



PUTUSAN
NOMOR 160/PDT/2019/PT.MKS

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

H.HARTAWAN, Laki-Laki, Lahir di Impa-Impa, tanggal 01 April 1963, Umur 54 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Jawa,. Kel. Lapongkoda, Kec. Tempe, Kab. Wajo, Propinsi Sulsel.

Dalam hal ini diwakili oleh **SEHATNO SAMIADOEN DKK** dari **YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN (YLPKK)**. Alamat Jalan Bumi Mas Raya RT.06 Ruko No. 5 Lt.2, Kel. Pemurus Baru, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Nopember 2017.

Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT.

M E L A W A N

1. **PT. CITRA LAND CELEBES CQ PT. CIPUTRA FAJAR MITRA**, Beralamat di jalan Tun Abdul Razak, Area Citraland Celebes Tombolok, Somba Opu, Tombolo, Somba Opu, Kab. Gowa, Sulawesi Selatan,
2. **PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk**, Berkedudukan di Jakarta melalui Kantor PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Makassar. Beralamat di Jalan Veteran Utara Komp. Ruko Latimojong Square Blok F/8-9, Makassar.
3. **PITER DJAYAKUSTIO.SH**, Beralamat di Jalan. KH. Wahid Hasyim No.189, RT/RW.A/1, Kel. Ende, Kec. Wajo, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan,
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL SULAWESI SELATAN CQ KANTOR PERTANAHAN KAB. GOWA**, Beralamat di jalan A. Mallombasang No. 65, Sungguminasa Pandang-Pandang, Somba opu, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan.
5. **OTORITAS JASA KEUANGAN** di Jakarta, Beralamat di Menara Radius Prawiro Lantai 2, jalan M.H. Thamrin No.2, Jakarta Pusat.



Selanjutnya disebut sebagai para TERBANDING semula TERGUGAT

I, II, III, IV dan V ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 20 Mei 2019 Nomor 160/PDT/2019/PT.MKS tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadil perkara tersebut dalam tingkat banding; -----
2. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 23 Mei 2019 Nomor 160/PDT/2019/PT.MKS untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip dan membaca surat gugatan Pembanding semula Penggugat tertanggal 06 November 2017 yang telah didaftar di Pengadilan Negeri Makassar di bawah Nomor : 356/Pdt.G/2017/PN. Mks, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Pokok Perkara dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

A. Obyek Gugatan

- Surat pemesanan tanah dan bangunan nomor: 0030/BLSP/12/2015 tanggal 11 Desember 2015 yang ditandatangani oleh para pihak antara konsumen H. HARTAWAN dengan PT Cilra Land Celebes c/q PT. Ciputra Fajar Mitra yang PT. Ciputra Fajar Mitra diwakili oleh : ARY SETIAWAN jabatan sebagai : Project Manager dan ANITA MAYA KUSUMA jabatan sebagai: Marketing.
- Perjanjian pembiayaan untuk pembelian rumah tiriggal (KPR) yang ditandatangani oleh konsumen/debitur H. HARTAWAN dengan Pl. Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Pembantu

Halaman 2 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Veteran dan surat pemberitahuan persetujuan permohonan kredit konsumen

B. Dasar Hukum Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

1. Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
Pasal 10 yang berbunyi: "Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.
2. Undang-Undang Dasar 1945
 - a) Pasal 5 ayat 2 yang berbunyi : Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya..
 - b) Pasal 28 huruf d ayat (1) yang berbunyi : Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.
 - c) Pasal 28 huruf g ayat (1) yang berbunyi : Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi
 - d) Pasal 33 ayat 1 yang berbunyi:
 - (1) perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas kekeluargaan.
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
 - Pasal 4 huruf e
Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
 - Pasal 44 ayat (3) huruf d
Tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat meliputi kegiatan membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen.
 - Pasal 45 ayat 1
setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.

Halaman 3 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 46 ayat (1) huruf c
Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kpcntingau perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya Sehingga menurut aturan tersebut mempunyai legal standing dan memptynai hak gugat / selaku kuasa dan/atau pendamping untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan NegeriMakassarsebagaimana ketentuan pasal 118 HTR/142 RBG
 - a) Tempat tinggal salah satu tergugat.
 - b) Tempat tinggal debbur/konsumen.
 - c) Letak obyek sengketa,
- 4. Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2C01 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM)
 - Pada Pasal 3 huruf d menyebutkan "membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya termasuk mener;ma keluhan atau pengaduan konsumen"
 - Pada pasal 7 menyebutkan " dalam membantu konsumen untuk memperjuangkan haknya. LPKSM dapat melakukan advokasi atau pemberdayaan konsumen agar mampu memperjuangkan haknya secara mandiri, baik secara perorangan maupun kelompok.
- 5. Pasal 147 ayat (1) RBg dan juga Pasal 123 HIR
 - Pasal 147 ayat (1) RGB yang berbunyi: (s.d.t. dg. S. j932-13.) para pihak boleh dibantu atau diwakili oleh orang-orang yang secara khusus dan tertulis diberi kuasa untuk itu kecuali bila pcmbcri kuasa hadir scndiii. pcnggugul dapatmemberi kuas-i yang dinyatakan pada surat gugatan yang diajukan dan dbandatangani olehnya seperti dimaksud dalam ayat I pasal 142 atau sesuai dengan ayat 1 pasal 144 jika di ijukan dengan lisan, dalam hal yang terakhir harus disebut pada catatan gugatan tersebut.
 - Pasal 123 HIR vang berbunyi :
 - 1) Kedua belah pihak, kalau mau, masing-masing boleh dibantu atau diwakili oleh seorang yang harus dikuasakannya untuk itu dengan surat kuasa khusus, kecuali pemberi kuasa itu sendiri

Halaman 4 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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)



hadir. Penggugat dapat juga menidcri kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatangani dan diajukan menurut ?as-
°! 118 ayat (1) atau pada tuntutan yang dikemukakan dengan lisan menurut Pasal 120 , dan dalam hal terahir ini, itu harus disebutkan dalam catatan tentang tuntutan itu.

- 2) Pejabat yang karena peraturan umum dari pemerintah harus mewakili Negara dalam perkara hukum tidak perlu memakai surat kuasa khusus itu.
- 3) Pengadilan negeri berkuasa memberi perintah, supaya kedua belah pihak, yang diwakili oleh kuasanya pada persidangan, iateng menghadap sendiri. Kekusaan itu tidak berlaku bagi pemerintah (gubernur jendral) (KUHPPerdata793).

6. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. I/PQJK.07/2013 Tentang
Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan

- Pasal 22 yang berbunyi:

1. Dalam hal Pelaku Usaha Jasa Keuangan menggunakan perjanjian baku, perjanjian baku tersebut vvajib disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk digital atau elektronik untuk ditawarkan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan melalui media elektronik.
3. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayai (2) yang digunakan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dilarang :
 - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban Pelaku Usaha Jasa Keuangan kepada Konsumen
 - b. Menyatakan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan berhak menolak pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Konsumen atas produk dan atau layanan yang dipilih
 - c. Menyatakan pemberian kuasa dari Konsumen kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak atas barang yang diagunkan oleh Konsumen, kecuali tindakan sepihak tersebut dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan
 - d. Mengatur tentang kewajiban pembuktian oleh Konsumen, jika Pelaku Usaha Jasa Keuangan menyatakan bahwa hilangnya kegunaan produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen, bukan merupakan tangguog jawab Pelaku Usaha Jasa Keuangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Memberi hak kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk mengurangi kegunaan produk dan/atau layanan atau mengurangi harta ke'cayaan Konsumen yang rnenjadi obyek perjanjian produk dan layanan
- f. Menyatakan bahwa Konsumen tunduk pada peraturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dalam masa Konsumen mernanfaatkan produk dan/atau layanan yang dihelinya dan/atau
- g. Menyatakan bahwa Konsumen meir.beri kuasa kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk pembebanan hak tanggungan , hak gadai , atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen secara angsuran.

II. Definisi-definisi

1. Menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pasal 1 menyebutkan :

- **Angka 1 yang berbunyi :** " perlindungan konsumen adalah segala upaya yang merijamin adanva kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.
- **Angka 2 yang berbunyi "** setiap orang peinakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
- **Angka 3 yang berbunyi :** " pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang di dirikt n dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara republik Indonesia baik sendiri maupun bersama-sama melalui peijanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi,
- **Angka 10 yang berbunyi :** " Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah di persiapan dan di tetapkan terlebih dahmu secara sepihak oleh pelaku usaha yang di tuangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjiinjiau yang mengikat dan wajib di penuhi oleh konsumen.

Pasal 2 menyebutkan

Halaman 6 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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

- Perlindungan Konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum dapat kami jabarkan sebagai berikut:
 - 1) ASAS MANFAAT : mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus mencerminkan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan
 - 2) ASAS KEADILAN : partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil,
 - 3) ASAS KESEIMBANGAN memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil f. maupun spiritual,
 - 4) ASAS KEAMANAN dan KESELAMATAN KONSUMEN : memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;
 - 5) ASAS KEPASTIAN HUKUM : baik pelaku usaha maupun konsumen mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum

2. Menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan

Pasal 1 yang dimaksud dengan:

- Pasal 1 angka 1 yang berbunyi: Otoritas Jasa Keuangan, yang selanjutnya di singkat OJK, adalah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan dari pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana di maksud dalam undang-undang ini.
- Pasal 1 angka 9 yang berbunyi: Lembaga Pembiayaan adalah Badan Usaha untuk melakukan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan mengenai lembaga pembiayaan.

Halaman 7 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



- Pasal 1 angka 15 yang berbunyi: Konsumen adalah Pihak-pihak yang menempatkan dana nya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersed'a di Lembaga Jasa Keuangan antara lain Nasabah pada Perbankan, Pemodal di pasar modal, Pemegang polis pada perasuransian, dan peserta pada dana pensiun, berdasarkan peraturan perundang-undangan di Sektor Jasa Keuangan.

III. Adapun Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan berdasarkan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Badan Hukum yang berbentuk Yayasan dengan nama Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan atau biasa disebut dengan YLPKK yang berkedudukan di Banjarmasin, dengan alamat di J1 Bumi Mas Raya RT. 06 Ruko No. 5 Lantai 2 Banjarmasin Kalimantan Selatan Telp.(0511) 4707210, 082148831711 didinkan berdasarkan amanat Undang-Undang nomor 8 tahun. 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan mempunyai tugas sesuai dengan apa yang diatur dalam Undang-undang maupun Peraturan Pemerintahan tersebut di bawah ini;

A. Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen:

- Pasal 1 angka 9 yang berbunyi: Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat adalah lembaga non-Pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh Pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen.
- Pasal 44 yang berbunyi:
 1. Pemerintah mengakui lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang mcmenuhi syarat.
 2. Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat memiliki kesempatan untuk berperan aktif dalam mewujudkan perlindungan konsumen.
 3. Tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat meliputi kegiatan:
 - a. menyebarkan informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban dan kehati-hatian konsumen dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. membenkan nasihat kepada konsumen yang memerlukannya;
 - c. bekerja sama dengan instansi terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen;
 - d. membantu konsumen dalam mempejuangkan haknya, termasuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen;
 - e. melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat te hadap pelaksanaan perlindungan konsiimen.
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat 3 diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- B. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 59 tahun 2001 Tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat:
- Pasal 1
 - a. Pasal 1 angka 3 yang berbunyi : Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat yang selanjutnya disebut LPKSM adalah Lembaga Non Pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh Pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen.
 - b. Pasal 1 angka 4 yang berbunyi: Pemerintah adalah Pemerintah Pusat, Pemerintah Propinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota.
 - Pasal 2 yang berbunyi:
 - (1) Pemerintah mengakui LPKSM yang memenuhi svarat sebagai berikut:
 - a. terdaftar pada Pemerintah Kabupaten/Kota, dan
 - b. bergerak di bidang perlindungan konsumen sebagaimana tercantum dalam anggaran dasarnya.
 - (2) LPKSM sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat melakukan kegiatan perlindungan konsumen di seluruh wilayah Indonesia.
 - Pasal 3 yang berbunyi:

Tugas LPKSM meliputi kegiatan:

 - a. Menyebarkan informasi dalam rangka meningkatkan kesadaran atas hak dan kewajiban serta kehati-hatian konsumen, dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa;
 - b. Membenkan nasihat kepada konsumen yang memerlukan;

Halaman 9 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



- c. Melakukan kerja sama dengan instansi terkait dalam upaya mewujudkan perlindungan konsumen;
- d. Membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya, Km asuk menerima keluhan atau pengaduan konsumen;
- e. Melakukan pengawasan bersama pemerintah dan masyarakat terhadap pelaksanaan perlindungan konsumen.

- Pasal 7 yang berbunyi: Dalam membantu koimmen untuk memperjuangkan haknya, LPKSM dapat melakukan advokasi atau pemberdayaan konsumen agar mampu memperj uangkan naknya secara mandiri, baik secara perorangan maupun kelompok.
2. Bahwa sehingga dengan demikian Penggugat berdasarkan pemberian hal: oleh Undang- undang bertindak mengajukan Gugatan bukan sebagai pihak yang mengalami kerugian nyata. Penggugat hanya menuntut hak-hak yang diberikan oleh Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen untuk melindungi Konsumen yang mengalami penderitaan / kerugian yang ditimbulkan oleh Pelaku Usaha umumnya tentang pencantuman Klausula Baku dalam bentuk Peijanjian Kredxt, baik yang dibuat dibawah tangan berupa SPPK (Surat Persetujuan Pencairan Kredit) maupun yang dibuat secara notariil.
 3. Bahwa Penggugat seringkali disebut juga sebagai periliik hak gugatan organisasi (*ius standi*). Standing secara luas dapat diartikan sebagai akses orang perorangan, kelompok/organisasi di pengadilan sebagai Pihak Penggugat. Legal standing, Standing to Sue, Ius Standi, dapat diartikan sebagai hak seseorang, sekelompok orang atau organisasi untuk tampil di pengadilan sebagai penggugat dalam proses gugatan perdata (Civil Proceeding) Secara konvensional hak gugat hanya bersumber pada prinsip "tiada gugatan tanpa kepentingan hukum" (point d'interest point d'action). Kepentingan hukum (legal interest) yang dimaksud di sini adalah kepentingan yang berkaitan dengan suatu peristiwa yang merugikan Konsumen atau kepentingan masyarakat berupa kerugian yang dialami secara langsung (injury in fact). Perkembangan hukum konsep hak gugat konvensional berkembang secara pesat seiring pula dengan perkembangan hukum yang menyangkut hajat hidup orang banyak (public interest law) di mana seorang atau sekelompok orang atau organisasi dapat bertindak sebagai penggugat walaupun tidak memiliki kepentingan hukum secara langsung, tetapi dengan didasari oleh suatu kebutuhan untuk memperjuangkan kepentingan, masyarakat luas atas pelanggaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak-hak konsumen yang saat ini telah diterapkan pada Undang- Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

4. Bahwa Penggugat adalah Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat dalam bentuk Yayasan dengan nama Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK). Berdasarkan Pemberian Hak oleh Undang-Undang, bermdak mengajukan gugatan bukan sebagai pihak yang mengalami kerugian nyata. LPKSM hanya menuntut hak-hak yang diizinkan oleh 1 bidang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen untuk melindungi konsumen yang mengalami penderitaan dan kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga menerima kemungkinan proses bcracara yang dilakukan oleh lembaga tertentu yang memiliki legal Standing. Hak yang dimiliki lembaga demikian dikenal dengan hak gugat LSM (NGO's standing). Rumusan legal standing dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ditemukan dalam pasal 46 ayat (1) huruf (c) : "Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran menyebutkan dengan tegas, tujuan didirikannya organisasi tersebut untuk kepentingan perlindungan konsumen dan melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya".
5. Bahwa dalam gugatan ini Penggugat menjalankan pasal 44 ayat 3 pada huruf (d) yaitu membantu konsumen dalam memperjuangkan haknya atas pencantuman Klausula Baku yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II di Makassar terhadap konsumen yang bernama H. HARTAWAN, Laki-laki, Lahir di Impa-imp, tanggal 01 April 1963, Umur: 54 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat Jin Jawa Kel. Lapongkoda Kec. Tempe Kab. Wajo Provinsi Sulawesi Selatan dalam menjalankan aktivitas usahanya di Bidang Penyediaan Tanah dan Bangunan / Perusahaan Properti dan Jasa Lembaga Perbankan dalam bentuk Perjanjian Kredit dan Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan yang dibuat secara sepihak. Oleh karena Perjanjian Kredit dan Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan tersebut diduga melanggar Undang-Undang dan peraturan yang dilakukan terus menerus tanpa adanya perbaikan untuk menyesuaikan dengan peraturan dan Undang-undang yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia di antaranya sebagaimana disebutkan dalam:

Halaman 11 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



5.1 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 yang berbunyi.

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - a. menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;
 - b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku tersebut baik secara langsung, maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
 - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;
 - h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
2. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti
3. Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 dinyatakan batal demi hukum.
4. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.



5.2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2013 Tentang
Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan

- Pasal 22 yang berbunyi:
 - 1. Dalam hal Pelaku Usaha Jasa Keuangan menggunakan perjanjian baku, perjanjian baku tersebut wajib disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - 2. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk digital atau elektronik untuk ditawarkan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan melalui media elektronik.
 - 3. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang digunakan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dilarang :
 - a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban Pelaku Usaha Jasa Keuangan kepada Konsumen
 - b. Menyatakan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan berhak menolak pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Konsumen atas produk dan atau layanan yang dipilih
 - c. Menyatakan pemberian kuasa dari Konsumen kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak atas barang yang diagunkan oleh Konsumen, kecuali tindakan sepihak tersebut dilakukan berdasarkan peraturan perundang- undangan
 - d. Mengatur tentang kewajiban pembuktian oleh Konsumen, jika Pelaku Usaha Jasa Keuangan menyatakan bahwa hilangnya kegunaan produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen, bukan merupakan tanggung jawab Pelaku Usaha Jasa Keuangan
 - e. Memberi hale kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk mengurangi kegunaan produk dan/atau layanan atau mengurangi harta kekayaan Konsumen yang menjadi obyek perjanjian produk dan layanan
 - f. Menyatakan bahwa Konsumen tunduk pada peraturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dalam masa Konsumen memanfaatkan produk dan/atau layanan yang dibelinya dan/atau



- g. Menyatakan bahwa Konsumen memberi kuasa kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk pembebanan hak tanggungan, hak gndai, atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen secara angsuran.
6. Bahwa PENGGUGAT telah menerima Pengaduan dari seseorang yang bernama H. HARTAWAN, Laki-laki, Tahir di Impa-imp, tanggal 01 April 1963, Umur: 54 tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Alarriat Jin Jawa Kel. Lapongkoda Kec. Tempe Kab. Wajo Provinsi Sulawesi Selatan yang telah menerima fasilitas kredit dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah Uinum (KPR) dari TERGUGAT I dengan pinjaman pokok sebesar Rp. 1.980.580.000,- (satu milyar sembilan ratus delapan puluh juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah), dengan system secara angsuran yaitu dari Angsuran 1 s/d angsuran 24 suku bunga sebesar 7.50% p.a (Rp. 39.469.480.97), dan angsuran 25 s/d angsuran 60 suku bunga sebesar 8.00% p.a (Rp. 40.159.021,- dengan agunan tanah dan bangunan yang terletak di Jin. Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Perum. Citraland Celebes Tipe Ble'u Bakcyard Kawasan Ble'u Sapphire Blok 12 No. 15 Kel. Tombolo, Kec. Somba Opu, Gowa Sulawesi Selatan Indonesia 92114, dan kepemilikan secara SAH berupa Sertifikat Hak Milik Induk atas nama PT. Citra Land Celebes c/q PT. Ciputra Fajar Mitra masih proses balik nama kepada konsumen H. HARTAWAN melalui TERGUGAT III berdasarkan perjanjian penjualan pengikatan jual beli (PPJB) Cesi dan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan (SKMH.T) yang ditandatangani pada saat akad kredit antara konsumen H. HARTAWAN dengan TERGUGAT I.
7. Bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dicairkan atau dibiayai oleh TERGUGAT II terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jin. Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Perum. Citraland Celebes Tipe Ble'u Bakcyard Kawasan Ble'u Sapphire Blok 12 No. 15 Kel. Tombolo, Kec. Somba Opu, Gowa Sulawesi Selatan Indonesia 92114 dan sebagai developer adalah TERGUGAT 1 dengan harga yang telah disepakati antara konsumen H. HARTAWAN dengan PT. Bank Central Asia Tbk Cabang Makassar
- sebesar Rp. 2.890.500.000,-
- dan uang muka yang sudah dibayar
- konsumen H. HARTAWAN sebesar Rp. 900.000.000,-
- Sisa yang harus dibayar pada TERGUGAT I Rp. 1.990.000.000,-



Sedangkan pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

dari TERGUGAT II sebesar Rp. 1.980.000.000,-

sebagaimana disebutkan dalam Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit *Konsumer* No : 0025/001/31609/16/A tanggal 20 Desember 2016 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT III dan ditandatangani oleh AGUS SUHARTONO dan HUSRIANY yang tidak menvehutkan jabatan dalam kantor TERGUGAT II di Makassar.

