58/LNC-L/V/11, namun hingga batas waktu yang kami berikan tidak ada tanggapan positif dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi atas surat tersebut;
12. Bahwa kemudian Kuasa Hukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi pada waktu itu yaitu rekan Suharsah, S.H., M.H., dari Law Office Suharsyah, S.H., & Associates, Advocates, Solisitors & Legal Consultans memberikan balasan surat Nomor SHA-KMO 036.10/SP/VI/2011 perihal tanggapan atas Somasi I dan II atas pembelian 1 (satu) unit rumah Nomor 10 B, Cluster Central Park, Kota Wisata Kabupaten Bogor, kemudian Kuasa Hukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mengirimkan surat balasan Nomor 60/LNC-L/VI/11 tanggal 9 Juni 2011 perihal tanggapan/ undangan kepada Kantor Hukum Suharsyah, S.H., & Associates sebagai bukti itikad baik dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan jalan kekeluargaan secara musyawarah untuk mufakat;
13. Bahwa sebagai tindak lanjut atas surat undangan tersebut, maka pada tanggal 13 Juni 2011 dilakukan pertemuan antara Kuasa Hukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dengan Kuasa Hukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yaitu Rekan Suharsah M. Idji, S.H., M.H., di Kantor Kami, dan saudara Ho Ricky Haryanto melalui Kuasa Hukumnya meminta kepada kami agar

Hal. 14 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

pembayaran cicilan Tanah dan Bangunan dapat di-*rescheduling* yang awalnya perbulan sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) menjadi Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) perbulan, yang mana permintaan tersebut dipertegas dalam surat mereka Nomor SHA-KMO 036.16/SP/VI/2011 tanggal 14 Juni 2011 tentang *Rescheduling* pembelian 1 (satu) unit Rumah Nomor B-10, Cluster Central Park, Kota Wisata Kabupaten Bogor a/n Ho Ricky Haryanto;

14. Bahwa kemudian kuasa hukum Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi mengeluarkan surat Nomor 63/LNC-L/VI/2011 tanggal 20 Juni 2011 tentang Tanggapan Surat Nomor SHA-KMO 036.16/SP/VI/2011 tanggal 14 Juni 2011, dimana dalam surat tersebut dengan tegas menolak permohonan *rescheduling* terhadap tunggakan kewajiban Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;
15. Bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi mengirimkan surat Nomor SHA-KMO 036.20/SP/VI/2011 tanggal 27 Juni 2011 perihal: *Rescheduling* Pembelian 1 (satu) Unit Rumah Nomor B-10 Cluster Central Park, Kota Wisata Kabupaten Bogor atas nama Ho Ricky Haryanto, dimana dalam suratnya tersebut mereka menyampaikan keberatan atas perhitungan jumlah tunggakan kewajiban Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang dikeluarkan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi;
16. Bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi melalui surat Nomor 68/LNC-L/VII/11 tanggal 7 Juli 2011 kembali mengundang Kuasa Hukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membicarakan jumlah tunggakan kewajiban Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut, dan melalui surat Nomor 69/LNC-L/VII/11 pada hari yang sama juga dikirimkan tanggapan secara tersurat atas keberatan Kuasa Hukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut;
17. Bahwa kemudian pada hari Senin tanggal 11 Juli 2011 dilakukan pertemuan antara kuasa hukum Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi dengan kuasa hukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, dimana di dalam pertemuan tersebut Kuasa Hukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi menyampaikan mengenai kesanggupan Tergugat dalam

Hal. 15 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk melunasi tunggakan kewajibannya hanya sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan meminta diberikan waktu selama 2 (dua) minggu untuk menyediakan uang tersebut, serta meminta bantuan untuk mencabut *black list* Bank Indonesia terhadap Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, yang mana diperkuat dengan pernyataan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi secara langsung (melalui speaker phone);