8. Bahwa konsumen H. HARTAWAN untuk mendapatkan rumah tinggal yang terletak di Komplek Citra Land Celebes melalui mekanisme tata cara pemesanan yang di tuangkan dalam Surat Pemcsanan Tanah dan Bangunan nomor : 0030/BLSP/I2'2015 tanggal 11 Desember 2015 yang dibuat secara sepihak oleh TERGUGAT 1 dan ditandatangani oleh ARY SETIAWAN sebagai project manager dan ANITA MAYA KUSUMA sebagai marketing adalah seseorang yang tidak mempunyai kapasitas hukum untuk melakukan Perbuatan Hukum atas perjanjian berupa Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan nomor : 0030/BLSP/12/2015 tanggal 11 Desember 2015 adalah merupakan Klausula Baku.
9. Bahwa dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1999 pasal 18 telah mengatur tentang tata cara pencantuman Klausula Baku diduga Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan nomor : 0030/BLSP/I 2/2015 tanggal 11 Desember 2015 melanggar pasal 18 juncto pasal 62 ayat (1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi: "Pelaku Usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat 2, Pasal 15, Pasal 1 ayat 1 huruf a, huruf b, huruf c, huruf c, ayat 2, dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)".
10. Bahwa pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 terhadap Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan nomor : 0030/BLSP/12/2015 tanggal 11 Desember 2015 adalah sebagai berikut:
 - Hurufnya kecil-kecil sehingga susah untuk dibaca
 - Bahasa dan pengungkapannya sulit dimengerti
 - Tidak menyerahkan tanah dan bangunan yang dibeli oleh konsumen H. HARTAWAN sesuai dengan waktu yang janjikan.
 - Untuk pengikat Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membehn HARTAWAN Tanggungan (SKMHT) yang ditandatangani



antara konsumen H. HARTAWAN dengan TERGUGAT I pada saat Akad Kredit di hadapan TERGUGAT III.

11. Bahwa jelas-jelas Perbuatan Hukum TERGUGAT I .dalam membuat Klausula Baku dan bentuk Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan nomor : 0030/BLSP/I 2./2015 tanggal 11 Desember 2015 adalah CACAT HUKUM, TIDAK SAH dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Adapun pelanggaran terhadap Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan nomor : 0030/BLSP/I2/2015 tanggal 11 Desember 2015 adalah terhadap peraturan dan Undang-Undang sebagai berikut :

- Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang perstroan terbatas pasal 1 angka 5 pasal 98 ayat(1)
- Undang-Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat (1), (2), (3) dan (4) juncto pasal 62 ayat (1)
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No: 01/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sktor Jasa Keuangan pada pasal 22.

12. Bahwa oleh karena TERGUGAT I dalam melakukan kegiatan usahanya membuat dan menjual tanah dan bangunan selalu membuat perjanjian dalam bentuk Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan yang dibuat secara sepihak atau klausula baku berdasarkan dengan apa yang PENGUGAT uraikan pada point-point diatas TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan secara terus-menerus tanpa ada pemberitahuan untuk menyesuaikan dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 18 dan peraturan Otoritas Jasa Keuangan No : 01/POJK. 07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan pasal 22 sehingga mengakibatkan kerugian konsumen H. HARTAWAN eebagai konsumen PT. Citra Land Celebes c/q PT. Citra Fajar Mitra yang berkedudukan di Kab Gowa.

13. Bahwa kriteria Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

a. Ada Perbuatan

Untuk dapat diklarifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum suatu perbuatan harus memenuhi unsur adanya pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih yang mengakibatkan pihak lain merigalami kerugian.ada perbuatan diartikan melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Tidak melakukan iangkah langkah penyekmatan yaitu Restrikturisasi yang di amanatkan oleh Peraturan Bank Indonesia malah merencanaakan mengajukan permohonan



lelang terbuka yang terkesun tergesa gesa sehingga Tergugat memenuhi unsur melakukan perbuatan.

b. Ada Kesalahan

Suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih untuk dapat dimasukkan kedalam klasifikasi perbuatan melawan hukum, maka suatu perbuatan harus mengandung unsur adanya kesalahan.

c. Ada Kerugian

Suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih jika telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut diatas yaitu adanya perbuatan melawan hukum dan adanya kesaiahan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih serta telah mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian, maka sudah dapat dipastikan bahwa perbuatan tersebut masuk dalam klasifikasi perbuatan melawan hukum, sehingga pelakunya dapat dituntut telah melakukan perbuatan.

d. Ada Hubungan Kausal

Yang dimaksud hubungan kausal adalah hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkannya sangatlah erat tidak bisa dipisah- pisahkan. Bahwa dengan diajukan permohonan lelang apabila terjual akan sangat merugikan Penggugat.

14. Bahwa atas timbulnya kerugian yang diterima oleh pihak konsumen H. HARTAWAN, seterusnya pihak TERGUGAT I maupun TERGUGAT II harus bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatarmya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya. (Pasal 1366 KUH Perdata).
15. Bahwa atas kerugian yang disebabkan karena "kelalaian atau kurang hati-hatinya" perbuatan pihak TERGUGAT dalam pencantuman Klausula Baku dalam bentuk perjanjian kredit dan Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan maka berlandaskan pada kctcrauan dalam pasal 1321 KUH Perdata, perbuatan pihak Tergugat disebut dinyatakan "Tiada Sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh nya dengan paksaan atau penipuan".
16. Bahwa karena sudah nyata-nyata Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan



Hukum terhadap perjanjian kredit dan atau kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat walaupun dibuat di hadapan Notaris tetapi kesepakatan itu tidak diperbolehkan melanggar Undang-undang dan supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu pokok persoalan tertentu;
- d) siratu sebab yang tidak terlarang.

17. Bahwa kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya. Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, dimana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwaaling, mistake*), paksaan (*dwang, duress*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *a contrario*, berdasarkan pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.
18. Bahwa kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Menurut pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.
19. Bahwa suatu sebab yang tidak di larang adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. (vide pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
20. Bahwa dua syarat pertama (kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan) disebut juga dengan syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga (suatu pokok persoalan tertentu) dan keempat (suatu sebab yang tidak terlarang) disebut syarat obyektif. Dalam hal tidak terpenuhinya unsur pertama (kesepakatan) dari unsur kedua (kecakapan) maka kontrak tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila tidak terpenuhinya unsur ketiga (suatu hal tertentu) dan unsur



keempat (suatu sebab yang halal) maka kontrak tersebut adalah batal demi hukum.

21. Beberapa ahli berpendapat tentang kontrak baku antara lain :

- a. Subekti, pelanggaran terhadap asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1338 KUH Perdata mengakibatkan kontrak menjadi tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang.
- b. Hardijan Rusli, kontrak baku menjadi tidak patut atau tidak adil jika kontrak itu terbentuk pada suatu hubungan atau keadaan yang tidak seimbang. Jika kepatutan atau ketidakadilan itu terjadi pada suatu hubungan para pihak tidak seimbang, maka keadaan ini dinamakan *undue influence*. Sedangkan jika ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan (bukan hubungan) yang tidak seimbang, maka hal ini dinamakan *unconscionability*. *Undue influence* dipandang dari akibat ketidakseimbangan itu terhadap pemberian kesempatan dari pihak yang dipengaruhi, sedangkan *imconscionability* dipandang dari kelakuan pihak yang kuat dalam usahanya memaksakan atau memanfaatkan transaksinya terhadap orang yang lemah.

22. Bahwa berdasarkan pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas menyatakan didalam, tetapi segala sesuatu yang menurut sifat dari persetujuan itu diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang. Pasal ini haruslah ditafsirkan bahwa bukan hanya dari ketentuan-ketentuan dari kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang yang membolehkan atau berisi suruhan saja yang mengikat atau berlaku bagi suatu kontrak, melainkan juga ketentuan-ketentuan yang melarang atau berisi larangan mengikat atau berlaku bagi perjanjian itu. Dengan kata lain, larangan-larangan yang ditentukan (atau hal-hal yang terlarang) oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang merupakan juga syarat-syarat dari suatu kontrak.

23. Bahwa ganti rugi sebagaimana dimaksud disebutkan dalam pasal 62 ayat (1) yang berbunyi : "Pelaku Usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat 2, Pasal 15, Pasal 1 ayat 1 huruf a, huruf b, huruf c, huruf c, tyat 2, dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)." Dan ganti rugi tersebut adalah merupakan tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada :

- **Pasal 19** tentang tanggung jawab pelaku usaha yang berbunyi :
 1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi ba'any dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
 2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam fmggang waktu 7 (lujuh) hari setelah tanggal transaksi
 4. Pemberian gant: ,ugi sebagaimana dimak'.uJ pada ayat 1 dan ayat 2 tidak menghapuskan kemungkiran adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesaiahan.
 5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesaiahan tersebut merupakan kesaiahan konsumen.
- Pasal 22 yang berbunyi "Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesaiahan dalam kasus pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 4, Pasal 20, dan Pasal 21 merupakan beban dari tanggung jawab pelaku usaha tanpa menutup kemungkinan bagi jaksa untuk melakukan pembuktian."
- Pasal 45 ayat (1) yang berbunyi : "Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungari peradilan umum."

Sehingga tidak berlebihan apabila PENGGUGAT menuntut ganti rugi sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dan ganti rugi tersebut akan dipergunakan untuk melakukan sosialisasi Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dengan menyelenggarakan sementara untuk wilayah di Sulawesi Selatan.

Halaman 20 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



24. Bahwa setelah PENGUGAT untuk membayar pelunasan pembelian terhadap tanah dan bangun yang terietak di Jin. Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Perum. Citraland Celebes Tipe Ble'u Bakcyard Kawasan Ble'u Sapphire Blok 12 No. 15 Kel. Tombolo, Kec Somba Opu, Gowa Sulawesi Selatan Indonesia 92114, Luas Tanah : 126 m² Luas Bangunan 177 m², dibiayai oleh TERGUGAT II sebagaimana di jelaskan dalam Surat Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit Konsumer No : 0025/001/31609/16/A tanggal 20 Desember 2016 dengan total pencairan sebesar Rp.1.980.580.000,- (satu milyar sembilan ratus delapan puluh juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan jangka waktu seiama 60 bulan dengan angsuran setiap bulan sebesar Rp. 39.469.480,- suku bunga 7,5 % p.a untuk 24 bulan pertama dan untuk angsuran ke-25 s/d ke 60 bunga sebesar 8,0 % p.a total angsuran sebesar Rp.40.159.021,- setiap bulan.
- 25 Bahwa perjanjian pembiayaan pemilikan rumah tinggal (KPR) yang dibiayai oleh TERGUGAT 11 dituangkan dalam suatu perjanjian yang dibuat dibawah tangan maupun secara notariil di hadapan TERGUGAT III berupa akta hipotek / Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan peijanjian lainnya yang setelah kedua belah pihak antara konsumen H. HARTAWAN dengan TERGUGAT II menandatangani peijanjian tersebut konsumen tidak diberi copy dari Peranjian Kredit yang merupakan hak konsumen (vide pasal 4 Undang- Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen).
26. Bahwa Pihak TERGUGAT II tidak memberikan salinan Perjanjian Kredit (Akad Kredit) sebagai pegangan (arsip) kepada pihak PENGUGAT sejak Perjanjian Kredit (Akad Kredit) tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagai bukti adanya suatu perikatan, (bertentangan dengan ketentuan yang tercantum di dalam pasal 20 ayat 1 huruf (f), pasal 21. dan penjelasan pasal 21 Peraturan Bank Indonesia Nomor : 11/25/PB1/2009 tentang penerapan Manajemen Resiko bagi Bank Umum.
27. Bahwa di dalam ketentuan pasal 21 Peraturan Bank Indonesia nomor: 11/25/PB1/2009 dikemukakan "Bank wajib menerapkan transparansi informasi produk atau aktivitas Bank kepada Nasabah sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (2) Huruf (f), baik secara tertulis maupun lisan)".
28. Bahwa cakupan transparansi informasi yang perlu diungkapkan kepada Konsumen/Nasabah mengacu pada ketentuan Bank Indonesia mengenai



- transparansi informasi produk bank "hak dan kewajiban nasabah".
(tercantum di dalam penjelasan Pasal 21 PBI No. 11/25/2009).
29. Bahwa dalam transparansi informasi kepada nasabah yang dalam hal ini khususnya dalam "hak nasabah", semestinya pihak PENGUGAT memperoleh salinan Peijanjian Krcdii (Akad Kredit) sebagai fiegangan (arsip) dan bukti adanya suatu perikatan, serta Penggugat bisa lebih memahami hak dan kewajiban nya sebagai nasabah yang dalam hal ini pemahaman terhadap isi klausula Perjanjian Kredit.
30. Bahwa atas perbuatan hukum dari pihak TERGUGAT II yang tidak memberikan salinan Peijanjian Kredit (Akaci Kredit) kepada pihak PENGUGAT adalah merupakan suatu " Perbuatan Melawan Hukum " (*Onrechtmatigedua*); karena atas perbuatan hukum tersebut akibat "kerugian" pada pihak PENGUGAT. (pasal 1365 KUH Perdata). Hal ini bisa dimaknai bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah "CACAT HUKUM".
31. Bahwa atas beban kerugian immaterial yang dialami pihak PENGUGAT karena akibat perbuatan hukum pihak TERGUGAT II yang tidak memberikan salinan Perjanjian Kredit (Akad Kredit) kepada pihak PENGUGAT scjak Perjanjian kredit (Akad Kredit) tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagai bukti adanya suatu perikatan, maka beban kerugian immaterial yang dialami pihak Penggugat adaiiah:
- Pihak Penggugat sebagai nasabah bank kurang memahami dengan baik terhadap isi klausula yang tercantnm di dalam Peijanjian Kredit (Akad Kredit).
 - Pihak Penggugat sebagai nasabah bank, tidak bisa menjadi debitur/nasabah yang baik karena tidak memperoleh salinan Perjanjian Kredit (Akad Kredit), dan dalam peijalanan pelaksanaan Peijanjian Kredit bisa berakibat akan mengalami banyak hambatan dalam kewajiban memenuhi prestasinya. sehingga bisa terancam bahaya terhadap terjadinya "wanprestasi-" bagi pihak Penggugat dan bahkan bisa terancam juga obyek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan hutangnya.
32. Bahwa pada saat angsuran menginjak yang ke- 9 (sembilan) usaha konsumen PI. HARTAWAN mengalami kendala sehingga terjadi keterlambatan angsuran yang ke 9, 10, 11 (tertunggak) tiga bulan TERGUGAT I mengancam akan mengembalikan atau menyerahkan



tanggung jawabnya kepada developer yaitu TERGUGAT I dengan mengembalikan obyek jaminan benipa tanah dan bangunan yang terletak di Jin. Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Pcrum. Citraland Celebes Tipe Ble'u Bakcyard Kawasan Ble'u Sapphire Blok 12 No. 15 Kel. Tombolo, Kec. Somba Opu, Gowa Sulawesi Selatan dan Perjanjian Pengikat Jual Bell dinyatakan BATAL secara sepihak oleh TERGUGAT I tanpa adanya kompensasi ganti rugi.

33. Bahwa dengan ancaman yang dilakukan oleh TERGUGAT II pada konsumen H. HARTAWAN apabila tidak membayar angsuran keterlambatan tersebut adaiah sangat tidak rasional kita hitung saja uang yang sudah di bayar oleh Konsumen H. HARTAWAN pada TERGUGAT I dengan angsuran selama 8 (delapan) bulan bagaimana kejelasannya ? Apakah dihilangkan atau dianggap hangus? Atas dasar apa. TERGUGAT II mengancam akan mengembalikan pada TERGUGAT I obyek jaminan berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jin. Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Perum. Citraland Celebes Tipe Ble'u Bakcyard Kawasan Ble'u Sapphire Blok 12 No. 15 Kel. Tombolo, Kec. Somba Opu, Gowa Sulawesi Selatan sehingga Konsumen H. HARTAWAN merasa ketakutan dan stress berat takut kehilangan tanah dan bangunan yang di belt nya terletak di Jin. Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Perum. Citraland Celebes Tipe Ble'u Bakcyard Kawasan Ble'u Sapphire Blok 12 No. 15 Kel. Tombolo, Kec. Somba Opu, Gowa Sulawesi Selatan Indonesia 921 14, Luas Tanah : 126 m² Luas Bangunan 177 m² dan pembayaran yang telah dilakukan adaiah sebagai berikut:

Untuk Uang Muka saja sebesar : Rp. 900.000.000,-
Angsuran 8 x Rp. 39.469.480 setara dengan sebesar : Rp. 315.755.840,-
+

Jumlah: Rp

1.215.755.840,-

(satu milyar dua ratus lima belas juta tujuh ratus lima puluh lima ribu delapan ratus empat puluh rupiah)

Jadi total hak konsumen H. HARTAWA pada bangunan tersebut sebesar Rp1.215.755.840,- (satu milyar dua ratus lima belas juta tujuh ratus lima puluh enam ribu delapan ratus empat puluh rupiah).

34. Bahwa dengan ancaman tersebut disamping tidak rasional dan tidak berdasarkan hukum positif yang berlaku dengan penjabaran sebagai berikut:



- Kalau memang objek jaminan yang telah dibeli oleh H. HARTAWAN dari TERGUGAT I dan pelunasannya dibiayai oleh TERGUGAT II dalam bentuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sehingga TERGUGAT I segala unsurnya telah jelas terputus tidak ada kaitan antara Konsumen H. HARTAWAN dengan TERGUGAT I.
- Ancaman Pengalihan dan atau mengembalikan terhadap objek jaminan berdasarkan Pejianjian Cessie yang ditandatangani pada saat akad kxedit.
- Proses pengalihan hak dari TERGUGAT I pada Konsumen H. HARTAWAN sedang dijalankan atau tidak dijalankan yaitu pemecahan dari Sertifikat Induk untuk dipecah menjadi hak milik konsumen H. HARTAWAN.
- Dan setelah Sertifikat Induk dipecah sudah satu menjadi nama Konsumen H. HARTAWAN dan setelah itu baru didaftarkan pada Kantor Pertana ban Kota Gowa Sulawesi Selatan.
- Untuk pengikatan Hak Tanggungan telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada saat antara konsumen H. HARTAWAN dengan TERGUGAT II menandatangani Pejianjian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) tanggal 20 Desember 2016 dan sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 13 yaitu sebagai berikut:
 - a. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
 - b. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah :ocnandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam P;u al 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
 - c. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kanto^r Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin Catalan tersebut pada sertipikat hak tas tanah yang bersangkutan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa oleh karena hingga saat ini pengalihan hak atas tanah yang dibeli oleh Konsumen H. HARTAWAN pada TERGUGAT I sedang berjalan sehingga untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang ditandatangani pada saat akad kredit pada tanggal 20 Desember 2016 atau Konsumen H. HARTAWAN membuat dan menandatangani Surat Kuasa untuk Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat secara Notariil oleh TERGUGAT III.
36. Bahwa Sural Kuasa untuk Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut adalah melanggar pasal 18 ayat (1) huruf h juncto pasal 62 ayat (1) Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, disamping itu juga melanggar Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan pasal 22 huruf g.
37. Bahwa oleh karena untuk Pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan dengan perjanjian yang cacat hukum, maka perbuatan hukum yang berikutnya yang menyertainya tidak dapat dilaksanakan (non eksekutable)
38. Bahwa perbuatan hukum berikutnya yaitu pendaftaran sertifikat hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT II pada TERGUGAT IV setidak-tidaknya harus dibatalkan, dikarenakan melanggar pasal 13 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan pasal 18 ayat (1) huruf h juncto pasal 62 ayat (1) Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan pasal 22 huruf g.
39. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam pasal 1338 KUHPdata yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"
40. Bahwa oleh karena perjanjian kredit yang ditandatangani antara Konsumen H. HARTAWAN dengan TERGUGAT I melanggar pasal 1338 KUHPdata sehingga perjanjian tersebut tidak mengikat sebagai undang-undang sehingga perjanjian tersebut adalah cacat hukum, tidak sah, dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Halaman 25 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Bahwa walaupun antara Konsumen H. HARTAWAN dengan TERGUGAT 1 membuat Grosse Akta Pengakuan Hutang terhadap objek jaminan, maka sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi dari Mahkamah Agung tanggal 30 Januari 1986 No. 3210/K/Pdt/1984 yang berbunyi: berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 Januari 1986 nomor 3210/K/Pdf 1934 yang tidak membenarkan penjualan oleh kreditor melalui lelang tanpa adanya fiat dan Pengadilan Negeri setempat Dalam putusan tersebut, dikemukakan oleh pemohon kasasi bahwa pelelangan dilakukan dengan parate eksekusi, tetapi Mahkamah Agung Republik Indonesia meinpertimbangkan "Bahwa berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya grosse akte hipotek dengan memakai kepala "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa" yang rrjempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan, seharusnya dilaksanakan atas perintah dari pimpinan Ketua Pengadilan Negeri apabila tidak terdapat perdamaian pelaksanaan. Setelah berlakunya Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam praktek ketentuan pasal 6 tetap harus memenuhi syarat antara lain :
- a) Tetap diperlukan adanya fiat dari Ketua Pengadilan Negeri (berdasarkan petunjuk Mahkamah Agung dalam buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 1994 halaman 143, yang menyatakan eksekusi harus atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dimana ketentuan ini diberlakukan juga terhadap eksekusi hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Putusan Mahkamah Agung nomor 3201/K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 dan
 - b) Jika tidak ada fiat dari Ketua Pengadilan Negeri, kantor lelang mensyaratkan agar ada persetujuan harga limit lelang dari pemberi hak tanggungan kecuali ia sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan harus ada surat pernyataan dari pemegang haktanggungan untuk bertanggung jawab bila ada gugatan di kemudian hari.
42. Bahwa Yurisprodensi dalam putusan Mahkamah Agung Renublik Indonesia nomor 2903/K/Pdt/1999 tanggal 10 April 2001, Mahkamah Ag;ung Republik Indonesia menegaskan kembali pendiriannya mengenai syarat-syarat kesahihan suatu grosse akte menurut pasal 224 HIR, yaitu suatu akte hipotek maupun akte pengakuan utang yang berjudul "Demi

Halaman 26 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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

Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa" mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan hakim yang berkeknatan hukum tetap, apabila di dalam grosse akte tersebut telah tercantum dengan pasti juniih yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur maupun batas waktu pelunasan utang tersebut, disamping di dalam grosse akte tersebut tidak boleh memuat suatu perjanjian atau syarat-syarat lain selain kewajiban pembayaran sejumlah utang tertentu yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditur.

43. Bahwa dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 641/K/Pdt/1993 tanggal 27 Juni 1993, Mahkamah Agung Republik Indonesia inengenai eksekus: grosse akte hipotek yang diajukan oleh sebuah bank asing (kreditur), Mahkamah Agung Republik Indonesia memutuskan bahwa permohonan eksekusi grosse akte hipotek yang diajukan kreditur harus _ ditunda dulu dikarenakan pihak debitur pada saat yang bersamaan mengajukan gugatan perdata biasa kepac'a kreditur untuk membatalkan "credit agreement". Penetapan eksekusi hipotek harus ditunda sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap atas gugatan perdata mengenai sah tidaknya credit agreement yang diaiukan oleh debitur. Dengan keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia eksekusi grosse akte cukup dilakukan dengan mengajukan gugatan perdata terhadap kreditur.
44. Dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2903/K/Pdt/1999 tanggal 10 April 2001, Mahkamah Agung Republik Indonesia mernbenarkan upaya hukum perlawanan (verzet) debitur terhadap eksekusi grosse akte hak tanggungan, dengan dalil antara lain bahwa ess pemasangan hak tanggungan tidak dicantumkan jumlah utang yang pasti dan kreditur ragu- ragu berapa jumlah utang yang pasti dari debitui dan oleh karena itu kreditur harus mengajukan gugatan perdata biasa, bukan mohon eksekusi grosse akte hipotek pasal 224 HIR.
45. Bahwa dalam Yurisprudensi perkara nomor 286/Pdt/1988/PT.Mdn dimana pihak Penggugat dikabulkan petitumnya oleh Pengadilan Tinggi Medan, hakim berpendapat bahwa klausul perjanjian kredit yang memberikan kewenangan kepada bank /kreditur untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian sebelum waktunya telah menempatkan posisi bank/kreditur sebagai pihak yang lebih kuat dari debiturnya, maka hal tersebut bertentangan dengan iktikad baik yang dalam pasal 1338 KUHPerdata sangat menyinggung rasa keadilan masyavakat,

Halaman 27 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. Bahwa dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi: "semua perreuijuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang bagi mereka yang membuatnva. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
47. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam point-point diatas menurut kitab new Burgerlijk Wetboek (kitab hukum; perdata Belanda yang telah rliperbaharui) tindakan Tergugat I masuk dalam kateogon misbruk van omstandigheden atau penvalahgunaan keadaan pasal 6 ; 228 Lid NBW 4 Kesesatan (dwaling) bahwa menurut DR.HP Panggabean, S.H.Ms di dalam bukunya halaman 89 bahwa NBW menentukan 4 Syarat terjadinya pcnyalahgunaan keadaan (misbruk van omstandigheden), yaitu;
- 1) Keadaan-keadaan Istimewa, sepeni keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa kurang waras, dan tidak berpengalaman.
 - 2) Suatu hal yang riyata (kenbaarheid)
 - 3) Penyalahgunaan (misbruk)
 - 4) Hubungan Kausal
48. Bahwa perintah terhadap TERGUGAT IV untuk melakukan pemblokiran proses pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan terhadap tanah dan bangunan yang terletak Jin. Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Perum. Citraland Celebes Tipe Ble'u Bakcyard Kawasan Ble'u Sapphire Blok 12 No. 15 Kel. Tombolo, Kec. Somba Opu, Gowa Sulawesi Selatan Indonesia 92114, Luas Tanah : 126 m² Luas Bangunan 177 m² yang didaftarkan oleh TERGUGAT II, sampai putusan yang berkckuatan hukum tetap. **Apabila mengacu pada PP No. 24 tahun 1997 Pasal 45 huruf (e) yang menyebutkan bahwa "Kepala Kantor menolak untuk melakukan pendaftaran Peralihan atau Pembebanan Hak, jika salah satu syarat-syarat dibawah ini tidak terpenuhi".**
- **(e) Tanah yang bersangkutan merupakan Objek sengketa di Pengadilan**
- Oleh sebab itu berdasarkan hal tersebut diatas diminta TERGUGAT IV menghormati PP No. 24 Tahun 1997 untuk tidak melakukan peralihan kepada siapa saja.
49. Bahwa dikarenakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III maka TERGUGAT I, TERGUGAT II,

Halaman 28 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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)



dan TERGUGAT III patut dihukum untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada PENGUGAT, ganti rugi sebagaimana dimaksud membawa akibat kerugian kepada orang lain yang dalam hal ini Pengugat sebagai pihak penerima kerugian, dan kewajiban keada pihak Tergugat mengganti atas kerugian yang timbul, Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi : "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Dan pasal 1366 KUHPdata yang berbunyi : "Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya."

50. Bahwa TERGUGAT v dalam hal ini telah melakukan pembiaran yang terus menerus yang dilakukan oleh TERGUGAT II dan tanpa adanya sanksi yang dijatuhkan kepada TERGUGAT II atas pelanggaran hukum melanggar Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan pasal 22 yang berbunyi:

1. Dalam hal Pelaku Usaha Jasa Keuangan menggunakan perjanjian baku, perjanjian baku tersebut wajib disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk digital atau elektronik untuk ditawarkan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan melalui media elektronik.
3. Perjanjian baku sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang digunakan oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dilarang:
 - a.. Menyatakan pengalihan tanggung jawab atau kewajiban Pelaku Usaha Jasa Keuangan kepada Konsumen ;
 - b. Menyatakan bahwa Pelaku Usaha Jasa Keuangan berhak menolak pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Konsumen atas produk dan atau layanan yang dipilih ;
 - c. Menyatakan pemberian kuasa dari Konsumen kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan, baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak atas barang yang diagunkan oleh Konsumen, kecuali tindakan sepihak tersebut dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan ;



- d. Mengatur tentang kewajiban pembuktian oleh Konsumen, jika Pelaku Usaha Jasa Keuangan menyatakan bahwa hilangnya kegunaan produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen, bukan merupakan tanggung jawab Pelaku Usaha Jasa Keuangan;
- e. Memberi hak kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk mengurangi kegunaan produk dan/atau layanan atau mengurangi harta kekayaan Konsumen yang menjadi obyek perjanjian produk dan layanan ;
- f.. Menyatakan bahwa Konsumen turiduk pada peraturan baru, tambahan. lanjutan dan/atau perubahan yang dibuat secara sepihak oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan dalam masa Konsumen memanfaatkan produk dan/atau layanan yang dibelinya dan/atau ;
- g.. Menyatakan bahwa Konsumen memberi kuasa kepada Pelaku Usaha Jasa Keuangan untuk pembebanan hak tanggungan , hak gadai , atau hak jaminan atas produk dan/atau layanan yang dibeli oleh Konsumen secara angsuran.

51.. Bahwa TERGUGAT V tidak melakukan tindakan dan atau melakukan evaluasi atas perbuatan TERGUGAT II sehingga merugikan Penggugat. Terbukti dengan tidak adanya Program Evaluasi yang bisa dilihat dalam bentuk berbagai Jurnal atau Website TERGUGAT V. sehingga diduga TERGUGAT V melakukan Pembiaran yang dapat dikategorikan Perbuatan Melawan hukum.

52.. Bahwa TERGUGAT V adalah Lembaga Negara yang dibentuk berdasarkan UU nomor 21 tahun 2011 yang berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan. Otoritas .Jasa Keuangan, adaiah lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan.

53.. Bahwa tujuan I.embaga TERGUGAT V selaku Otoritas Jasa Keuangan pasal 6 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 adaiah melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap:

- a. kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan;
- b. kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal dan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c., kegiatan jasa keuangan di sektor perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya ;

54. Bahwa telah jelas tugas Lembaga TERGUGAT V pada point pertama aalan mengawasi jasa Keuangan di Sektor Perbankan.
55. Bahwa untuk melaksanakan tugas pengaturan, Otoritas Jasa keuangan memuiinyai wewenang tetapi tidak melakukan Fungsinya secara baik, tidak memiliki Progres dan program penindaan dengan memcnuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum.
56. Bahwa karena PENGGUGAT menduga banyak pelanggaran yang dilakukan TERGUGAT II maka gugatan ini menggunakan prinstp praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability principle*) atau yang biasa dikenal dengan r.zaz pembuktian terbalik yaitu tergugat membuktikan bahwa tergugat tidak bersalah jadi beban pembuktian ada pada tergugat hal mana diatur pada Bab VI tentang Tanggung jawab pe'aii usaha pasal 23 : pelaku usaha yang menolak dan atau tidak membeii tanggapan dan atau tidak rmemenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dapat digugat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau mengajukan ke Badan Peraailan Umum di tempat kedudukan konsumen, dan ditegaskan pada pasal 28 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud pasal 19, pasal 22, dan pasal 23, merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.
57. Bahwa tidk berlebihan apabila secara tanggung renteng konsumen H.HARTAWAN menuntut pada para TERGUGAT yang telah melakukan Perbuatana Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam asal 19 Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ;
58. Bahwa agar TERGUGAT II tidak dapat memindah tangankan terhadap tanah dan bangunan yang terletak Jin. Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) PerumCitraland Celebes Tipe Ble'u Bakcyard Kawasan Ble'u Sapphire Blok 12 No. 15 Kel. Tombolo, Kec. Somba Opu, Gowa Sulawesi Selatan Indonesia 92114, Luas Tanah : 126 m² Luas Bangunan 177 m² yang diterbikan oleh TERGUGAT IV, patut untuk dimohonkan putusan provisi.

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri kota Makassar c/q Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan mengadili perkara a. quo menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Halaman 31 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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)



Memerintahkan dan atau menolak pengajuan permohonan eksekusi yang diajukan oleh

TERGUGAT I pada Ketua Pengadilan Negeri Kota Makassar terhadap obyek jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak Jin. Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Perum. Citraland Celebes Tipe Ble'u Bakcyard Kawasan Ble'u Sapphire Blok 12 No. 15 Kel. Tombolo Kec. Somba Opu, Gowa Sulawesi Selatan Indonesia 92114, Luas Tanah : 126 m², Luas Bangunan 177 m² yang CACAT HUKUM dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa. konsumen H.HARTAWAN adalah konsumen yang mempunyai itikad baik.
3. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan batal demi hukum Surat Oenberitahuan Persetujuan permohonan Kredit Konsumer No : 0025/001/31609/16/A tanggal 20 Desember 2016, yang ditandatangani antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II.
5. Menyatakan Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada konsumen H. HARTAWAN.
6. Menyatakan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan erupakan beban dan tanggung jawab Para Tergugat.
7. Memerintahkan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, ERGUGAT III, dan TERGUGAT IV untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada PENGGUGAT.
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, Verset maupun kasasi.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, maka pihak Tergugat I memberikan jawabannya tertanggal 26 Juni 2018 sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat I menolak segenap dalil gugatan Penggugat, terkecuali dalilgugatan yang bersesuai serta tidak bertentangan dengan dalil Tergugat I, baik pada bagian eksepsi maupun pokok perkara, berikut ini:



2. Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing - kewenangan - untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, berkenaan surat Pemesanan Tanah dan Bangunan dan ataupun Surat Perjanjian Kredit, oleh karena:
 - a. Tergugat 1 tidak pernah memiliki dan ataupun melakukan hubungan hukum dengan Penggugat berkenaan dengan surat Pemesanan Tanah dan Bangunan dan ataupun Surat Perjanjian Kredit. Terlebih Tergugat T selaku Develover tidak pernah mengadakan dan melakukan hubungan hukum dengan Penggugat berkenaan pembelian tanah dan rumah (baik secara tunai atau dengan Kredit Pemilikan Rumah).
 - b. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya, bertanggal 06 Nopember 2017 pada perkara nomor 356/Pdt.G/2018/PN.Mks ini bertindak untuk diri sendiri mengajukan gugatan terhadap para Tergugat. Padahal, Penggugat selaku Organisasi Lembaga Swadaya Masyarakat dalam menjalankan kewenangannya, seharusnya hanya mengurus dan memperjuangkan kepentingan umum.
 - c. Jika sekiranya Penggugat selaku Organisasi Lembaga Swadaya Masyarakat bermaksud memperjuangkan hak dan kepentingan seseorang secara pribadi/individu, maka Penggugat seharusnya memperoleh kuasa berdasarkan Surat Kuasa dari pihak yang diwakilinya.
3. Bahwa surat gugatan yang mempermasalahkan pemberian fasilitas KPR oleh Tergugat II kepada H. Hartawan, berdasarkan pasal 17 Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 21 Desember 2016, jelas secara limitative, baik Tergugat II maupun I. Hartawan telah memilih domicile hukum yang tetap (untuk penyelesaian sengketa) berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 56 tanggal 21 Desember 2016) pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa, Di Kabupaten Gowa. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka seharusnya gugatan ini diajukan Penggugat pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa, di Gowa. Dengan demikian surat gugatan Penggugat ini, telah melanggar kompetensi relative.
4. Bahwa surat gugatan Penggugat kabur dan keliru (obscure jibell), khususnya



berkenaan Pihak Tergugat T, dimana Penggugat menempatkan Tergugat I yakni PT. Citra Land Celebes cq. PT. Ciputra Fajat Mitra.

Nama perseroan PT Citra Land Celebes sama sekali tidak dikenal dan belum pernah ada, sehubungan pembangunati rumah di perumahan Citraland Celebes. Terlebih tidak dikenal adanya PT. Citra Land Celebes yang melakukan hubungan hukum keperdataan dhi. Jual beli rumah di perumahan Citraland Celebes dengan H. Hartawan atau dengan Penggugat.

Penggugat dalam surat gugatannya, menulis dan menempatkan PT. Citra Land Celebes "cq" (tambahan tanda petik oleh Tergugat I) PT. Ciputra Fajat Mitra selaku Tergugat I.

Penggugat seharusnya memahami makna "cq". "Cq" adalah singkat dari kata "casu cuo" (Bahasa Latin), yang artinya: "dalam hal ini", "lebih spesifik lagi"

Digunakan pada suatu hubungan herarhis.

PT. Citra Land Celebes sama sekali tidak memiliki hubungan hukum Jierarhis dengan PT. Ciputra Fajar Mitra.

PT. Ciputra Fajat Mitra tidak pernah memiliki hubungan hukum, dan sama sekali tidak kenal adanya badan hukum privat bernama PT. Citra Land Celebes sehubungan dengan pembangunan rumah di perumahan Citraland Celebes.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segenap uraian dan dalil Tergugat I pada bagian ekseps, di atas, merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari uraian pokok perkara berikut:
2. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah segenap dalil gugatan Penggugat, terkecuali dalil gugatan yang nyata-nyala sama-sama serta bersesuai dengan dalil Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara Tergugat 1 berikut ini.
3. Bahwa adalah sangat keliru dan terlalu premature surat gugatan Penggugat selaku Lembaga Organisasi Swadaya Masyarakat yang katanya ingin memperjuangkan hak hak masyarakat konsumen dhi. Haji Hartawan.

Dalam ketentuan pasal 45 ayat (4) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 secara limitative dinyatakan:

"Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan.gugatan melalui pengadilan hanya dcipat ditampuh apabila upayatersebut dinyatakan tidak berhasil dan salah satu pihak atari oleh para pihak yang bersengeta."

Selanjutnya dalam ketentuan angka rumawi XX Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan Nomor: 0030/BLSP/12/2015, tanggal 11 - 12 - 2015, dinyatakan :

" XX. ARBITRASE

1. Jika timbul perselisihan dalam melaksanakan surat pemesanan mi, maka akan diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah. " 2. Jika tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannnyu pada tingkat pertama dan terakhir dengan cara arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Para Pihak dengan ini setuju untuk mentaati dan mematuhi peraturan-peraturan dan setiap keputusan dart BANI dan kepulusan tersebut

merupakan keputusan terakhir dan mengikat para pihak."

Berdasar ketentuan tersebut, maka sekiranya ada sengketa antara Tergugat 1 dengan 11. Hartawan selaku konsumen, maka seharusnya diselesaikan terlebih dahulu melalui upayah musyawarah. Dan sekiranya tidak tercapai kesepahaman barulah dilempuh dengan penyelesaian sengketa/masalah melalui Badan Arbirtrase Nasional (BANI). Keputusan Badan Arbitrase Nasional (BANI) bersifat final dan mengikat.

4. Bahwa adalah sangat keliru dalil gugatan Penggugat hal. 11 yang menyatakan :

"Penggugat telah menerima fasilitas kredit dalam bcntuk kredit Pemilikan Rumah Umum (KPR) dan Tergugat I dst"

Tergugat I bukanlah perusahaan berbadan hukum yang melaksanakan kegiatan usahanya menydciaikan kredit pemilikan rumah. Tergugat I tidak pernah melakukan peijanjian kredit petnilikan rumah dengan H. Hartwan. Terlebih Tergugat 1 tidak pernah memberikan kredit pemilikan rumah kepada H. Hartawan.

5. Adalah keliru dan sangat tidak tepat dalil gugalan Penggugat yang menyatakan bahwa :

"Surat Pemesanana Tanah dan Bangunan merupakan klausula baku yang dilarang berdasarkan ketentuan pasal 18 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ".

Halaman 35 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



Larangan yang dimaksud dan terdapat dalam ketentuan pasal 18 sama sekali tidak mengatur mengenai bentuk fisik seeara ansich dari suatu perjanjian. Namun lebih utama kepada isi dan materi dari pepajian yang dibuat, yang harus memenuhi dan tidak bertentangan dengan salah satu atau lebih dari larangan yang ditentukan pada peraturan tersebut.

Dalam peraturan tersebut, beragam materi/isi yang diatur dan dilarang.

Namun surat gugatan, justru Penggugat sama sekali tidak menjelaskan *secara konkrit* point mana saja dari ketentuan tersebut yang dilanggar dan tercantum dalam Sural Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan dan atau Surat Perjanjian Kredit

Pemilikan Rumah antara H. Hartawan dengan Tergugat II.

6. Disamping itu Penggugat seharusnya mengetahui dan memahami bahwa "Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan Nomor 0030/BLSP/12/2015," diawali dengan kalimat berbunyi :

"Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : H. HARTAWAN KTP/S1M No. 7313060104630001

Alamat : Jl. Jawa LAPONGKODA TEMPE

Telephone: (selanjutnya disebut Pemesan)

Dengan ini menyatakan telah memesan kepada PT. CTPUTRA FAJAR MITRA..... dstnya"

Dari kalimat tersebut jelas dan - sekali lagi - sangat jelas - bahwa "Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan Nomor 0030/BLSP/12/2015 merupakan surat yang dinyatakan sendiri oleh H. Hartawan, dan karenanya bersifat sepihak.

"Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan Nomor 0030/BLSP/12/ 2015 bukanlah surat perjanjian antara H. Hartawan dengan PT. CIPUTRA FAJAR MITRA

Keikutsertaan Anita Maya Kusuma selaku Marketing dan Ari Setiawan selaku Project Manager adalah sekedar untuk mengetahui dan menyetujui adanya "pemesanan tanah dan bangunan yang diajukan oleh H. Hartawan kepada PT. CTPUTRA FAJAR MITRA, dimana Anita Maya Kusuma menjabat selaku Marketing dan Ari setiawan Priject Manager dari perusahaan real estate PT. CTPUTRA FAJAR MITRA.

Dalam jabatan dan status selaku Marketing, Anita Maya Kusuma dan Project Manager dari Ari Setiawan pada perusahaan PT. CIPUTRA FAJAR MITRA keduanya memiliki kewenangan untuk menerima dan menyetujui pernyataan dan pcmohonan yang diajukan oleh H. Hartawan selaku user/calon pembcli.



Jadi secara yuridis, yang disetujui dan diterima oleh Anita Maya Kusuma selaku Marketing dan Ari Setiawan selaku Project Manager dari H. Hartawan selaku user adalah pernyataan dan permohonan pesanan tanah dan bangunan. Dan bukan perjanjian ataupun kesepakatan pesanan tanah dan bangunan antara H. Hartawan dengan PT. CIPUTRA FAJAR MITRA.

Anita Maya Kusuma selaku Marketing dan Ari Setiawan selaku Project Manager tidak pernah dan tidak melakukan tindakan dan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dipesan oleh H. Hartawan selaku user.

Dengan demikian berdasar uraian tersebut, maka adalah tidak benar dan tidak tepat dalil surat gugatan Penggugat sebagaimana tersebut dalam surat gugatan halaman point 8.

Berdasar uraian Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara di atas, maka Tergugat 1 serta Para Tergugat lainnya, memohon ke hadapan Majelis Hakim yang mulia kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang adil serta bersesuai hukum, dengan menyatakan:

1. Menolak segenap permohonan dan gugatan Penggugat;
2. Setidaknya menyatakan "gugatan Penggugat tidak dapat diterima".

Demikian Eksepsi dan Jawaban Tergugat I, atas perkenan Majelis Hakim yang mulia dihaturkan banyak terima kasih.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II Juga dipersidangan telah mengajukan Jawabannya tertanggal 28 mei 2018 sebagai berikut ;

PENDAHULUAN

Bahwa sebelum TERGUGAT II menanggapi dalil gugatan PENGUGAT, terlebih dahulu TERGUGAT II akan menyampaikan hal-hal penting yang menjadi latar belakang permasalahan antara TERGUGAT II dengan Sdr. H. HARTAWAN, TERGUGAT I, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, yaitu sebagai berikut :

HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT II DENGAN TERGUGAT I

1. Bahwa TERGUGAT II selaku bank dan TERGUGAT I selaku perusahaan pengembangan properti/developer telah sepakat untuk mengadakan kerja sama dalam rangka pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pembeli rumah di Perumahan Citraland Celebes yang akan dibangun oleh TERGUGAT I, sebagaimana tertuang dalam:
 - Perjanjian Kerjasama No. 4 tanggal 6 April 2009 yang dibuat di hadapan Sjarmeini S. Chandra, SH., Notaris di Kotamadya Jakarta Selatan Jo. Perubahan dan Pernyataan Kembali Atas Petjanjian Kerjasama yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 25 Maret



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010, yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Perubahan Kclima Perjanjian Kerjasama yang dibuat di bawah tangan pada tanggal 02 Februari 2016;

2. Bahwa mengingat rumah tersebut masih dalam proses pembangunan dan sertipikat induk masih dalam proses pemecahan, maka telah disepakati bahwa selama rumah yang dibeli oleh pihak ketiga/penerima fasilitas KPR tersebut belum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dan dibebani dengan hak tanggungan, maka TERGUGAT I akan bertanggung jawab dan memberikan

jaminan kepada TERGUGAT II, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Perjanjian Kerjasama, yaitu antara lain

Pasal 6 ayat (1) : Pihak Pertama (dalam hal ini TERGUGAT I) dengan ini menyatakan bahwa Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua (dalam hal ini TERGUGAT II) atas setiap kerugian yang diderita oleh Pihak Kedua atas pemberian Fasilitas KPR kepada Debitur, kerugian mana mencakup seluruh utang pokok, bunga, denda, dan biaya lain berdasarkan Perjanjian Kredit ("Utang") yang tidak dibayar kembali oleh Debitur kepada Pihak Kedua sesuai ketentuan dalam Perjanjian Kredit.

Pasal 6 ayat (2) : Atas penjaminan sebagaimana dimaksud pada ayat I di atas berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. jika Debitur tidak membayar kepada Pihak Kedua (dalam hal ini TERGUGAT II) angsuran Fasilitas KPR selama 3 (tiga) kali berturut-turut dan Pihak Kedua telah mengirimkan surat peringatan yang keligu kalinya kepada Debitur, dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua telah menginformasikan kepada Pihak Pertama mengenai kelalaian Debitur setelah Debitur lalai membayar angsurannya selama 2 (dua) kali berturut-turut, maka Pihak Kedua akan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Pihak Pertama dan Pihak Pertama (dalam hal ini TERGUGAT I) wajib memhavar lunas seluruh Utang Debitur vane lalai tersebut kepada Pihak Kedua secara sckctika dan sekaligus lunas selambat-lamhatnva 14 fern pat belas) hari setelah Pihak Pertama mcnerima surat pemberitahuan/tagihan dari Pihak Kedua—a tan pada tanggal yang ditentukan dalam surat pemberitahuan/tagihan yang disampaikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, tanggal mana yang terjadi lebih dahulu.

Halaman 38 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



b. dst.....

3. Berdasarkan perjanjian tersebut di atas maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah membuat kesepakatan di mana dalam hal Pembeli/Debitur yang menerima fasilitas kredit KPR dari TERGUGAT II melakukan wanprestasi (gagal bayar angsuran kredit) maka TERGUGAT II berhak untuk mengalihkan piutang/hak tagih yang dimiliki TERGUGAT II terhadap Debitur kepada TERGUGAT I, dengan menerima pembayaran dari TERGUGAT I sebesar hutang Pembeli/Debitur kepada TERGUGAT II.

HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT II DENGAN Sdr. H. HARTAWAN

4. Bahwa Sdr. H. HARTAWAN adalah salah satu pembeli rumah yang dibangun oleh TERGUGAT I, di mana untuk pembelian rumah tersebut Sdr. H. HARTAWAN telah menerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("KPR") dari TERGUGAT II (BCA Kantor Kredit Konsumer Makassar) sebesar Rp.1.950.500.000,- (satu milyar sembilan ratus delapan puluh juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah) yang dibayar secara angsuran untuk jangka waktu 60 bulan, berdasarkan Akta Peijanjian Kredit No. 56 tanggal 21 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Piter Djajakustio, SH. (in casu TERGUGAT III), Notaris di Kabupaten Gowa (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit").

Dengan demikian kedudukan Sdr. H. HARTAWAN adalah sebagai debitur dari TERGUGAT II

5. Bahwa untuk menjamin fasilitas kredit KPR tersebut, Sdr. H. HARTAWAN selaku Debitur telah menyerahkan jaminan berupa tanah bangunan yang dibelinya dari TERGUGAT I, yaitu:

Sebidang tanah seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi), berikut bangunan dan segala sesuatu yang telah dan atau didirikan ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, terletak di Perumahan Cilraland Celebes Tipe Unit Bleu Backyard, Kawasan Ble'u Sapphire, Blok I 2, Kaveling Nomor 15, Jalan Tun Abdul Razak, Kelurahan Tombolo, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan; yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1526/Tomholo, seluas 90.091 m² (sembilan puluh ribu sembilan puluh satu meter persegi), terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Gowa, Kecamatan Somba Opu, Kelurahan Tombolo lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 Agustus 2010 Nomor 01975/Tombolo/2010 Sertipikat (Buku Tanah) dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa tertanggal 29 Oktober 2010, tertulis atas



nama PT.Graha Celebes Realty.

tanah dan bangunan tersebut menjadi milik H. HARTAWAN berdasarkan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan Citraland Celebes Nomor 55, tanggal 21 Desember 2016 yang dihuat di hadapan Piters Djajakustio, SH. (in casu TERGUGAT III), Notaris di Kabupatcn Gowa antara Sdr.H. HARTAWAN dan TERGUGATI (selanjutnya disebut "Objek Jaminan").

6. Bahwa selain menandatangani Peijanjian Kredil, Sdr. H. HARTAWAN juga menandatangani Akta Pcncgasan Pemindahan Dan Pengoperan Hak (Ccscie) No. 57 tanggal 21 Desember 2016 di hadapan Piters Djajakustio, S.H. (in casu TERGUGAT III), Notaris di Kabupatcn Gowa, yang intinya menyatakan bahwa Sdr. H. HARTAWAN telah memindahkan dan menyerahkan (cessie) hak atas tanah Objek Jaminan tersebut kepada TERGUGAT II.

7. Bahwa fakta berikutnya adalah fasilitas kredit KPR yang diterima oleh Sdr. H. HARTAWAN dari TERGUGAT II mengalami kemacetan pembayaran, di mana sejak bulan September 2017 sampai bulan Februari 2018 Sdr. H. HARTAWAN tidak melakukan pembayaran angsuran kredit scbagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.

Bahwa mengenai kebenaran adanya kelalaian Sdr. H. HARTAWAN selaku debitur dalam memenuhi kewajibannya membayar utang telah diakui sendiri oleh PENGUGAT sebagaimana dalil angka 32 Posita surat Gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa:

"Bahwa pada saat angsuran menginjak yang ke-9 (Sembilan) usaha konsumen H. Hartawan mengalami kendala sehingga terjadi keterlambatan angsuran ".

Bahwa pengakuan PENGUGAT tersebut merupakan bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

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

8. Atas adanya permasalahan tunggakan pembayaran utang tersebut, TERGUGAT II beberapa kali memberikan teguran/peringatan kepada Sdr. H. HARTAWAN mclalui surat-surat sebagai berikut:



- Surat No. 1211 /K3M/2017 tanggal 03 Oktober 2017 perihal Surat Peringatan Pembayaran Pinjaman
- Surat No. 1262/K3M/2017 tanggal 18 Oktober 2017 perihal Surat Peringatan Pembayaran Pinjaman
- Surat No. 1343/K3M/2017 tanggal 08 November 2017 perihal Surat Peringatan Pembayaran Pinjaman

Namun demikian, meskipun TERGUGAT II telah menyampaikan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, Sdr. H. HARTAWAN tetap tidak memberikan tanggapan ataupun melakukan pembayaran angsuran yang menjadi kewajibannya, sehingga sudah jelas Sdr. H. HARTAWAN tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan tunggakan kreditnya kepada TERGUGAT II.

9. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa Sdr. H. HARTAWAN telah melakukan tindakan kelalaian (wanprestasi) sesuai ketentuan dalam Pasal 10 Perjanjian Kredit, yang menyatakan :

Menyimpang dari ketentuan Pasal 5 ayat 1 tersebut di atas, BCA berhak sewaktu-waktu menghentikan dan memutuskan Perjanjian Kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga tidak diperlukan surat pemberitahuan (somasi) atau surat peringatan juru sita atau surat lain yang serupa, sehingga dengan demikian seluruh Utang Debitor kepada BCA harus dihayar dengan seketika dan sekaligus, dalam hal terjadi salah satu dari kejadian di bawah ini:

- a. Kelalaian DEBITOR untuk membayar Utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- b.dst.

Pasal 10.2 Perjanjian Kredit:

"Apabila Debitor berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan Debitor lalai melaksanakannya, maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian Debitor, sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita. "

Pasal 10.3 Perjanjian Kredit:

"Jika Utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 10.2. Perjanjian Kredit maka BCA berhak untuk melaksanakan hak - haknya selaku /creditor untuk memperoleh pensembalian Utang dengan



jalan pelaksanaan hak - haknya terhadap Debitor dan / atau harta kekayaannya termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak - hak BCA terhadap Agunan berdasarkan Dokumen Agunan"

10. Bahwa mengingat Sdr. H. HARTAWAN tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran KPR kepada TERGUGATII walaupun telah diberikan surat teguran/peringatan sebanyak 3 (tiga) kali sebagaimana tersebut di atas, maka TERGUGAT II melaksanakan haknya untuk mendapatkan pembayaran/pelunasan hutang sesuai ketentuan Pasal 10.3 Perjanjian Kredit.

Adapun sesuai Perjanjian Kerjasama (*buyback guarantee*) yang disebutkan dalam PENDAIULUAN angka 1 sampai dengan angka 3 di atas, maka TERGUGAT I melunasi seluruh hutang Sdr. H. HARTAWAN kepada TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Subl'Ogasi Nomor 60 tanggal 27 Februari 2018 yang dibuat dihadapan Piter Djajakustio, SH. (in casu TERGUGAT 111), Notaris di Kabupaten Gowa, yang intinya bahwa :

- a. Sesuai Perjanjian Kerjasama antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, maka TERGUGAT I menggantikan kedudukan TERGUGAT 11 (*disubrogir*) selaku Kreditor dengan segala hak-hak, kewenangan, kewajiban, tuntutan-tuntutan, tagihan-tagihan dan jaminan-jaminan (Objek Jaminan) yang TERGUGAT II miliki terhadap Sdr. H. HARTAWAN tanpa kecuali; dan TERGUGAT II akan menyerahkan Objek Jaminan kepada TERGUGATI/PEMBAYAR.

- b. Bahwa TERGUGAT I membayar kepada TERGUGAT II sebesar Rp.1.813.717.258,- (*satu miliar delapan ratus tiga belas juta tujuh ratus tujuh belas ribu dua ratus lima puluh delapan rupiah*) sebagai pelunasan utang Sdr. H. HARTAWAN kepada TERGUGAT II berdasarkan Perjanjian Kredit, nilai tersebut adalah nilai setelah ada pengurangan denda sebesar 100% (*seratus per sen*) dengan perincian sebagai berikut:

Sisa Hutang Pokok : Rp. 1.758.456.235.30..-

Bunga : Rp. 55.261.022.70.,-

Denda : Rp 0,-

Pembayaran tersebut dilakukan dengan cara TERGUGAT I memberikan kuasa kepada TERGUGAT II untuk memindahbukukan (*mendebet*) saldo rekening giro TERGUGAT I yang ada pada TERGUGAT II dengan nomor account 768.558.8889 sebagaimana diuraikan dalam Surat Kuasa Jo. Surat Kuasa tanggal 21 Februari



2018 yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, yang aslinya sudah diperlihatkan di hadapan notaris;

- c. Bahwa dengan pembayaran tersebut TERGUGAT II setuju utang Sdr. II. HARTAWAN kepada TERGUGAT II telah lunas dan TERGUGAT II sudah tidak mempunyai tagihan kepada Sdr. II. HARTAWAN berdasarkan Perjanjian Kredit, sehingga dengan alasan apapun TERGUGAT II tidak akan menagih lagi baik kepada TERGUGAT I maupun kepada Sdr. H. HARTAWAN;
- d. Bahwa TERGUGAT I dengan TERGUGAT II sepakat dan setuju bahwa Akta Perjanjian Subrogasi berlaku pula sebagai bukti penerimaan/kwitansi yang salt atas pembayaran uang sejumlah hutang dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II dan dengan demikian sejak ditandatanganinya akta Perjanjian Subrogasi, secara hukum TERGUGAT II tidak memiliki hubungan lagi dengan Sdr. H. HARTAWAN.

11. Bahwa dengan telah dilunasinya utang Sdr. H. HARTAWAN oleh TERGUGAT I (pembayar) berdasarkan Perjanjian Subrogasi Nomor 60 tanggal 27 Februari 2018, maka utang Sdr. H. HARTAWAN pada TERGUGAT II telah lunas.

Selanjutnya TERGUGAT II akan menanggapi dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

12. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI.

Bahwa TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar Yang Terhormat yang mcmcriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk terlebih dahulu mcmpertimbangkan dan memutus Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili yang diajukan oleh TERGUGAT II, bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang mengadili perkara *aquo*. Bahwa di dalam gugatan *aquo* PENGGUGAT mempermasalahkan mengcnai keabsahan dari Peijanjian Kredit No. 56 tanggal 21 Dcsembcr 2016 yang dibuat di hadapan Pitera Djajakustio, SH., Notaris di Kabupaten Gowa (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit") yang dibuat dan ditandatangani oleh Sdr. H. HARTAWAN dari TERGUGAT II, sebagaimana dalil Posita angka 40 yang menyebutkan bahwa :

"Bahwa oleh karena Perjanjian Kredit yang ditandatangani antara Konsumen H. HARTAWAN dengan TERGUGAT I melanggar Pasal 1338 KUH Perdata sehingga perjanjian tersebut tidak mengikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai undang-undang sehingga perjanjian tersebut adalah cacat hukum, tidak sah, dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat".

Bahwa mengingat yang dipermasalahkan oleh PENGUGAT adalah masalah keabsahan Perjanjian Kredit dan ketentuan Pasal 17 Perjanjian Kredit tentang Domisili Hukum menyatakan bahwa :

"Mengenai Perjanjian Kredit dan segala akibat yang timbul serta pelaksanaannya, para pihak memilih domisili hukum yang umum dan tetap pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa di Kabupaten Gowa "

maka jelas **bahwa gugatan aquo yang diajukan PENGUGAT melalui Pengadilan Negeri Makassar telah menyalahi pilihan domisili hukum**

yang sudah disepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT II dalam Pasal 17

Perjanjian Kredit tersebut.

Bahwa selain itu, faktanya yang menjadi objek sengketa dalam gugatan aquo adalah benda tidak bergerak yang berupa :

sebidang tanah seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter persegi), berikut bangunan rumah yang didirikan di atas tanah tersebut, terletak di Perumahan Citraland Celebes Tipe Unit Ble'u Backyard, Kawasan Ble'u Sapphire, Blok I 2, Kaveling Nomor 15, Jalan Tun Abdul Razak, Kelurahan Tombolo, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan;

Bahwa mengingat fakta bahwa objek sengketa dalam gugatan aquo juga terletak di Kabupaten Gowa, maka sesuai dengan Asas *Forum Rei Sitae* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat 3 HIR maka seharusnya gugatan aquo diajukan di Pengadilan Negeri yang wilayah kewenangannya meliputi tempat letak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa tersebut berada, yaitu di Pengadilan Negeri Sungguminasa di Kabupaten Gowa.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum yang kuat apabila TERGUGAT II menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT tidak memenuhi azas formalitas beracara sebagaimana ketentuan Pasal 118 ayat 3 dan 4 HIR, sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar secara *ex officio* menyatakan diri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo serta menyatakan gugatan PENGUGAT aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*).

Bahwa mengingat perihal Eksepsi yang menyangkut kewenangan hakim mengadili harus diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara, sebagaimana ketentuan Pasal 136 HIR/Pasal

Halaman 44 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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)



162 R.Bg, yang mengatur bahwa :

"Eksepsi yang sekiranya hendak dikemukakan Tergugat, kecuali hal-hal hakim tidak berkuasa. tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan sekaligus dengan pokok perkara".

Maka dengan ini **TERGUGAT II** mohon kepada **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar** yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk memberikan Putusan Sela dengan amar sebagai berikut:

- **Menerima Eksepsi TERGUGAT II tentang Kewenangan Relatif;**
- **Menyatakan Pengadilan negeri Makassar tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan *aquo*;**
- **Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara menurut hukum;**

13. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*)

Bahwa setelah mencermati Posita dan Petitum gugatan *aquo*, maka dapat disimpulkan bahwa salah satu inti permasalahan dalam gugatan *aquo* adalah mengenai keabsahan Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II dan tuntutan pembatalan atas kesepakatan kredit tersebut.

Akan tetapi gugatan perihal keabsahan dan pembatalan atas kesepakatan/perjanjian kredit tersebut malah diajukan oleh YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN, padahal dalam hal ini YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Kredit sehingga tidak terikat dengan Perjanjian Kredit dan tidak mempunyai hubungan hukum apapun

dengan Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II sehubungan dengan dibuatnya kesepakatan kredit tersebut.

Selain itu YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN juga mengajukan tuntutan ganti rugi atas dibuatnya Perjanjian Kredit antara Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II, sebagaimana Posita gugatan angka 4 dan angka 23 serta Petitum angka 7, yang pada intinya menyampaikan bahwa :

"PENGGUGAT adalah Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat dalam bentuk Yayasan dengan nama Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YI.PKK). Berdasarkan pemberian



hak oleh undang-undang, bertindak mengajukan gugatan bukan sebagai pihak yang mengalami kerugian nyata "

"..... sehingga tidak berlebihan apabila PENGGUGAT menuntut ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) dan ganti rugi tersebut akan dipergunakan untuk melakukan sosialisasi undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dengan menyelenggarakan sementara untuk wilayah di Sulawesi Selatan "

Padahal sesuai ketentuan Pasal 1340 KUII Perdata, disebutkan bahwa :

"suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat memhawa rugi kepada pihak pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya,selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317".