18. Bahwa sehubungan dengan kesanggupan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut di atas, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat menyetujuinya, karena jumlah tunggakan kewajiban Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi per-tanggal 8 Juni 2011 adalah sebesar Rp1.221.492.241,00 (satu milyar dua ratus dua puluh satu empat ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus empat puluh satu rupiah);
19. Bahwa oleh karena tidak juga dicapai kesepakatan antara dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi melalui Kuasa Hukumnya melakukan langkah-langkah hukum selanjutnya sesuai dengan yang diatur didalam Perjanjian, yaitu dengan mengirimkan Surat Nomor 73/LNC-L/V/VII/2011 tanggal 28 Juli 2011 tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/PB/CP/PI/XI/2003 serta pengosongan 1 (satu) unit Rumah *type* Fontenay Kavling Nomor B-10, Cluster Central Park, Kota Wisata Kabupaten Bogor;
20. Bahwa pembatalan sebagaimana dimaksud pada angka 20 (dua puluh) di atas dilakukan dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa setelah dilakukan berbagai macam cara penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat. Ternyata tidak juga dicapai kata sepakat antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;
  - b. Bahwa oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat 2 Perjanjian disebutkan: Premier juga dapat membatalkan PPJB tanpa pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Pembeli apabila pihak pemberi Kredit pemilikan Rumah tersebut menganggap Pembeli telah melakukan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dapat

Hal. 16 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

mengakibatkan batalnya/dibatalkannya Perjanjian Kredit tersebut serta memberitahukan hal tersebut kepada Premier;

21. Bahwa mengenai batalnya/dapat dibatalkannya Perjanjian kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) tersebut di atas adalah dalam hal Debitur telah lalai atau melakukan pelanggaran terhadap suatu ketentuan yang termaktub dalam perjanjian (dalam hal ini Perjanjian Kredit), selanjutnya di dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a Perjanjian Kredit dijelaskan mengenai kelalaian dalam perjanjian kredit adalah dalam hal Debitur tidak atau lalai membayar lunas pada waktunya kepada Bank suatu jumlah pinjaman dan/atau bunga, provisi dan lain-lain jumlah yang sudah wajib dibayar lunas (sudah jatuh waktu);
22. Bahwa Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi telah melakukan konfirmasi atas keterlambatan kewajiban pembayaran kredit tersebut dengan mengirimkan 3 (tiga) kali Surat Somasi sebagaimana sudah Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah uraikan sebelumnya di atas, sehingga tidak dilaksanakannya pembayaran setelah dilakukan teguran sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut merupakan suatu kelalaian atau pelanggaran terhadap Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a Perjanjian Kredit;
23. Bahwa sebagai tindak lanjut atas pembatalan perjanjian, maka berdasarkan Pasal 13 ayat (5) Perjanjian yang berbunyi: Jika PPJB dan KU-PPJB ini karena sebab apapun juga menjadi batal dan Tanah dan Bangunan telah diserahkan terimakan kepada Pembeli, maka dalam waktu selambat-lambatnya 2 (dua) minggu terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan dalam ayat (4) di atas, Pembeli wajib untuk meninggalkan Tanah dan Bangunan tersebut serta menyerahkannya kepada Premier dalam keadaan kosong sebagaimana saat diserahkan oleh Premier kepada pembeli dan tidak ditempati oleh siapapun juga;
24. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah memberikan kesempatan kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi waktu selama 2 (dua) minggu sejak surat tersebut diterima, untuk dilakukan pengosongan secara sekarela terhadap Tanah dan Bangunan, dan kemudian menyerahkan Tanah dan Bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;

Hal. 17 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa hingga waktu 2 (dua) minggu yang kami berikan kepada saudara Ho Ricky Haryanto ternyata tidak juga dilakukan pengosongan terhadap Tanah dan Bangunan dimaksud, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 ayat (7) Perjanjian, yang berbunyi: Jika dalam 4 (empat) minggu terhitung mulai tanggal surat pemberitahuan tersebut di atas Pembeli tidak juga meninggalkan dan mengosongkan serta menyerahkan Tanah dan Bangunan tersebut kepada Premier sebagaimana mestinya, maka Premier berhak dan seberapa perlu dengan ini diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali oleh pembeli, untuk nantinya mengosongkan dan mengambil kembali Tanah dan Bangunan tersebut ke dalam penguasaannya, jika perlu dengan bantuan dari pihak yang berwajib, semuanya atas beban tanggungan Pembeli;
26. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi melalui Kuasa Hukumnya kembali mengirimkan surat Nomor 80/LNC-L/ VIII/11 tanggal 11 Agustus 2011 tentang pengosongan 1 (satu) unit Rumah *type* Fontenay Kavling Nomor B-10, Cluster Central Park, Kota Wisata, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, dan memberikan waktu kepada saudara Ho Ricky Haryanto untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan dimaksud dalam waktu 2 (dua) minggu terhitung sejak surat tersebut diterima;
27. Bahwa terhadap surat Nomor 80/LNC-L/ VIII/11 tanggal 11 Agustus 2011 tersebut, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi melalui Kuasa Hukumnya yang diketahui dan ditandatangani oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi memberikan tanggapan dalam surat Nomor KMO-SHA 050.20/SP/VIII/2011 tanggal 19 Agustus 2011 perihal Tanggapan atas surat rekan tertanggal 11 Agustus 2011, Nomor 80/LNC-L/VIII/11, dimana pada intinya Surat tersebut menjelaskan bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi ingin mengosongkan dan menyerahkan Tanah dan Bangunan tersebut kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, hanya saja karena bertepatan dengan hari Raya Idul Fitri, sehingga meminta waktu selama 2 (dua) minggu;
28. Bahwa ternyata walaupun telah diberikan waktu selama 2 (dua) minggu sesuai dengan permintaan Tergugata dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, nyatanya sampai dengan waktu yang ditentukan tidak ada itikad baik dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan

Hal. 18 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, malah yang terjadi Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Cibinong terhadap Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;

B. Perbuatan melawan hukum Tergugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta hukum yang telah Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sampaikan di atas, jelas bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajiban pembayaran dan/atau menyelesaikan dan/atau mengosongkan Tanah dan Bangunan kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dalam keadaan kosong;
2. Bahwa jelas Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena menempati tanah dan bangunan yang saat ini haknya telah beralih kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Bahwa akibat perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tersebut, maka secara jelas dan nyata merugikan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi secara materiil, yaitu sebagai berikut:
  - a. Biaya Pengosongan : Rp 500.000.000,00;
  - b. Bunga dan Denda : Rp 380.000.000,00;
  - c. Denda keterlambatan pengosongan : Rp2.535.000.000,00;

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

1. Mengabulkan tuntutan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan sah pembatalan Perjanjian pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Jo. Ketentuan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 001/PJB/CP/PI/XI/2003 tanggal 3 November 2003;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan dan menetapkan sag secara hukum Akta Subrogasi Nomor 27 tanggal 28 April 2011 yang dilakukan antara Penggugat dalam

Hal. 19 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dengan Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi;

5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk mengosongkan dan mengembalikan Tanah dan Bangunan kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dalam keadaan kosong;
  6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi secara untuk membayar denda-denda, bunga-bunga dan denda bunga akibat keterlambatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dalam mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yaitu sebesar Rp3.415.671.817,00 (tiga milyar empat ratus lima belas juta enam ratus tujuh puluh satu ribu delapan ratus tujuh belas rupiah);
  7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding, *verzet* kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
  8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara;
  9. Menghukum Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Konvensi untuk tunduk dan taat terhadap bunyi putusan *a quo*;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 148/Pdt.G/2011/PN.Cbn tanggal 23 Oktober 2012 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I;

B. Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi dari Penggugat tidak dapat diterima;

C. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 001/PJB/CP/PI/XI/2003 tanggal 3 November 2003;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

Hal. 20 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk tidak mengganggu ketentraman yaitu pengosongan dan penyerahan serta pemagaran terhadap satu unit rumah type Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh delapan meter persegi) berikut sebidang tanah seluas ± 435 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh lima meter persegi) Kavling Nomor 10 B terletak di Jalan Melrose 1 Cluster central Park Kota Wisata yang dibeli dan dikuasai serta dihuni oleh Penggugat;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

## II. Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Akta Subrogasi Nomor 27 tanggal 28 April 2011 yang dilakukan antara Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi;
3. Menghukum Turut Tergugat Konvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

## III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.416.000,00 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 94/PDT/2013/PT.BDG tanggal 2 April 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 148/Pdt.G/2011/PN.Cbn. Tanggal 23 Oktober 2012. yang dimohonkan banding tersebut;

### MENGADILI SENDIRI

## I. Dalam Konvensi:

- A. Dalam Eksepsi:
  - Menolak eksepsi dari Tergugat I;
- B. Dalam Provisi:
  - Menyatakan tuntutan provisi dari Penggugat tidak dapat diterima;
- C. Dalam Pokok Perkara:

Hal. 21 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## II. Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Akta Subrogasi Nomor 27 tanggal 28 April 2011 yang dilakukan antara Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi;
3. Menghukum Turut Tergugat Konvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

### Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 5 Juni 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 94/Pdt/2013/PN.Bdg. jo Nomor 148/Pdt.G/2011/PN.Cbn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Juni 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 16 Agustus 2013 dan Turut Tergugat/turut Terbanding pada tanggal 28 Oktober 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Agustus 2013 dan tanggal 8 Oktober 2013;

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

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

- I. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/PDT/2013/PT.Bdg tertanggal 2 April 2013, Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah, baik dalam pertimbangan maupun dalam penerapan

Hal. 22 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu sebagai berikut:

A. *Judex Facti* pada tingkat banding tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*niet voldoende gemotiveerd*);

1. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 16-12-1970 Nomor 492 K/Sip/1970, menyatakan bahwa:

“.....Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*),.....”;

2. Bahwa pertimbangan putusan *Judex Facti* pada tingkat banding hanya menyatakan bahwa:

“... berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 148/Pdt.G/2011/PN.Cbn tanggal 23 Oktober 2012, harus dibatalkan ...”. tanpa memberikan alasan (hukum) mengapa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi sampai pada kesimpulan demikian!!!;

Menjadi pertanyaan bagi kami, dalil yang mana yang tidak dapat kami buktikan??? karena apabila dicermati dan dibaca secara teliti pertimbangan Majelis Tingkat Banding dari halaman 17 sampai dengan 19, tidak ada satupun pertimbangan yang bertentangan dengan dalil gugatan Penggugat;

3. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/PDT/2013/PT.Bdg tanggal 2 April 2013 tersebut adalah sama seperti yang dibatalkan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 16-12-1970 Nomor 492 K/Sip/1970, yaitu putusan yang kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*). Putusan yang demikian jelas merupakan putusan yang tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), yang jelas-jelas tidak sesuai dengan prinsip penyelenggaraan pemerintahan yang baik (*the principles of the good governance*) di bidang kekuasaan kehakiman;

B. Majelis Hakim Tingkat Banding salah menerapkan hukum tentang pembuktian tentang tidak adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Termohon Kasasi (Tergugat/Pembanding);

Pasal 1865 KUHPerdata mengatur bahwa:

“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah

Hal. 23 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang ditemukan itu”;

1. Bahwa dalam pertimbangannya pada halaman 17 sampai dengan 18, Majelis Hakim Tingkat Banding justru sama sekali tidak mempertimbangkan masalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat (Termohon Kasasi) kepada Penggugat (Pemohon Kasasi) yang mana justru hal tersebutlah yang merupakan salah satu permohonan dalam gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi), yaitu “ ... menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat ...”;
2. *Judex Facti* pada Tingkat Banding mengabaikan fakta hukum yang telah ditemukan dan dapat dibuktikan Pemohon Kasasi pada pengadilan tingkat pertama, apa yang telah dibuktikan oleh Pemohon Kasasi justru “hilang” dalam pertimbangan putusan pengadilan pada tingkat banding. Adapun dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dengan jelas menguraikan bahwa:
  - “ ... bahwa apabila keterangan saksi tersebut dihubungkan dengan bukti P-5 yang berupa surat tugas dari Tergugat kepada Novel untuk melakukan pemagaran ...” (Pertimbangan halaman 84);
  - “ ... melalui pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari senin tanggal 9 Juli 2012, ditemukan fakta bahwa terhadap rumah type Fontenay dengan luas rumah 368 m<sup>2</sup> berikut sebidang tanah ... telah dipagar seng setinggi ± 2 (dua) meter oleh Tergugat tanpa seijin Penggugat dan hanya disisakan satu pintu kecil untuk akses keluar masuk Penggugat...” (Pertimbangan halaman 85);
  - “ ... Bahwa tindakan Pembanding dalam menyelesaikan permasalahan Terbanding yang telah *wanprestasi* dengan cara menegur Terbanding untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah berikut tanah tersebut kepada Pembanding dan Pembanding juga telah melakukan pemagaran seng setinggi ± 2 meter tanpa koordinasi/ijin Terbanding merupakan suatu tindakan “*eigenrichting*” sehingga dapat dikwalifisir sebagai suatu perbuatan melawan hukum (sesuai dengan putusan

Hal. 24 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 456K/Pdt/1991

tanggal 29 Juli 1994..." (Pertimbangan Halaman 86);

3. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka adalah benar dan tepat apabila Majelis Tingkat Pertama telah mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat serta menghukum Tergugat untuk tidak mengganggu ketentraman yaitu pengosongan dan penyerahan serta pemagaran terhadap satu unit rumah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat;

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, jelas telah ditemukan bahwa *Judex Facti* pada tingkat banding telah salah menerapkan hukum tentang pembuktian yang diatur dalam Pasal 1865 KUHPerduta. Selain itu, pemeriksaan tingkat banding tidak terbatas pada permasalahan penerapan hukum saja, tetapi meliputi penilaian atas fakta dan pembuktin. Oleh karena itu kami mohon kiranya Majelis Hakim tingkat Kasasi tidak terkecoh dan tidak terbuai dengan pertimbangan-pertimbangan Hakim tingkat Banding yang mana menurut pengamatan kami, pertimbangan tersebut sangat dipaksakan dan terlalu mengada-ada;

- C. Majelis Hakim tingkat banding lalai, karena tidak memeriksa ulang seluruh perkara dalam tingkat banding;

Pemeriksaan tingkat banding disebut juga peradilan ulang. Pengadilan Tinggi harus memeriksa ulang seluruh perkara dalam tingkat banding, termasuk meliputi seluruh bagian konvensi dan rekonvensi yang telah diputus Pengadilan Negeri. Hal ini ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 194 K/Sip/1975;

Bahwa dalam pertimbangannya dari halaman 17 sampai dengan halaman 19, Majelis Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak mempertimbangkan dan atau setidaknya-tidaknya "mengungkit" masalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding pada bagian konvensi gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi). dan kemudian dengan tidak adanya pertimbangan hukum tentang perbuatan melawan hukum tersebut. *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi dapat memutus: "menolak gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya";

Hal ini adalah merupakan kesalahan yang sangat fatal, mengingat bahkan dalam Memori Banding Termohon Kasasi (Terbanding) sekalipun, pada Point Nomor 13 sampai dengan 19, Tergugat masih keberatan dengan Amar Putusan ke-3 dari Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan

Hal. 25 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Tingkat Banding hanya mempertegas dan membenarkan apa yang sudah dinyatakan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya. Tetapi apa yang salah atau setidaknya-tidaknya terdapat ketidak sependapatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menjelaskan atau menguraikan dalam putusannya. Khususnya dengan memberikan putusan menolak gugatan Pemohon Kasasi (Penggugat). Yang menjadi pertanyaan??? Apakah Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menolak suatu gugatan atau menyatakan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tanpa melalui pertimbangan hukum;

Bahwa dengan diakui dan dinyatakan sah nya akta subrogasi Nomor 27 tanggal 28 April 2011 yang dilakukan antara Termohon Kasasi (Penggugat Rekonvensi) dengan Turut Termohon Kasasi (Turut Tergugat Rekonvensi), tidak serta merta memberikan hak kepada Termohon Kasasi (Tergugat) untuk dapat melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat yaitu dengan melakukan pemagaran seng setinggi  $\pm$  2 meter tanpa koordinasi/ijin dari Penggugat;

Bahwa yang harus dibuktikan dalam perkara *a quo* adalah apakah Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat??? akan tetapi sangat disayangkan, dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak mempertimbangkan dan atau setidaknya-tidaknya "mengungkit" masalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi (Tergugat) terhadap Pemohon Kasasi (Penggugat), sehingga kami menilai putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/PDT/2013/PT.Bdg tersebut telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan sehingga menghasilkan putusan yang salah dan keliru juga;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 18 Juni 2013 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 29 Agustus 2013 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong, ternyata tidak salah menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti P.1 s/d P.5 tidak berhasil membuktikan dalil

Hal. 26 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil gugatannya, oleh karenanya adalah beralasan untuk menolak gugatan Penggugat;

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

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

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

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **HO RICKY HARYANTO** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat 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 Kamis, tanggal 13 Agustus 2015 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Nawangsari, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd/ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

K e t u a ,

Ttd/ H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Hal. 27 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya:

1. Meterai..... Rp 6.000,00
2. Redaksi.....Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp489.000,00

Jumlah..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

Ttd/ Nawangsari, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Hal. 28 dari 28 hal. Put. Nomor 214 K/Pdt/2014

**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)