Oleh sebab itu, maka jelas bahwa gugatan aquo yang diajukan oleh YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN untuk membatalkan kesepakatan kredit yang dibuat oleh Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II dan menuntut ganti rugi kepada PARA TERGUGAT (yang faktanya tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN) membuktikan bahwa gugatan aquo telah memcnuhi kualifikasi sebagai gugatan yang mengandung cacat formil Diskualifikasi In Person karena diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai hak (legal standing) untuk mengajukan gugatan, sehingga *sangat layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima* oleh Majelis Hakim yang Terhormat.

Hal ini sejalan dengan pendapat pakar hukum M.Yahya Harahap, sebagaimana disampaikan dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", terbitan Sinar Grafika, halaman 111, bahwa:

*"Diskualifikasi in person terjadi, apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi),
Disebabkan Penggugat dalam kondisi berikut:*

1. Tidak Mempunyai Hak Untuk Menggugat Perkara Yang Disengketakan

Misalnya orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat mcuntut pembatalan perjanjian.Atau, ayah yang bertindak sebagai penggugat menuntut perceraian perkawinan anaknya.Atau yang bukan pemilik, menggugat pembayaran sewa atau harga barang.dan pada Halaman 114, yang menyampaikan bahwa :



a. Pihak Dalam Perkara Yang Timbul Dari Perjanjian.

Yang sah sebagai pihak penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan itu, sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata : persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya. Prinsip ini disebut juga *contract parly* pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Selanjutnya pasal ini menegaskan, persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Sebaliknya, pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian.

Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak penggugat maupun pihak tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud. Pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi. Gugatan yang diajukan orang itu mengandung cacat diskualifikasi, karena yang bertindak sebagai penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan Pasal 1341 KUH Perdata."

14. GUGATAN TIDAK JELAS ATAU KABUR (*OBSCUUR LIBELS*).

Bahwa PENGGUGAT dalam Posita gugatannya berulang kali mempermasalahkan mengenai keabsahan Peijanjian Kredit dan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Peijanjian Kredit sebagaimana dalil Posita angka 16-22, angka 25-31 dan angka 40 surat gugatan.

Namun demikian, dalam Petitumnya PENGGUGAT tidak meminta pembatalan terhadap Peijanjian Kredit, melainkan malah meminta pembatalan terhadap Surat Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit,

sebagaimana Petitum gugatan angka 4 yang meminta Majelis Hakim untuk:

"Menyatakan batal demi hukum Surat Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit Konsumer No. 0025/001/31609/16/A tanggal 20 Desember 2016, yang ditandatangani antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II"

Padahal apabila dicermati dalam surat gugatan *aquo*, PENGGUGAT sama sekali tidak pernah menyebutkan atau membahas mengenai Surat



Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit Konsumer No. 0025/001/31609/16/A tanggal 20 Desember 2016 dalam Posita gugatannya.

Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa Posita gugatan *aquo* tidak sejalan/tidak mendukung Petitum gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT, dan oleh sebab itu maka gugatan *aquo* jelas memenuhi klasifikasi sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*) sehingga layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat.

Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT 11 tersebut di atas maka sangat beralasan kuat apabila TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat menyatakan gugatan *aquo* cacat formil sehingga menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima

(niet ontvankelijk verklard).

DALAM POKOK PERKARA :

15. Bahwa apa yang termuat dan tertuang pada bagian Pendahuluan dan bagian dalam Eksepsi di atas secara mutatis mutandis adalah merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT II dalam Pokok Perkara ini.
16. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT II.
17. Bahwa terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut maka TERGUGAT II hanya akan menanggapi dalil-dalil yang ditujukan untuk TERGUGAT II dan/atau yang ada relevansinya dengan kedudukan hukum TERGUGAT II selaku kreditur dari Sdr. H. HARTAWAN dalam perkara *aquo*.
18. Bahwa sangat tidak benar dan TERGUGAT II menolak secara tegas dalil Posita angka 14, 15 dan 16 surat gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa : TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara TERGUGAT II dan Sdr. H. HARTAWAN telah mencantumkan klausula baku, sehingga melanggar ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan".
Dalil PENGUGAT di atas sangat tidak benar dikarenakan klausula-klausula yang terdapat di dalam Perjanjian Kredit antara Sdr. H.



HARTAWAN dan PT BANK CENTRAL ASIA Tbk. (in casu TERGUGAT II) seluruhnya merupakan kesepakatan dari kedua belah pihak karena jelas-jelas telah ditandatangani oleh kedua belah pihak, dan TERGUGAT II telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Peijanjian Kredit dengan memberikan pinjaman yang sudah diterima dan dinikmati oleh Sdr. II. HARTAWAN.

Apabila tidak ada kesepakatan maka tidak mungkin kredit tersebut dapat diberikan kepada Sdr. H. HARTAWAN, dan jika memang PENGUGAT / Sdr. H. HARTAWAN merasa tidak sepakat untuk mengadakan Peijanjian Kredit tersebut karena ada kekhilafan, paksaan atau penipuan, lantas mengapa Sdr. H. HARTAWAN menerima dan menggunakan dana kredit yang diberikan oleh TERGUGAT II?

Dengan demikian jelas bahwa klausula-klausula yang ada dalam Peijanjian Kredit adalah bukan merupakan klausula baku karena seluruhnya telah disepakati bersama oleh Sdr. H. HARTAWAN selaku debitur dan TERGUGAT II selaku kreditur, di mana kesepakatan tersebut merupakan unsur kebebasan berkontrak, sehingga jelas-jelas berarti TIDAK ADA KLAUSULA BAKU DALAM PERJANJIAN KREDIT tersebut.

Bahwa mengingat atas dasar prinsip kebebasan berkontrak, Sdr.H.HARTAWAN dan TERGUGAT II telah sepakat menandatangani dan mengikatkan diri pada Peijanjian Kredit, maka Perjanjian Kredit tersebut sah dan mengikat Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II selayaknya undang-undang, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa :

"Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Dengan demikian maka Perjanjian Kredit yang dibuat oleh dan antara Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II adalah perjanjian yang sah secara hukum sehingga mengikat Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II sebagai undang-undang.

19. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti sangat tidak benar dan patut ditolak dalil PENGUGAT pada Posita angka 40 surat gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa : Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II melanggar Pasal 1338 KUH Perdata sehingga Perjanjian Kredit tersebut tidak mengikat sebagai undang-undang, tidak sah dan batal demi hukum.



Dalil PENGGUGAT tersebut sangat tidak beralasan karena sebagaimana yang telah TERGUGAT II sampaikan di atas, bahwa Perjanjian Kredit tersebut adalah sah secara hukum karena telah dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, maka setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Terlebih lagi mengingat Perjanjian Kredit tersebut telah dibuat di hadapan Notaris, maka jelas bahwa Perjanjian Kredit tersebut merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan harus dianggap benar

oleh pihak ketiga sebelum dapat dibuktikan sebaliknya.

20. *Bahwa sangat tidak benar dan tidak beralasan, sehingga TERGUGAT II menolak secara tegas dalil gugatan PENGGUGAT angka 25 sampai dengan angka 30 yang pada intinya menyatakan bahwa : TERGUGAT 11 telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan Salinan Perjanjian Kredit kepada Sdr. H. HARTAWAN sejak Perjanjian Kredit tersebut ditandatangani.*

Bahwa sebagaimana TERGUGAT II uraikan dalam dalil PENDAHULUAN angka 4 di atas, bahwa hubungan hukum utang piutang antara TERGUGAT II dan Sdr. H. HARTAWAN diluangkan dalam akta Perjanjian Kredit No. 56 tanggal 21 Desember 2016 yang dibuat di hadapan PETERS DJAJAKUSTIO, Saijana Hukum (in casu TERGUGAT III) selaku Notaris di Kabupaten Gowa. Dengan demikian maka jelas bahwa Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dan Sdr. H. HARTAWAN tersebut berbentuk akta notariil.

Bahwa terhadap suatu perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris, maka apabila para pihak ingin mendapatkan salinan perjanjian tersebut harus meminta kepada Notaris yang bersangkutan karena memang kewenangan dari Notaris yang membuat perjanjian untuk menerbitkan salinan perjanjian tersebut, sehingga sangat salah apabila Sdr. H. HARTAWAN meminta salinan tersebut kepada TERGUGAT II karena memang TERGUGAT II tidak mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan salinan Perjanjian Notariil, dalam hal ini TERGUGAT II juga mendapatkan salinan Perjanjian Kredit tersebut dari Notaris PETERS



Djajakustio, Sarjana Hukum (in casu TERGUGAT III), yang merupakan Notaris di Kabupaten Gowa.

Dengan demikian, dalil PENGUGAT yang menuduh TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan TERGUGAT II tidak memberikan salinan/fotokopi Perjanjian Kredit kepada Sdr. H. HARTAWAN (sebagaimana Posita angka 30) sangatlah tidak beralasan secara hukum, sehingga Petitum angka 3 surat gugatan yang meminta Majelis Hakim menyatakan antara lain TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum sangat layak untuk diksampingkan karena tidak terbukti kebenarannya.

21. Bahwa selain itu, juga sangat tidak beralasan dalil gugatan PENGUGAT angka 31 yang menyatakan bahwa:

"akibat perbuatan hukum pihak TERGUGAT II yang tidak memberikan Salinan Perjanjian Kredit (akad kredit) kepada pihak PENGUGAT sejak Perjanjian Kredit (akad kredit) tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagai bukti adanya suatu perikatan, maka beban kerugian materiil yang dialami pihak PENGUGAT adalah :

- a. **Pihak Pengugat sebagai nasabah bank kurang memahami dengan baik terhadap isi klausula yang tercantum di dalam Perjanjian Kredit (Akad Kredit).**
- b. **Pihak Pengugat sebagai nasabah bank, tidak bisa menjadi debitur/nasabah yang baik karena tidak memperoleh Salinan Perjanjian Kredit, dan dalam perjalanan pelaksanaan Perjanjian Kredit bisa berakibat akan mengalami banyak hambatan dalam kewajiban memenuhi prestasinya, sehingga bisa terancam bahaya terhadap terjadinya "wanprestasi" bagi pihak PENGUGAT dan bahkan bisa terancam juga Objek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan hutang nya"**

Bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang sangat mengada-ada karena jelas-jelas faktanya yang tidak dapat dibantah bahwa Sdr. H. HARTAWAN telah menerima sejumlah dana kredit dari TERGUGAT II, di mana berdasarkan azas kepatutan saja, bahwa hutang harus dibayar.

Apalagi dalam hal ini mengenai **tata cara kewajiban pembayaran utang serta segala hak dan kewajiban para pihak** (in casu Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II) sebagaimana tercantum di dalam Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani oleh Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II merupakan hasil dari kesepakatan bersama yang dibuat oleh Sdr. H.



HARTAWAN dan TERGUGAT TT yang kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis.

Terlebih lagi faktanya bahwa Peijanjian Kredit itupun telah dibacakan dan dijelaskan kepada Sdr. H. HARTAWAN, dan ketika Sdr. H. HARTAWAN menyetujui klausula-klausula yang ada dalam perjanjian tersebut, barulah perjanjian itu ditandatangani oleh Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II.

Dengan demikian logikanya, mana mungkin Sdr. H. HARTAWAN sebagai orang yang sehat jasmani dan rohani bersedia menandatangani Perjanjian Kredit apabila belum memahami atau tidak setuju terhadap hal-hal yang menjadi hak dan kewajibannya selaku debitur dalam Perjanjian Kredit tersebut.

Oleh sebab-sebab tersebut di atas, maka sangat tidak benar dan sangat tidak beralasan apabila PENGUGAT / Sdr. H. HARTAWAN mendalilkan tidak dapat menjadi Debitur yang baik dan terhambat dalam memenuhi kewajibannya membayar hutang dengan alasan kurang memahami isi klausula yang tercantum di dalam Perjanjian Kredit, karena sudah jelas-jelas seluruh klausula yang tercantum dalam Perjanjian Kredit tersebut telah diketahui, dipahami dan disepakati oleh Sdr. H. HARTAWAN sendiri selaku debitur.

22. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGUGAT pada angka 30 yang menyatakan bahwa tidak diberikannya Salinan Perjanjian Kredit kepada Sdr. H. HARTAWAN dapat dimaknai bahwa perbuatan hukum (perjanjian Kredit) cacat hukum.

Guna menanggapi dalil PENGUGAT tersebut, maka perlu TERGUGAT II sampaikan mengenai syarat-syarat salinya suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk memhuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, maka jelas bahwa diterimanya salinan **perianjian oleh para pihak bukan merupakan syarat dari sahnva suatu perjanjian**, dan selain itu faktanya tidak ada ketentuan hukum yang mengatur bahwa peijanjian baru dikatakan sah apabila salinan peijanjian telah diterima oleh para pihak yang mengadakan peijanjian.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian patut dipahami oleh PENGUGAT bahwa sahnya suatu perjanjian, dalam hal ini Pejianjian Kredit, bukan ditentukan oleh diterima atau tidaknya salinan Pejianjian Kredit, melainkan dipenuhi atau tidaknya syarat-syarat perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut.

23. Bahwa sangat tidak benar, sehingga TERGUGAT II menolak secara tegas dalil gugatan PENGUGAT angka 32, 33 dan 34 yang menyatakan bahwa :

"pada saat angsuran menginjak yang ke-9 (Sembilan) usaha konsumen H. Hartawan mengalami kendala sehingga terjadi keterlambatan angsuran yang ke 9, 10,11 (tertunggak) tiga bulan, TERGUGAT I mengancam akan mengembalikan atau menyerahkan tanggung jawabnya kepada developer yaitu TERGUGAT I dengan mengembalikan objek jaminan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jin. Tun Abdul Razak (Hertasning Baru) Perum.Citraland Celebes Tipe Ble'u Sphire Blok 12 No. 15 Kel.Tombolo, Kee. Somba Opu, Gowa Sulawesi Selatan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dinyatakan BATAL secara sepihak oleh TERGUGAT I tanpa adanya kompensasi ganti rugi"

"Bahwa ancaman yang dilakukan oleh TERGUGAT II kepada konsumen H.Hartawan apabila tidak membayar angsuran keterlambatan tersebut adalah sangat tidak rasional, kita hitung saja uang yang sudah dibayar oleh konsumen H. Hartawan pada TERGUGAT I dengan angsuran selama 5 bulan bagaimana kejelasannya?Apakah dihilangkan atau dianggap hangus? Atas dasar apa TERGUGAT II mengancam akan mengembalikan pada TERGUGAT I objek jaminan berupa ..."

Bahwa menanggapi dalil-dalil PENGUGAT tersebut di atas, maka dapat TERGUGAT II sampaikan bahwa tindakan mengalihkan hak piutang TERGUGAT II selaku kreditur dari Sdr. H. HARTAWAN kepada TERGUGAT I (developer) berdasarkan Subrogasi (pengalihan piutang) adalah tindakan hukum yang sah karena diatur dalam undang-undang yang berlaku.

Dalam hal ini subrogasi tersebut dilakukan dengan cara mengalihkan piutang (tagihan) TERGUGAT II terhadap si berutang (in casu Sdr. H. HARTAWAN) kepada pihak ketiga (in casu TERGUGAT I) yang membayar utang Sdr.H.HARTAWAN, sehingga pihak ketiga ini menggantikan kedudukan di

Halaman 53 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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

berpiutang/kreditur lama sebagai kreditur yang baru terhadap debitur. Adapun tujuan pihak ketiga melakukan pembayaran kepada kreditur (in casu TERGUGAT II) adalah mengambil alih hak dan kewajiban TERGUGAT II selaku kreditur dari Sdr.H.HARTAWAN.

Bahwa tindakan pengalihan piutang / subrogasi tersebut merupakan tindakan yang sah secara hukum dan dapat dilakukan, atas dasar :

- a. Ketentuan Pasal 1400 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyebutkan:

'Subrogasi atau ncnzwintian hak-lutk si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berutang itu. terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang.'

- b. Selain telah diatur dalam undang-undang, mengenai hak mengalihkan piutang (subrogasi) juga ditcgaskan lagi dalam Pasal 15.1 Perjanjian Kredit, yang menyebutkan bahwa :

"BCA berhak, tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Debitor, memindahkan atau mengalihkan dengan cara apapun sebaaian atau seluruh hak dan atau kewajiban BCA dalam memberikan Fasilitas kredit berdasarkan Perjanjian Kredit kepada lembaga keuangan, bank atau kreditor lainnya yang pelaksanaanya cukup dengan memberitahukan secara tertulis kepada Debitor.

Untuk keperluan tersebut, Debitor sekarang untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa kepada BCA untuk memberikan semua data atau keterangan yang diperlukan kepada lembaga keuangan, BCA atau kreditor lainnya."

Bahwa adapun berdasarkan kesepakatan yang terluang dalam Perjanjian Subrogasi Nomor 60 tanggal 27 Februari 2018 , maka TERGUGAT II telah mengalihkan seluruh haknya selaku kreditur lama kepada TERGUGAT I selaku kreditur baru.

Bahwa dengan telah dialihkannya piutang TERGUGAT II kepada TERGUGAT I berdasarkan perjanjian subrogasi tersebut, maka TERGUGAT II sudah tidak mempunyai hubungan hukum apapun lagi dengan Sdr. H. HARTAWAN, sehingga segala hal yang berkaitan dengan pemenuhan Perjanjian Kredit, konsekuensi/akibat wanprcstasi terhadap Objek Jaminan dan masalah kompensasi angsuran seluruhnya menjadi hak/tanggung jawab dan kebijakan TERGUGAT I selaku kreditur baru.



Dengan demikian, terkait dengan dalil PENGUGAT yang memperlakukan mengenai pembayaran angsuran selama 8 bulan yang telah dibayarkan apakah dihilangkan atau dianggap hangus, maka dapat TERGUGAT II tanggap bahwa mengenai hal itu dapat Sdr. H. HARTAWAN konfirmasikau secara langsung kepada pihak TERGUGAT T, mengingat berdasarkan akta Peijanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan Citraland Celebes Nomor 55 tanggal 21 Desember 2016 yang dibuat oleh Sdr. H. HARTAWAN selaku pembeli dan TERGUGAT I selaku penjual/c/eve/optv- dihadapan Pitera Djajakustio, SH,,

Notaris di Kabupaten Gowa, terdapat kesepakatan dalam Pasal 7 ayat 2, yang menyatakan bahwa:

"Dalam hal PIHAK KEDUA menggunakan fasilitas kredit dari Bank/Lembaga Keuangan/ Pembiayaan, apabila PIHAK PERTAMA menerima surat dari Bank/Lembaga Keuangan/ Pembiayaan mengenai kelalaian PIHAK KEDUA dalam memenuhi kewajiban dan/atau jaminannya kepada Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan, maka PIHAK PERTAMA akan membatalkan Perjanjian ini secara sepihak. Sehubungan dengan hal tersebut, PIHAK KEDUA dengan ini menyetujui bahwa seluruh pembayaran Harga Pembelian Tanah dan Bangunan yang telah dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, maupun seluruh angsuran yang telah dibayarkan kepada Bank/Lembaga Keuangan/Pembiayaan, **tidak dapat dikembalikan atau ditarik kembali dari PIHAK PERTAMA dan seluruhnya menjadi milik PIHAK PERTAMA sepenuhnya. Selanjutnya Tanah dan Bangunan dimaksud menjadi hak sepenuhnya PIHAK PERTAMA** "Bahwa berdasarkan kesepakatan yang dibuat oleh Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT I dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagaimana tersebut di atas, dan mengingat fakta bahwa TERGUGAT II tidak mempunyai hubungan hukum apapun lagi dengan Sdr. H. HARTAWAN karena segala utang dan objek jaminan Sdr. H. HARTAWAN telah dialihkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT I, maka seyogyanya persoalan mengenai uang angsuran yang telah Sdr. H. HARTAWAN bayarkan dapat dikonfirmasi langsung kepada TERGUGAT I, dan bukan kepada TERGUGAT II.



24. Bahwa sangat tidak berdasar dan tidak jelas dalil PENGUGAT angka 34, 35, 36, 37, dan 38 serta 41, 42, 43, 44 dan 48 Posita gugatan yang pada intinya menyampaikan bahwa :

- Pada saat akad kredit, Sdr. H. Hartawan telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat secara notariil oleh TERGUGAT III;
- Pembuatan SKMHT tersebut melanggar Pasal 18 ayat 1 huruf h/j. Pasal 62 ayat 1 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan

Konsumen;

- Perbuatan hukum pendaftaran sertipikat hak tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT II pada TERGUGAT IV atas dasar SKMHT tersebut setidaknya-tidaknya harus dibatalkan karena melanggar Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Sdr. H. HARTAWAN dengan TERGUGAT II telah membuat grosse akta pengakuan hutang terhadap Objek Jaminan;
- Permohonan eksekusi grosse akta hipotik yang diajukan oleh kreditur harus ada fiat dari Pengadilan Negeri setempat serta harus ditunda dulu dikarcnakan pihak debitur pada saat yang bersamaan mengajukan gugatan perdata biasa kepada kreditur untuk membatalkan Perjanjian kredit.

Bahwa dalil-dalil PENGUGAT tersebut di atas adalah dalil yang sangat tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang ada, sebab fakta yang sebenarnya adalah bahwa :

- Sdr. H. Hartawan tidak pernah membuat dan menandatangani SKMHT atau APHT seperti yang didalilkannya tersebut, mengingat pada saat dibuatnya Peijanjian Kredit (bahkan hingga saat Ini), **Objek Sengketa masih dalam proses pemecahan sertipikat dari sertipikat induknya, sehingga sangat tidak mungkin dapat dibuatkan SKMHT atau APHT, apalagi dibuatkan Sertipikat Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum ada sertipikatnya.**
- TERGUGAT II dan Sdr. H. HARTAWAN juga tidak pernah membuat grosse akta **pengakuan hutang/akta hipotek**, dan sebagaimana telah TERGUGAT II sampaikan dalam dalil PENDAHULUAN angka 10 di atas, bahwa untuk mcnyelesaikan kredit macet Sdr. H. HARTAWAN, TERGUGAT II selaku kreditur telah mengalihkan piutang tersebut kepada TERGUGAT I selaku pihak ketiga yang melakukan pembayaran/melunasi



utang Sdr. H. HARTAWAN kepada TERGUGAT II melalui Perjanjian Subrogasi No. 60 tanggal 27 Februari 2018, sehingga hak tagih atas utang Sdr. H. HARTAWAN berikut dengan objek jaminannya telah beralih dari TERGUGAT II menjadi kepada TERGUGAT I selaku kreditur baru, dan mengenai hal ini pun sebenarnya sudah diketahui dan justru dipermasalahkan oleh PENGGUGAT sendiri sebagaimana melalui dalil Posita angka 32 dan 33 gugatan aquo.

Oleh sebab itu, maka jelas sangat tidak masuk akal dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT II telah mengajukan lelang terhadap Objek Sengketa atas dasar grosse akta pengakuan hutang/akta hipotek, sebab logikanya bagaimana bisa TERGUGAT II mengajukan lelang eksekusi terhadap objek jaminan apabila secara hukum piutang berikut dengan objek jaminannya sudah tidak ada pada TERGUGAT II lagi karena telah dialihkan kepada TERGUGAT I (melalui subrogasi)? Apalagi faktanya dalam hal ini sertifikat tanahnya juga belum ada karena masih dalam proses pemecahan dari sertifikat induknya, sehingga jelas sangat tidak mungkin dilakukan lelang terhadap tanah yang belum ada sertifikatnya.

25. Bahwa TERGUGAT II menolak secara tegas dalil Posita angka 56 dan dalil Petitum angka 6 surat gugatan yang pada intinya meminta Majelis Ilakim "*menyatakan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsnr kesalahan merupakan beban dan tanggung jawab Para Tergugat*", karena Petitum gugatan PENGGUGAT yang demikian telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa :

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

Bahwa mengingat dalam hal ini PENGGUGAT telah mengajukan gugatan aquo dan mendalilkan bahwa TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sesuai ketentuan hukum Pasal 1865 KUH Perdata sebagaimana di kutip diatas, maka adalah menjadi tugas dan tanggung jawab hukum bagi PENGGUGAT selaku pihak yang mendalilkan untuk membuktikan dalilnya tersebut; dan apabila PENGGUGAT tidak mampu membuktikan dalilnya tersebut, maka sudah jelas bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatan aquo merupakan dalil yang tidak berdasar/tidak memiliki bobot hukum, sehingga gugatan aquo tidak layak untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.



26. Bahwa TERGUGAT II menolak secara tegas dalil Petitum angka 7 gugatan yang meminta Majelis Hakim "*memerintahkan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada PENGGUGAT*" karena permohonan ganti rugi yang diajukan oleh FENGUGA1 tersebut diajukan tanpa dasar/alasan yang kuat, mengingat selain tuntutan tersebut diajukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak untuk meminta ganti rugi, tuntutan tersebut juga dibuat tanpa dasar perhitungan yang dapat dipertanggungjawabkan, dan terbukti juga bahwa TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun sebagaimana yang dituduhkan oleh PENGGUGAT, sehingga dengan demikian sangat tidak masuk akal jika TERGUGAT II diminta untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng.

Bahwa mengingat tuntutan tersebut jelas-jelas merupakan tuntutan tanpa dasar sama sekali, maka sangat patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu:

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 November 1970 No.492 K/Sip/1970, bahwa :**

"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu TANPA PERINCIAN kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan

tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna. "

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971, bahwa :**

"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim. "



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1973 No. 754 K/Sip/1972, bahwa :**
"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak."
- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Agustus 1974 No. 78 K/Sip/1973, bahwa :**
"Tuntutan pembayaran ganti rugi di dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikan, gugatan ditolak hakim. "

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka TERGUGAT II berpendapat gugatan *aquo* tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang Terhormat, karena selain terbukti secara jelas dalil-dalil PENGUGAT dalam gugatan *aquo* merupakan dalil yang tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta yang ada, juga faktanya telah terbukti tindakan TERGUGAT II seluruhnya telah bersesuaian dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga TERGUGAT II sudah selayaknya mendapatkan perlindungan hukum dari Majelis Hakim.

Oleh sebab itu, bersama ini TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II.
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi PENGUGAT

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya.
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III dipersidangan telah mengajukan

Halaman 59 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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

Jawabannya tertanggal 28 Mei 2018 sebagai berikut ;

A. DALAM EKSEPSI:

1. Wewenang Nisbi dari pada Hakim (Kompetensi Relatif).

Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang untuk mengadili Perkara a quo melainkan harus Hakim pada Pengadilan Negeri Sungguminasa;

Bahwa mencermati dari pada alamat Tergugat I dan Tergugat III, yang keduanya berdomisili pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Sungguminasa Kabupaten Gowa, maka sudah seharusnya gugatan a quo diajukan pada Pengadilan Negeri dimana Tergugat tinggal atau berdomisili yakni pada Pengadilan Negeri Sungguminasa sesuai asas *actor sequitur forum rei*, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 118

Ayat 1 HIR, 142 Ayat 1 Rbg, yang mengharuskan jika gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri tempat Tergugat Tinggal;

Bahwa melihat pada pokok obyek gugatan dari Penggugat yakni terkait obyek kredit Rumah yang terletak di jalan Tun Abdul Razak Perumahan Citraland,

Celebes Tipe unit Ble'u Backyard, kawasan Ble'u Sapphire Blok 12 kaveling nomor 15 seluas 126 m2, adalah terletak pada wilayah kabupaten Gowa, dalam hal ini merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Sungguminasa. Maka sesuai dengan asas gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri tempat benda tetap itu terletak (*forum rei sitae*), sesuai pasal 118 Ayat 3 HIR, 142 ayat 5 Rbg, maka sudah seharusnya gugatan a quo diajukan pada Pengadilan Negeri Sungguminasa;

Bahwa, sebagaimana terurai pada posita dan petitum gugatan, yang mana yang menjadi dasar hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat atas obyek gugatan adalah berupa Akta perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 21 Desember 2016, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan Citraland Celebes Nomor: 55, tertanggal 21 Desember 2016 dan Akta Penegasan Pemindahan dan Pengoperan Hak (Cessie) Nomor 57, tertanggal 21 Desember 2016, telah dengan tegas mengatur bahwa Para pihak dalam perjanjian tersebut (Penggugat dan Tergugat) sepakat memilih domisili/kedudukan hukum yang tetap serta tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sungguminasa di Kabupaten Gowa sebagaimana diatur dalam pasal 19 Ayat 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunan Perumahan Citraland Celebes Nomor: 55, Pasal 17 Akta Perjanjian Kredit

Halaman 60 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor :56 dan Pasal 8 Akta penegasan Pemindahan dan Pengoperan Hak (cessie) Nomor 57, dengan demikian sudah seharusnya gugatan dalam perkara a quo harus diajukan Kepada Pengadilan Negeri Sungguminasa sesuai dengan Pilihan domisili hukum yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, untuk itu Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang dalam memeriksa dan memutus perkara a quo (Akta-akta Perjanjian terlampir);

2. Hakim Pengadilan Negeri Makassar secara absolut tidak berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo; Bahwa selain tidak berwenang secara Relatif, ternyata Hakim Pengadilan Negeri Makassar pun Tidak berwenang secara absolut dalam memeriksa dan memutus perkara a quo, disebabkan oleh Penggugat Haji Hartawan dan Tergugat PT. Ciputra Fajar Mitra telah menyepakati dan memilih Lembaga atau badan yang akan menyelesaikan masalah jika terjadi perselisihan terkait perjanjian- perjanjian sebagaimana diuraikan oleh Penggugat, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 17 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan CitraLand Celebes Nomor : 55 tertanggal 21 Desember 2016 (terlampir). Bahwa dalam pasal 17 ayat b tersebut, jelas dan tegas telah diatur dan disepakati bahwa "apabila penyelesaian sengketa tidak tercapai secara musyawarah, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan pada tingkat pertama dan terakhir dengan cara arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta, sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa. Dengan demikian adalah patut dan sah menurut hukum jika hakim Pengadilan Negeri Makassar menyatakan tidak berwenang secara absolut dalam memeriksa perkara a quo. Hal tersebut juga telah selaras dengan Pasal 45 ayat 2 dan 4 Undang undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

3. Kuasa Penggugat yang tergabung dalam Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan atau YLPKK tidak memiliki hubungan hukum / Legal Standing yang jelas sebagai Kuasa dari Konsumen Haji Hartawan selaku Penggugat.

Bahwa dalam redaksi uraian gugatan Penggugat dalam halaman pertama alinea ke 3, diuraikan bahwa para Kuasa Penggugat baik secara bersama-sama maupun sendiri sendiri untuk mewakili konsumen dalam memperjuangkan haknya...dst, akan tetapi Para Penerima Kuasa sama

Halaman 61 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



sekali tidak menunjukkan dan menguraikan surat kuasa yang dimaksud oleh Para Penerima Kuasa dari Penggugat Haji Hartawan, dengan demikian Para Penerima kuasa tidak memiliki kompetensi hukum sebagai pihak dalam perkara a quo. Surat Kuasa tanggal berapa, dari siapa, harusnya diuraikan dengan dengan tegas oleh Kuasa Penggugat sebagai dasar diajukannya gugatan dalam perkara a quo. Kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat selaku pihak kuasa dari Penggugat sesuai dengan pasal 123 ayat 1 (pasal 147 Ayat 1 Rbg,.)

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi diatas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan apa yang akan diuraikan dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa selanjutnya Tergugat III dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil Penggugat terkecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III;
3. Bahwa Tergugat III hanya akan menanggapi poin poin gugatan yang berhubungan dengan Tergugat III, sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya, yakni pada poin 6,10,25, dan poin 35, yang selengkapannya sebagai berikut.
4. Bahwa Penggugat sejatinya telah menggabungkan uraian gugatannya antara gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan perlawanan eksekusi, hal tersebut menjadikan uraian dalil- dalil posita antara satu dengan lainnya menjadi saling kontraproduktif atau saling bertentangan;
5. Bahwa selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah, Tergugat III telah membuat beberapa Akta diantaranya berupa Akta perjanjian Kredit Nomor 56 tertanggal 21 Desember 2016, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Perumahan Citraland Celebes Nomor: 55, tertanggal 21 Desember 2016 dan Akta Penegasan Pemindahan dan Pengoperan Hak (Cessie) Nomor 57, tertanggal 21 Desember 2016 atas permintaan dan kesepakatan dari Penggugat Haji Hartawan dengan Tergugat I dan Tergugat II.
6. Bahwa seluruh Akta perjanjian yang telah dibuat dihadapan Tergugat III, dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Seluruh Akta tersebut telah dibacakan dan dijelaskan terlebih dahulu kepada para pihak dengan sejelas jelasnya sebelum para pihak menyetujui dan menandatangani Akta-akta perjanjian tersebut. Para Pihak telah terlebih dahulu sepakat syarat-syarat yang akan dituangkan dalam Akta-akata



perjanjian tersebut. Mulai dari harga rumah, syarat pembayaran dan juga sanksi atau resiko bilamana salah satu pihak melakukan ingkar atau wanprestasi terhadap isi dari pada perjanjian tersebut. Untuk itu tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan jika Akta-Akta tersebut dibuat dalam bentuk perjanjian baku saja, bahkan tidak dijelaskan dan dibacakan sebelumnya. Akta-Akta perjanjian tersebut keseluruhannya juga telah diserahkan kepada Masing masing pihak, sehingga tidak benar jika Penggugat mendalilkan tidak diberikan copy dari akta tersebut kepadanya selaku Konsumen;

7. Bahwa seluruh Akta terkait Perjanjian Pembiayaan rumah Tinggal (KPR) yang di beli oleh Penggugat Haji Hartawan dari Tergugat I dan dibiayai oleh Tergugat II, adalah sah dan mengikat sampai sekarang dengan segala akibat hukumnya, sebab akta-akta tersebut telah dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian maka, Tindakan Tergugat III sama sekali tidak melanggar ketentuan hukum yang yada termasuk Undang -Undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen, olehnya dalil Penggugat haruslah ditolak;
8. Bahwa dalam Posita penggugat sama sekali tidak menguraikan secara terperinci hal-hal apa saja yang membuat batalnya akta akta perjanjian yang dibuat dihadapan Tergugat III. Sehingga petitum gugatan pada poin 3, yang menyatakan jika Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum sama sekali tidak berdasar hukum dan haruslah dinyatakan ditolak.
9. Demikian pula dengan permintaan Penggugat dalam petitum 7, yang menyatakan agar menghukum Tergugat III dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat adalah permohonan yang tidak didasarkan pada alasan dan fakta hukum yang benar. Untuk itu haruslah ditolak secara keseluruhannya.

Berdasarkan seluruh uraian bantahan diatas, maka Tergugat III memohon dengan segala hormat dan kerendahan hati agar kiranya Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut;

MENGADILI :

A. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima ;



B. DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan porvisi untuk seluruhnya;

C. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seljruhnya ;

Atau:

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat V dipersidangan telah mengajukan Jawabannya tertanggal 15 Mei 2018 sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

A. **LEGAL STANDING PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT UNTUK m. MENGAJUKAN GUGATAN BERDASARKAN UNDAWG-UNDANG NOMOR 8TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

1. Bahwa Penggugat adalah Sdr. H. Hartawan yang diwakili Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen (YLPKK) Kalimantan.
2. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat.
3. Bahwa sesuai dengan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan pada halaman 53 yaitu untuk bertindak sebagai kuasa/wakil dari Penggugat/Tergugat/ Pemohon di Pengadilan, adalah:
 - a. Advokat (sesuai dengan Pasal 23 UU No. 18 tahun 2003 tentang Advokat, Penasihat Hukum, pengacara praktik dan konsultan hukum yang telah diangkat pada saat Undang-Undang Advokat mulai berlaku dinyatakan sebagai Advokat).
 - b. Jaksa dengan kuasa khusus sebagai kuasa/wakil Negara/Pemerintah (sesuai dengan Pasal 30 ayat (2) UU. No. 16 Tahun 2004).
 - c. Biro Hukum Pemerintah/TNI/POLRI/Kejaksaan RI.
 - d. Direksi/Pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum.
 - e. Mereka yang mendapat kuasa insidentil yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan (misalnya LBH, hubungan keluarga, Biro Hukum TNI/POLRI untuk masalah yang menyangkut anggota/keluarga TNI/POLRI).



- f. Kuasa insidentil dengan alasan hubungan keluarga sedarah atau semenda dapat diterima sampai derajat ketiga, yang dibuktikan dengan surat keterangan kepala desa/lurah.
4. Bahwa YLPKK sebagai kuasa Penggugat bukanlah termasuk pihak yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari Penggugat di Pengadilan berdasarkan Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan.
5. Bahwa hal tersebut diperkuat dalam pertimbangan Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor: 140/PDT.G/2016/PN.SMR pada halaman 62 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Penggugat baik berupa surat tidak ada fakta yang terungkap dalam persidangan yang dapat menjelaskan atau memberikan gambaran tentang adanya kegiatan yang telah dilaksanakannya oleh YLPK Kalimantan untuk tujuan perlindungan konsumen sehingga menurut penilaian Majelis Hakim YLPK Kalimantan belum memenuhi syarat sebagai LPKSM untuk mengajukan gugatan dengan tujuan untuk kepentingan perlindungan konsumen"

"Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Mahkamah Agung Eklsisi 1007 pada halaman 65 angka 1 disebutkan Organisasi Kemasyarakatan/Lembaga Swadaya Masyarakat dapat mengajukan Gugatan untuk kepentingan masyarakat."

"Menimbang, bahwa dengan mengacu pada petunjuk teknis tersebut di maka dapat disimpulkan bahwa kepentingan individu tidak dapat diajukan oleh Lembaga Perlindungan Konsumen adalah masyarakat pengguna barang dan jasa

(konsumen) yang merasa telah dan akan dirugikan secara keseluruhan oleh pelaku usaha."

6. Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan Majelis Hakim Perkara Nomor: 140/PDT.G/2016/PN.SMR halaman 62 dan 63, menyatakan:

"Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat hanya mengajukan gugatan untuk mewakili kepentingan individu semata maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak memenuhi syarat formal dalam mengajukan gugatan."

"Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas, karena Penggugat (YLPK Kalimantan) belum melaksanakan kegiatannya sebagaimana dalam anggaran dasarnya serta dalam



mengajukan gugatannya hanya atas dasar kepentingan individu semata maka Penggugat (YLPK Kalimantan) tidak memiliki kapasitas hukum untuk menggugat dalam perkara *a quo* dengan menggunakan hak gugat organisasi (*legal standing*)."

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, penggunaan kewenangan yang dimiliki oleh Penggugat haruslah bersifat limitatif atau ada batasannya apakah penggunaan kewenangan yang dimiliki oleh Penggugat dalam bertindak di muka umum tersebut untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam UU Perlindungan Konsumen atau ~ untuk kepentingan individual serta tidak menggeneralisasi semua kepentingan konsumen dan jasa yang dapat diwakilinya.
8. Bahwa dengan demikian, Penggugat tidak memenuhi syarat formal untuk mengajukan gugatan dalam rangka melindungi konsumen sebagaimana dimaksud dalam UU Perlindungan Konsumen.
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa *legal standing* Penggugat tidak memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan berdasarkan UU Perlindungan Konsumen, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.
10. Sehingga dengan demikian Penggugat secara formal tidak memiliki *legal standing* (kedudukan hukum) untuk mengajukan gugatan dan beracara di Peradilan Umum sebagaimana yang telah di amanatkan dalam UU Perlindungan Konsumen.

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCURE LIBEL)

11. Bahwa secara keseluruhan permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah terkait Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terkait dengan penerbitan Surat Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit Konsumen No. 0025/001/31609/16/A serta mencantumkan Klausula Baku dalam Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan yang telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.
12. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum yang mendasari gugatan Penggugat kepada Tergugat V, dalam petitumnya pun tidak terdapat hal-hal yang harus dilakukan Tergugat V terhadap Penggugat. Di sisi lain, dalam posita Penggugat tidak menjelaskan secara



rinci dan jelas perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat V serta mengapa perbuatan tersebut masuk ke dalam perbuatan melawan hukum.

13. Bahwa hal tersebut diperkuat dengan putusan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 6/Pdt.G/2014/PN.BJM yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa begitu juga gugatan Penggugat pada Poin 7 tertulis PENGGUGAT menemukan tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang menjadikan sebagai bukti yang tidak terbantahkan mengenai tindakan atau perbuatan hukum TERGUGAT I yang tidak sesuai dengan peraturan perundang undangan akan tetapi Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan tegas tindakan atau perbuatan hukum mana yang bertentangan dengan undang-undang tersebut;

menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel) sehingga tidak memenuhi syarat formalitas gugatan, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard), dengan demikian Eksepsi dari TERGUGAT I dikabulkan;"

14. Bahwa dari pertimbangan Majelis Hakim tersebut sudah dengan jelas nyata terlihat bahwa suatu gugatan yang mendalilkan perbuatan melawan hukum haruslah jelas dan tegas disebutkan mengenai tindakan atau perbuatan hukum mana yang bertentangan dengan undang-undang sehingga bisa disebut sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum itu sendiri.

15. Bahwa untuk selanjutnya dalam angka 12 halaman 12 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa dalam menialankan kegiatan usahanya membuat dan menjual tanah dan bangunan, Tergugat I selalu membuat perjanjian Surat Pemesanan Tanah dan Bangunan yang dibuat secara sepihak atau klausula baku yang tidak sesuai dengan UU Perlindungan

Konsumen dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Perlindungan Konsumen.

16. Bahwa dapat Tergugat V sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim, Tergugat I adalah PT Citra Land Celebes c/q PT Citra Fajar Mitra yang melakukan kegiatan usaha penjualan tanah dan bangunan, sementara Tergugat V adalah Otoritas Pengawas dan Pengatur Sektor Jasa Keuangan yang mencakup sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya, bukan pengawas usaha penjualan tanah dan bangunan.



17. Bahwa dengan demikian, berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan Tergugat V sebagaimana di atas, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat V telah kabur/tidak jelas (*obscur libel*), oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

C. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT V ADALAH SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*)

18. Bahwa jika dicermati seluruh posita gugatan adalah terkait dengan Peijanjian Kredit antara konsumen yang diwakili oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang menurut Penggugat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
19. Bahwa Tergugat V tidak ada kaitannya dengan permasalahan yang timbul akibat adanya perjanjian kredit antara Penggugat (Sdr. H. Hartawan) dengan Tergugat I.
20. Bahwa gugatan Penggugat tersebut di atas jelas berhubungan dengan hutang-piutang yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sedangkan Tergugat V sama sekali tidak terkait dalam kontrak hutang piutang tersebut.
21. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian.
22. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan "...suatu perjanjian hanya. mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.." (vide *M. Yahya Harahap*, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, him. 115)
23. Bahwa terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, sudah jelas bahwa Tergugat V tidak ada kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II karena permasalahan dalam gugatan *a quo* timbul dari hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat IT.
24. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.



294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: "...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...."

25. Bahwa dengan demikian tidak ada hubungan hukum dan alasan hukum yang cukup bagi Penggugat untuk menarik Tergugat V dalam gugatan *a quo*, maka Penggugat telah keliru menarik Tergugat V dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheid*).
26. Bahwa dengan demikian terbukti gugatan Penggugat terhadap Tergugat V salah alamat karena Tergugat V tidak ada kaitannya dengan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.
27. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan demikian maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Tergugat V telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil terhadap Tergugat V, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

D. GUGATAN PERKARA A QUO KURANG PIHAK KARENA PERMASALAHAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT MERUPAKAN KEWENANGANN KEMENTERIAN PI BIDANG PERDAGANGAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (UUPK)

28. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menggunakan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) sebagai dasar hukum menggugat perkara *a quo*.
29. Bahwa dapat Tergugat V sampaikan kepada Majelis Hakim, pengawasan berdasarkan UUPK dilakukan oleh menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan sebagaimana diatur dalam ketentuan sebagai berikut:
Pasal 30 ayat (1)
1*=
"Pengawasan terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen serta penerapan ketentuan peraturan perundang-undangnya diselenggarakan oleh pemerintah, masyarakat, dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat."



Pasal 30 ayat (2)

“Pengawasan oleh pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Menteri dan/atau menteri teknis terkait.”

Pasal 1 angka 13

“Menteri adalah menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan”.

30. Bahwa Tergugat V adalah lembaga yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan dan pengawasan di Sektor Jasa Keuangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (*vide* Pasal 6 UU OJK).
31. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan ketentuan tersebut di atas, sudah jelas bahwa Tergugat V tidak memiliki wewenang untuk melakukan pengawasan berdasarkan UUPK.
32. Bahwa dengan demikian, terbukti gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan Kementerian di bidang perdagangan yang melakukan pengawasan sebagaimana diatur dalam UUPK. Dengan demikian, terbukti Tergugat V tidak ada kaitannya dengan permasalahan Penggugat dengan Para Tergugat yang lain dan sudah selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima

II. DALAM POKOK PERKARA

33. Bahwa dalil-dalil Tergugat V yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi S merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini.
34. Bahwa Tergugat V menolak semua dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas diakui kebenarannya, khususnya pada halaman 20 s.d. 21 angka 50 s.d. angka 55.
35. Bahwa Tergugat V telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan UU Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, untuk selanjutnya disebut UU OJK.
36. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 jo. pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK.
37. Bahwa pengaturan terkait mekanisme perlindungan konsumen oleh OJK telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1



/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan
(untuk selanjutnya disebut POJK No. 1/POJK.07/2013).

38. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan OJK tersebut, Pelaku Jasa Keuangan memiliki kewajiban untuk memiliki dan melaksanakan mekanisme pelayanan dan penyelesaian pengaduan bagi Konsumen yang wajib diberitahukan kepada Konsumen (*vide* Pasal 32 ayat (1) dan (2) POJK No. 1/POJK.07/2013).
39. Bahwa terhadap pengaduan Konsumen tersebut Pelaku Jasa Keuangan wajib segera menindaklanjuti dan menyelesaikan pengaduan dengan melakukan pemeriksaan internal atas pengaduan secara kompeten, benar, dan obyektif; melakukan analisis untuk memastikan kebenaran pengaduan; melakukan analisis untuk memastikan kebenaran pengaduan; dan menyampaikan pernyataan maaf dan menawarkan ganti rugi (*redress/remedy*) atau perbaikan produk dan atau layanan, jika pengaduan Konsumen benar (*vide* Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 38 POJK No. 1 /POJK.07/2013).
40. Bahwa dalam hal tidak tercapai kesepakatan dalam penyelesaian pengaduan, Konsumen dapat melakukan penyelesaian sengketa di luar pengadilan (melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa) atau melalui pengadilan.
41. Bahwa dalam hal penyelesaian sengketa tidak dilakukan melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa, Konsumen dapat menyampaikan permohonan kepada Otoritas Jasa Keuangan untuk memfasilitasi penyelesaian pengaduan Konsumen yang dirugikan oleh pelaku di Pelaku Usaha Jasa Keuangan (*vide* Pasal 39 ayat (1), (2), dan (3) POJK No. 1 /POJK.07/2013).
42. Namun, dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, maka sesuai dengan ketentuan POJK No. 1/POJK.07/2013, OJK tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen (*vide* Pasal 41 huruf d POJK No. 1/POJK.07/2013).
43. Bahwa dapat kami sampaikan kepada Majelis Hakim, Tergugat V sama sekali belum pernah menerima pengaduan konsumen dari Penggugat, sehingga dengan demikian terbukti bahwa Tergugat V tidak memiliki kepentingan dan hubungan hukum dengan Penggugat dalam perkara ini.



44. Selain itu, dapat kami informasikan pula bahwa terkait pembinaan dan pengawasan terkait pelaksanaan UU Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah dilakukan oleh menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan (vide Pasal 29 jo. Pasal 1 angka 13 UU Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen).
45. Bahwa dalam kaitannya dengan permasalahan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, Tergugat V terbukti tidak ada kaitannya secara hukum. Dengan demikian, sudah sepatutnya Tergugat V dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interet point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat V memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat V;
2. Menyatakan Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Tergugat V tidak dapat diterima;
4. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat V dan mengeluarkan Tergugat V dari perkara *a quo*;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Tergugat V telah melaksanakan tugas dan kewenangannya serta tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Menolak gugatan Penggugat kepada Tergugat V atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Tergugat V tidak dapat diterima;
3. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat V dan mengeluarkan Tergugat V dari perkara *a quo*;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

atau

ex aequo et bono (mohon putusan yang seadil-adilnya).

Mengutip dan memperhatikan segala sesuatu yang terurai dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 8 Nopember 2018 Nomor 356/Pdt.G/2017/PN.Mks yang amarnya sebagai berikut



DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.566.000,00 (dua juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 13 Nopember 2018 dihadapan **Drs. JUNAIDI, SH.MH** Panitera Pengadilan Negeri Makassar, telah mengajukan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding, terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 08 Nopember 2018 Nomor: 356/Pdt.G/2017/PN.Mks, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada para Terbanding semula Tergugat I,,II,III,IV,V, masing - masing pada tanggal 28 Nopember 2018, 03 Desember 2018 11 Desember 2018 dan tanggal 28 Desember 2018. oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar ;

Menimbang dan memperhatikan Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Makassar, telah diberitahukan untuk memeriksa/mempelajari berkas perkara kepada Kuasa Pembanding semula Pelawan dan para Terbanding semula Terlawam I,,II,III,IV,V,VI,VII, masing - masing pada 14 Februari 2018 dan tanggal 18 April 2018. oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Makassar ;

Meenimbang Pengadilan Tinggi telah menerima memori banding dari Kuasa pembanding semula Penggugat tertanggal 17 Desember 2018 melalui surat dari kepaniteraan Pengadilan Makassar dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat III & IV masing- masing pada tanggal 02 April 2019 ,kepada Terbanding semula Tergugat II & Tergugat V masing-masing pada tanggal 08 April 2019 oleh Panitera Pengadilan Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makassar melalui Panitera Pengadilan Negeri Makassar dengan surat tertanggal 20 Desember 2018 ;

Menimbang pula bahwa pengadilan tinggi telah menerima kontra memori banding tertanggal 08 Mei 2019 dan kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat oleh Panitera Pengadilan Tinggi dengan surat melalui Panitera Pengadilan Negeri Makassar tertanggal 20 Mei 2019 ;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya mengajukan alasan - alasan sebagai berikut :

1. Persona standi in judicio penerima kuasa tidak memenuhi syarat untuk mewakili / sebagai kuasa hukum untuk beracara di muka persidangan untuk mewakili kepentingan perseorangan maka atas gugatan yang diajukan harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan demikian gugatan tentang provisi penggugat, eksepsi dari tergugat.
2. Bahwa PEMBANDING / dahulu PENGGUGAT tidak menerima dan menolak dengan tegas, putusan Perkara Perdata No.356/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 8 November 2017 , yang diputus oleh Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Makassar, dengan pertimbangan sebagai berikut :
 1. Bahwa mengenai Persona standi in judicio.
 - a) Dalam HIR, Pasal 123 ayat (1) menyebutkan Kedua belah pihak, kalau mau, masing-masing boleh dibantu atau diwakili oleh seseorang yang harus dikuasakannya untuk itu dengan surat kuasa khusus, kecuali kalau pemberi kuasa itu sendiri hadir.
 - b) Dalam RBg, Pasal 147 ayat (1) para pihak boleh dibantu atau diwakili oleh orang-orang yang secara khusus dan tertulis diberi kuasa untuk itu kecuali bila pemberi kuasa hadir sendiri. penggugat dapat memberi kuasa yang dinyatakan pada surat gugatan yang diajukan dan ditandatangani olehnya seperti dimaksud dalam ayat 1 pasal 142 atau sesuai dengan ayat 1 pasal 144 jika diajukan dengan lisan, dalam hal yang terakhir harus disebut pada catatan gugatan tersebut.
 - c) Dalam KUH Perdata :
Pasal 1792
Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.
Pasal 1793
Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk

Halaman 74 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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)

Halaman 74



surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.

Pasal 1794

Pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Jika dalam hal yang terakhir upahnya tidak ditentukan dengan tegas, maka penerima kuasa tidak boleh meminta upah yang lebih daripada yang ditentukan dalam Pasal 411 untuk wali.

Pasal 1795

Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

Pasal 1796

Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Pasal 1797

Penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, tidak mengandung hak untuk menggantungkan penyelesaian perkara pada keputusan wasit.

- d) Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cetakan Kesepuluh, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halaman 1 menyebutkan "secara umum, surat kuasa tunduk pada prinsip hukum yang diatur dalam Bab Keenam belas, Buku III KUH perdata, sedang aturan khususnya diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan oleh HIR dan RBg.
- e) Dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum. Pasal 2 Peradilan umum adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya.
- f) Dalam Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, menyebutkan :
- Pasal 1 angka 1 : Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.
- Pasal 2 ayat (1) : Peradilan dilakukan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- Pasal 2 ayat (2) Peradilan negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila.
- Pasal 4 ayat (1) Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan-bedakan orang.
- Pasal 4 ayat (2) Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.



- g) Dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II, Cetakan ke-4, Mahkamah Agung RI, tahun 2002, halaman 111-112, nomor 17 disebutkan “untuk bertindak sebagai kuasa/wakil dari Penggugat/Tergugat, Pemohon, seseorang harus memenuhi syarat-syarat :”

Dalam syarat-syarat tersebut tidak ada tanda penghubung kumulatif, sehingga menjadikan sebagai alternatif, yaitu terpenuhinya salah satu dianggap telah memenuhi syarat.

Syarat yang dimaksud yaitu “mempunyai surat kuasa khusus yang harus diserahkan dipersidangan atau pemberian kuasa disebutkan dalam surat gugatan/permohonan atau kuasa/wakil ditunjuk oleh pihak yang berperkara/pemohon di dalam persidangan secara lisan” (17.1).

Bahwa dengan berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, tidak ada larangan secara tegas sebagaimana hirarki perundang-undangan seseorang yang bukan advokat beracara di pengadilan mewakili kepentingan orang lain.

- h) Dalam Undang – Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

a) Pasal 1 angka 1 yang berbunyi : Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

b) Pasal 1 angka 2 yang berbunyi : Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

c) Pasal 1 angka 3 yang berbunyi : Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

d) Pasal 1 angka 10 yang berbunyi : Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

- e) Antara konsumen, pelaku usaha dan klausula baku telah diatur dengan semestinya dalam Undang – Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khusus tentang klausula baku diatur dalam pasal 18 yang berbunyi :

1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a. menyatakan pengalihan tanggungjawab pelaku usaha;
- b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;



- c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung, maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
 - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;
 - h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- 2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
 - 3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 dinyatakan batal demi hukum.
 - 4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

- i) BAB IX tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat pada pasal 44 Ayat (1) yang berbunyi : Pemerintah mengakui lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat.

Dalam hal ini Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK) telah memenuhi syarat sebagai LPKSM dengan diterbitkannya TDLPK, Surat Keputusan Menkumham. Ayat (2) yang berbunyi : Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat memiliki kesempatan untuk berperan aktif dalam mewujudkan perlindungan konsumen.

Berperan aktif dalam hal ini adalah adanya pengawasan terhadap perlindungan konsumen intinya tentang Klausula Baku yang dibuat oleh Tergugat I ditandatangani oleh Pimpinan Cabangnya adalah seseorang yang tidak mempunyai kapasitas hukum untuk melakukan perbuatan hukum karena dalam Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit Konsumer No: 0025/001/31609/16/A tanggal 20 Desember 2016 yang ditandatangani oleh Para Pihak antara TERGUGAT I yang diwakili oleh pimpinan cabang nya dengan Konsumen di Sengkang, tidak menyatakan secara sah apabila Pimpinan Cabang nya dapat mewakili mengingat Tergugat I adalah Perseroan Terbatas yang terkait dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang – Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 5 dan pasal 98 ayat (1).

j) BAB X tentang Penyelesaian Sengketa.

Pasal 45 ayat (1) yang berbunyi : Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.

Dengan penjelasan setiap konsumen yang dirugikan dalam hal ini adalah yang menyatakan orang per orang atau individu.

Sedangkan gugatan dapat dilakukan oleh :

a seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;

b sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;

c Lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;

d pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

(Vide pasal 46 ayat 1) dalam huruf c Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan atau YLPKK telah memenuhi syarat sebagaimana disebutkan dalam Akta Pendirian, TDLPK, dan Surat Keputusan Menkumham Republik Indonesia.

3. Bahwa hubungan antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I** adanya hubungan Hukum terhadap perjanjian kredit baik yang di buat di bawah tangan berupa Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) syarat dan ketentuan sahnya perjanjian dan yang dibuat secara Notariil maupun dibawah tangan

4. Bahwa hutang piutang tersebut di tuangkan dalam suatu perjanjian yang di tanda tangani antara konsumen **H. HARTAWAN.** dan **TERGUGAT I** sebagai pemilik jaminan dan **TERGUGAT II** adalah sebagai Lembaga pembiayaan yang mengeluarkan dana dan setelah para pihak menanda tangani perjanjian tersebut **TERGUGAT I** maupun **TERGUGAT II** tidak memberikan salinannya kepada kepada konsumen **H. HARTAWAN**

5. Bahwa Pihak **TERGUGAT I** tidak memberikan salinan Perjanjian Kredit (Akad Kredit) sebagai pegangan (arsip) kepada pihak penggugat sejak Perjanjian Kredit (Akad Kredit) tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagai bukti adanya suatu perikatan, (bertentangan dengan ketentuan yang tercantum di dalam pasal 20 ayat 1 huruf (f), pasal 21, dan penjelasan pasal 1 Peraturan Bank Indonesia Nomor : 11/25/PBI/2009 tentang penerapan Manajemen Resiko bagi Bank Umum.

6. Bahwa di dalam ketentuan pasal 21 Peraturan Bank Indonesia nomor: 11/25/PBI/2009 dikemukakan " Bank wajib menerapkan transparansi informasi produk atau aktivitas Bank kepada Nasabah sebagaimana

Halaman 78 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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)

Halaman 78



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam pasal 20 ayat (2) Huruf (f), baik secara tertulis maupun lisan)".

7. Bahwa cakupan transparansi informasi yang perlu diungkapkan kepada Konsumen/Nasabah mengacu pada ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank "hak dan kewajiban nasabah". (tercantum di dalam penjelasan Pasal 21 PBI No. 11/25/2009).
8. Bahwa dalam transparansi informasi kepada nasabah yang dalam hal ini khususnya dalam "hak nasabah", semestinya pihak **PENGUGAT** memperoleh salinan Perjanjian Kredit (Akad Kredit) sebagai pegangan (arsip) dan bukti adanya suatu perikatan, serta Pengugat bisa lebih memahami hak dan kewajiban nya sebagai nasabah yang dalam hal ini pemahaman terhadap isi klausula Perjanjian Kredit.
9. Bahwa atas perbuatan hukum dari pihak **TERGUGAT I** yang tidak memberikan salinan Perjanjian Kredit (Akad Kredit) kepada pihak **PENGUGAT** adalah merupakan suatu " Perbuatan Melawan Hukum " (*Onrechtmatigedaad*), karena atas perbuatan hukum tersebut akibat "kerugian" pada pihak **PENGUGAT**. (pasal 1365 KUH Perdata). Hal ini bisa dimaknai bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah "CACAT HUKUM".
10. Bahwa atas beban kerugian immaterial yang dialami pihak **PENGUGAT** karena akibat perbuatan hukum pihak **TERGUGAT I** yang tidak memberikan salinan Perjanjian Kredit (Akad Kredit) kepada pihak **PENGUGAT** sejak Perjanjian kredit (Akad Kredit) tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagai bukti adanya suatu perikatan, maka beban kerugian immaterial yang dialami pihak Pengugat adalah:
 - a. Pihak Pengugat sebagai nasabah bank kurang memahami dengan baik terhadap isi klausula yang tercantum di dalam Perjanjian Kredit (Akad Kredit).
 - b. Pihak Pengugat sebagai nasabah bank, tidak bisa menjadi debitur/nasabah yang baik karena tidak memperoleh salinan Perjanjian Kredit (Akad Kredit), dan dalam perjalanan pelaksanaan Perjanjian Kredit bisa berakibat akan mengalami banyak hambatan dalam kewajiban memenuhi prestasinya. sehingga bisa terancam bahaya terhadap terjadinya "wanprestasi" bagi pihak Pengugat dan bahkan bisa terancam juga obyek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan hutang nya.

Sehingga dengan tegas Pengugat menolak apa yang disampaikan dan atau dijelaskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara Nomor: 140/Pdt.G/2018/PN.Mks tanggal 25 Mei 2018

1. Bahwa mengenai pokok perkara yang Pembanding/dulunya Pengugat gugat, terdapat dalam gugatannya, sebagai bagian tidak terpisahkan dalam permohonan banding ini.
2. Bahwa mengenai pokok perkara mohon diperiksa berdasarkan keadilan.

Selanjutnya mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Makassar untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dalam peradilan Tingkat Banding sebagai berikut :

Halaman 79 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



DALAM BANDING

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Pembanding untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pembanding memenuhi Persona standi in judicio.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan permohonan Pembanding / dulunya Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, dan Terbanding IV, Terbanding V, dulunya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Sehubungan dengan memori banding tersebut para Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sudah tepat dan benar serta telah memenuhi azas keadilan hukum pertimbangan Majelis PN Makassar sebagaimana dalam Putusan PN Makassar yang menerima Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif) dari TERBANDING I (dahulu Tergugat I), TERBANDING II (dahulu Tergugat II) dan TERBANDING III (dahulu Tergugat III) dengan menyatakan gugatan PENGGUGAT **tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo**, dengan pertimbangan sebagaimana dalam Putusan PN Makassar halaman 87 alinea terakhir sampai dengan halaman 89 alinea 2 yang menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa Kuasa TERGUGAT I dalam eksepsinya point 2 yang menyatakan, bahwa dalam Perjanjian Kredit rumah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dicantumkan klausula untuk penyelesaian sengketa memilih domicile di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa Kabupaten Gowa. Demikian juga dalil Eksepsi dari Kuasa TERGUGAT II dalam Eksepsinya menyatakan oleh karena Objek Perkara dan alamat TERGUGAT berada di Kabupaten Gowa, seharusnya yang memeriksa dan

Halaman 80 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Negeri Sungguminasa di Kabupaten Gowa. Juga Eksepsi dari Kuasa TERGUGAT III pada point 1 dan point 2 menyatakan bahwa sengketa dalam perjanjian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I diselesaikan melalui Arbitrase dan jika terjadi sengketa memilih domicile hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungguminasa di Kabupaten Gowa.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil-dalil Eksepsi mengenai Kompetensi tersebut sebagai berikut;

*Menimbang, bahwa dari **Bukti TI - 8** yaitu berupa **PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PERUMAHAN CITRALAND CELEBES** dengan Akta No. 55 tanggal 21 Desember 2016 antara PENGGUGAT H. HARTAWAN dengan TERGUGAT I PT Citra Land Celebes pada Pasal 17 yaitu pasal **Penyelesaian Perselisihan** menyebutkan :*

- 1. Setiap sengketa atau beda pendapat antara Para Pihak sehubungan dengan perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.*
- 2. Apabila dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak sengketa atau beda pendapat tersebut, penyelesaian musyawarah tidak kunjung tercapai, maka **Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya pada tingkat pertama dan terakhir dengan cara Arbitrase melalui BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI) di Jakarta**, sesuai dengan Undang-Undang RI No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, berikut perubahan dan penambahan di kemudian hari.*
- 3. Kesempatan Para Pihak untuk menyelesaikan sengketa dengan cara Arbitrase meniadakan hak Para Pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa ke Pengadilan Negeri.*



4. Para Pihak setuju bahwa Keputusan BANI adalah bersifat final dan mengikat Para Pihak, serta untuk pelaksanaan Keputusan BANI dapat diminta fiat eksekusinya ke Pengadilan Negeri setempat.

Menimbang, bahwa demikian juga dalam Perjanjian tersebut pada Pasal 19 ayat 2, mengenai Pemilihan Domicili Hukum menyatakan: "Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, maka para pihak setuju dan sepakat untuk memilih kedudukan (domicile) hukum yang umum dan tetap, serta tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sungguminasa di Kabupaten Gowa".

Menimbang, bahwa dari Bukti TI – 8 tersebut di atas merupakan perjanjian yang telah disepakati oleh antara PENGUGAT H. HARTAWAN sebagai debitur dengan TERGUGAT I PT Citra Land Celebes sebagai kreditor dalam Perjanjian Jual Beli Kredit Tanah dan Bangunan Rumah, telah ditentukan dalam perjanjian tersebut, untuk penyelesaian sengketa yang terjadi antara debitor (PENGUGAT) dengan kreditor (PT Citra Land Celebes) pada tingkat pertama dan terakhir hanya diselesaikan oleh BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI) di Jakarta. **Dengan demikian, Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo dan dalil eksepsi mengenai kewenangan mengadili ini dapat diterima."**

2. Bahwa TERBANDING II sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis PN Makassar tersebut di atas karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, di mana menurut Majelis PN Makassar bahwa karena dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PERUMAHAN CITRALAND CELEBES No. 55 tanggal 21 Desember 2016 yang menjadi dasar terjadinya hubungan hukum antara H. HARTAWAN (PEMBANDING) dan PT CITRA LAND CELEBES (TERBANDING I)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disepakati bahwa penyelesaian sengketa pada tingkat pertama dan terakhir hanya diselesaikan oleh BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI) di Jakarta, dan telah disepakati juga bahwa pilihan PEMBANDING dan TERBANDING I untuk menyelesaikan sengketa dengan cara Arbitrase tersebut meniadakan hak PEMBANDING dan TERBANDING I untuk mengajukan penyelesaian sengketa ke pengadilan negeri, maka gugatan aquo yang diajukan melalui Pengadilan Negeri Makassar telah menyalahi kesepakatan tentang penyelesaian sengketa yang telah disepakati bersama oleh H. HARTAWAN (PEMBANDING) dan PT CITRA LAND CELEBES (TERBANDING I) dan oleh karenanya sudah benar dan sesuai hukum Putusan PN Makassar yang memutus **Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo.**

3. Mengingat Putusan PN Makassar telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang kuat, maka Putusan PN Makassar tersebut patut dipertahankan atau dikuatkan sebagai upaya untuk mewujudkan keadilan, kebenaran, dan kepastian hukum bagi PARA TERBANDING.
4. Bahwa TERBANDING II menolak seluruh dalil-dalil/alasan-alasan banding PEMBANDING dalam Memori Banding, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERBANDING II.
5. Bahwa TERBANDING II menolak secara tegas dalil/alasan banding PEMBANDING dalam Memori Banding angka 1 s/d 2 (halaman 2 s/d 6), yang intinya menyatakan bahwa:

PEMBANDING mengajukan memori/risalah banding sebagai keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 8 November 2018, No. 356/PDT.G/2017/PN.Mks. yang diputus dengan pertimbangan bahwa Persona Standi In Judicio penerima kuasa (YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN) tidak memenuhi syarat

Halaman 83 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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)



untuk mewakili / sebagai kuasa hukum untuk beracara di muka persidangan untuk mewakili kepentingan perseorangan;

Karena faktanya bahwa alasan banding **PEMBANDING** tersebut di atas tidak relevan dengan pertimbangan hukum Majelis PN Makassar dalam Putusan PN Makassar yang diajukan banding oleh **PEMBANDING**.

Bahwa dalam Putusan PN Makassar yang isinya menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima adalah **bukan didasarkan pada pertimbangan hukum tentang *Persona Standi In Judicio*** sebagaimana disampaikan oleh **PEMBANDING** dalam Memori Bandingnya, melainkan yang benar adalah terkait mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relative), di mana dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo.

Bahwa benar **PARA TERBANDING** (dahulu Para Tergugat) juga mengajukan Eksepsi *Persona Standi In Judicio* terhadap **YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN** (in casu **PEMBANDING**), namun faktanya Eksepsi tersebut tidak/belum dipertimbangkan oleh Majelis PN Makassar, karena Majelis Hakim telah menerima eksepsi dari **TERBANDING I, TERBANDING II dan TERBANDING III** tentang Eksepsi Kewenangan Mengadili yang menurut ketentuan hukum harus diperiksa dan diputus terlebih dahulu, sebelum memeriksa eksepsi lain dan materi pokok perkara.

Bahwa mengingat berdasarkan pertimbangan Majelis PN Makassar sebagaimana dikutip dalam dalil angka 2 di atas, bahwa Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Relatif) tersebut dapat diterima, maka gugatan aquo diputus tidak dapat diterima tanpa perlu dipertimbangkan lagi mengenai dalil-dalil eksepsi-eksepsi lainnya (termasuk Eksepsi *Persona*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Standi In Judicio yang disampaikan oleh PEMBANDING dalam Memori Banding) maupun dalil-dalil dalam pokok perkaranya.

Hal ini sesuai pertimbangan Majelis PN Makassar dalam Putusan PN Makassar halaman 87 alinea 5 dan 6 serta pertimbangan halaman 89 alinea 3 sampai 5 yang menyatakan sebagai berikut :

- **Pertimbangan hukum pada Putusan PN Makassar halaman 87 alinea 5 dan 6**

"Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Para Tergugat tersebut di atas.

Menimbang, sebelum mempertimbangkan dalil-dalil Eksepsi lainnya yang diajukan oleh PARA TERGUGAT, lebih dahulu akan dipertimbangkan dalil Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut dan Kompetensi Relatif yang memerlukan pembuktian sebagai berikut;"

- **Pertimbangan hukum pada Putusan PN Makassar halaman 89 alinea 3 sampai 5**

"Menimbang, bahwa oleh karena salah satu dalil Eksepsi dari PARA TERGUGAT telah dapat diterima, maka dalil eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan PENGUGAT adalah sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa karena salah satu dalil Eksepsi dari PARA TERGUGAT telah dinyatakan dapat diterima, maka dengan tidak mempertimbangkan lagi dalil gugatan

Halaman 85 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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)



PENGGUGAT serta bukti-bukti lainnya baik yang diajukan oleh Kuasa PENGGUGAT maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Kuasa PARA TERGUGAT, maka gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)."

6. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis PN Makassar yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Makassar tidak berwenang untuk mengadili perkara *aquo* karena para pihak (*in casu* H. HARTAWAN dan PT CITRA LAND CELEBES) telah mengadakan kesepakatan dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN PERUMAHAN CITRALAND CELEBES untuk menyelesaikan sengketa pada tingkat pertama dan terakhir hanya melalui BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI) di Jakarta, **justru sama sekali tidak dibantah dan/atau ditanggapi oleh PEMBANDING dalam Memori Bandingnya**, sehingga jelas bahwa **PEMBANDING tidak mampu memberikan argumentasi hukum ataupun membuktikan secara jelas tentang adanya kekeliruan Majelis PN Makassar dalam memberikan pertimbangan hukum dan memutus gugatan aquo.**

Berdasarkan hal tersebut maka terbukti bahwa dalil pembelaan PEMBANDING mengenai *legal standing* YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN dalam mengajukan gugatan *aquo* (*Persona Standi In Judicio*) **sama sekali tidak relevan** dengan pertimbangan hukum Majelis PN Makassar dan juga **tidak membuktikan adanya kesalahan Majelis PN Makassar dalam memberikan pertimbangan hukum.**

Oleh sebab itu, sudah sepatutnya permohonan banding yang diajukan PEMBANDING ini **ditolak** oleh Majelis PT Makassar yang terhormat, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebaliknya sudah sepatutnya Putusan PN Makassar yang telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang benar dan tepat tersebut dikuatkan oleh Majelis PT Makassar yang terhormat.

7. Bahwa meskipun demikian, TERBANDING II akan tetap memberikan tanggapan terhadap dalil Memori Banding PEMBANDING yang membahas tentang *Persona Standi In Judicio*, bahwa **TERBANDING II menolaknya secara tegas** karena dalil-dalil Memori Banding tentang *Persona Standi In Judicio* tersebut hanya merupakan pengulangan kembali atas dalil-dalil PEMBANDING dalam surat Gugatan halaman 3 huruf B sampai halaman 10 huruf (g) serta Replik dalam eksepsi tentang *Legal Standing*, yang faktanya juga **sudah dibantah dan ditangkis oleh PARA TERGUGAT, termasuk TERBANDING II melalui dalil Jawaban angka 13 dan Duplik angka 4.**
- Bahwa dalil PEMBANDING yang menyatakan “YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN mempunyai *legal standing* mengajukan gugatan terhadap PARA TERGUGAT di muka pengadilan” sudah pernah **TERBANDING II tolak dan bantah melalui dalil Jawaban angka 14**, yang intinya menyatakan bahwa :

“Bahwa setelah mencermati Posita dan Petitum gugatan aquo, maka dapat disimpulkan bahwa salah satu inti permasalahan dalam gugatan aquo adalah mengenai keabsahan Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II dan tuntutan pembatalan atas kesepakatan kredit tersebut.

Akan tetapi gugatan perihal keabsahan dan pembatalan atas kesepakatan/perjanjian kredit tersebut malah diajukan oleh YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN, padahal dalam hal ini YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Kredit sehingga tidak terikat dengan Perjanjian Kredit dan tidak mempunyai

Halaman 87 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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

hubungan hukum apapun dengan Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II sehubungan dengan dibuatnya kesepakatan kredit tersebut.

Selain itu YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN juga mengajukan tuntutan ganti rugi atas dibuatnya Perjanjian Kredit antara Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II, sebagaimana Posita gugatan angka 4 dan angka 23 serta Petitum angka 7, yang pada intinya menyampaikan bahwa :

“PENGUGAT adalah Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat dalam bentuk Yayasan dengan nama Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen Kalimantan (YLPKK). Berdasarkan pemberian hak oleh undang-undang, bertindak mengajukan gugatan bukan sebagai pihak yang mengalami kerugian nyata”

“..... sehingga tidak berlebihan apabila PENGUGAT menuntut ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan ganti rugi tersebut akan dipergunakan untuk melakukan sosialisasi undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dengan menyelenggarakan sementara untuk wilayah di Sulawesi Selatan”

Padahal sesuai ketentuan **Pasal 1340 KUH Perdata**, disebutkan bahwa :

“suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”.

Oleh sebab itu, maka jelas bahwa gugatan aquo yang diajukan oleh

Halaman 88 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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

YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN untuk membatalkan kesepakatan kredit yang dibuat oleh Sdr. H. HARTAWAN dan TERGUGAT II dan menuntut ganti rugi kepada PARA TERGUGAT (yang faktanya tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN) membuktikan bahwa **gugatan aquo telah memenuhi kualifikasi sebagai gugatan yang mengandung cacat formil Diskualifikasi In Person karena diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai hak (legal standing) untuk mengajukan gugatan, sehingga sangat layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang Terhormat.**

Hal ini sejalan dengan pendapat pakar hukum M. Yahya Harahap, sebagaimana disampaikan dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", terbitan Sinar Grafika, halaman 111, bahwa :

"Diskualifikasi in person terjadi, apabila yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan penggugat dalam kondisi berikut :

1) Tidak Mempunyai Hak Untuk Menggugat Perkara Yang Disengketakan

Misalnya orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian. Atau, ayah yang bertindak sebagai penggugat menuntut perceraian perkawinan anaknya. Atau yang bukan pemilik, menggugat pembayaran sewa atau harga barang.

dan pada Halaman 114, yang menyampaikan bahwa :

Halaman 89 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

Disclaimer

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



“a. Pihak Dalam Perkara Yang Timbul Dari Perjanjian.

Yang sah sebagai pihak penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut.

Patokan itu, sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH Perdata : persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya. Prinsip ini disebut juga contract party pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Selanjutnya pasal ini menegaskan, persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Sebaliknya, pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian.

Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak penggugat maupun pihak tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud. Pihak ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi. Gugatan yang diajukan orang itu mengandung cacat diskualifikasi, karena yang bertindak sebagai penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan Pasal 1341 KUH Perdata.”

Selain itu melalui dalil Duplik angka 4, **TERBANDING II** juga telah menolak dan membantah dalil **PEMBANDING** yang menyatakan **PEMBANDING** berhak bertindak mewakili Sdr. H.
HARTAWAN dalam mengajukan gugatan berdasarkan pemberian kuasa, dengan argumentasi dan dasar hukum bahwa:



"ketentuan tentang pemberian kuasa/wakil sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 dan Pasal 1795 KUH Perdata tersebut adalah khusus untuk melakukan tindakan-tindakan hukum yang bersifat umum saja, tetapi tidak termasuk untuk beracara mewakili konsumen di muka Pengadilan.

Bahwa khusus untuk keperluan beracara di Pengadilan, maka terdapat batasan-batasan mengenai pihak-pihak mana saja yang dapat bertindak sebagai wakil/kuasa, yaitu sebagaimana ditentukan dalam **Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Edisi Tahun 2007, Mahkamah Agung RI 2009, halaman 53 tentang Kuasa/Wakil**, yang menyatakan bahwa :

"F. Kuasa/Wakil

Yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari penggugat/tergugat atau pemohon di pengadilan :

- a. **Advokat** (sesuai dengan Pasal 32 UU No. 18 Tahun 2004 tentang Advokat, Penasihat Hukum, pengacara praktik dan konsultan hukum yang telah diangkat pada saat Undang-Undang advokat mulai berlaku dinyatakan sebagai Advokat)
- b. **Jaksa** dengan kuasa khusus sebagai kuasa/wakil Negara/Pemerintah sesuai dengan Undang-Undang No. 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan RI Pasal 30 ayat (2).
- c. **Biro Hukum Pemerintah/TNI/Kejaksaan RI.**
- d. **Direksi/Pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum.**
- e. **Mereka yang mendapat kuasa insidentil** yang ditetapkan oleh ketua pengadilan, misalnya LBH, Hubungan Keluarga,



Biro Hukum TNI/Polri untuk perkara-perkara yang menyangkut anggota/keluarga TNI/Polri).

f. Kuasa insidentil dengan alasan hubungan keluarga sedarah atau semenda dapat diterima sampai dengan derajat ketiga, yang dibuktikan surat keterangan kepala desa/lurah"

*Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Edisi Tahun 2007, Mahkamah Agung RI 2009 tersebut di atas dan berdasarkan asas hukum Lex Specialis Derogate Legi Generali, maka jelas **YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN tidak memenuhi kualifikasi sebagai kuasa/wakil yang dapat beracara di Pengadilan, sehingga terbukti gugatan aquo cacat formil karena diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai legal standing.**"*

8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tangkisan tersebut di atas maka telah terbukti secara jelas bahwa YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN (in casu PEMBANDING) **tidak mempunyai kapasitas hukum atau legal standing** untuk bertindak sebagai kuasa hukum mewakili kepentingan pribadi Sdr. H. HARTAWAN dalam mengajukan gugatan terhadap PARA TERBANDING (termasuk TERBANDING II) atas dasar perjanjian-perjanjian tertulis yang dibuat oleh dan/atau diantara Sdr. H. HARTAWAN dengan TERBANDING I dan TERBANDING II.

Oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan aquo yang diajukan oleh YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN KALIMANTAN (in casu PEMBANDING) terhadap PARA TERBANDING ini dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis yang terhormat.



**TANGGAPAN TERBANDING II ATAS DALIL MEMORI BANDING TENTANG
MATERI POKOK PERKARA**

9. Bahwa TERBANDING II **menolak secara tegas** dalil/alasan Memori Banding PEMBANDING angka 3 s/d 10 (halaman 6 s/d 7) yang membahas tentang materi pokok perkara, karena dalil-dalil tersebut hanya merupakan pengulangan kembali atas dalil-dalil pokok perkara dalam surat Gugatan dan Replik, yang faktanya tidak dipertimbangkan oleh Majelis PN Makassar karena formalitas gugatan PEMBANDING tidak memenuhi syarat dan/atau mengandung cacat hukum, sehingga gugatan PEMBANDING aquo dinyatakan tidak dapat diterima tanpa perlu memeriksa materi pokok perkara sebagaimana telah dijelaskan di atas.

Namun demikian, setelah mencermati dalil-dalil Memori Banding PEMBANDING yang membahas materi pokok perkara tersebut, maka terbukti bahwa sampai diajukannya banding aquo PEMBANDING tetap tidak dapat membantah / mematahkan dalil-dalil Jawaban dan Duplik serta bukti-bukti surat yang diajukan oleh TERBANDING II dalam persidangan tingkat pertama yang berupa akta-akta otentik yang nilai pembuktiannya sempurna.

Adapun dalam Memori Banding tersebut PEMBANDING hanya mengulang-ulang kembali dalil-dalil dalam surat gugatan tanpa disertai dasar hukum dan bukti yang kuat.

10. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa :

- Memori Banding yang diajukan PEMBADING tidak menguraikan dasar-dasar hukum atas keberatannya terhadap Putusan PN Makassar secara benar dan relevan.
- PEMBANDING hanya mengulang kembali dalil-dalil Gugatan dan Replik, baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara, yang faktanya dalil-dalil tersebut tidak dipertimbangkan oleh Majelis PN Makassar karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis PN Makassar telah menyatakan tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo sehubungan dengan diterimanya Eksepsi Kewenangan Mengadili yaitu Kompetensi Relatif.

Dengan demikian membuktikan bahwa Memori Banding yang diajukan PEMBANDING tidak layak atau tidak patut untuk dipertimbangkan dan sangat beralasan untuk dikesampingkan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan oleh TERBANDING II di atas, maka TERBANDING II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar yang Terhormat agar berkenan mempertimbangkan dalil-dalil dalam Kontra Memori Banding ini dan untuk selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari PEMBANDING (dahulu Penggugat) untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 356/Pdt.G/2017/PN.Mks. tanggal 8 November 2018;
3. Menghukum PEMBANDING (dahulu Penggugat) untuk membayar biaya perkara aquo;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan pemeriksaan banding tersebut secara formal dapat diterima untuk diperiksa ditingkat banding;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 08 Nopember 2018 Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

356/Pdt.G/2017/PN.Mks, memori banding dan kontra memori banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai terurai di bawah ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, para Tergugat telah mengajukan eksepsi dan/atau jawaban yang pada pokoknya bahwa gugatan legal standing Penggugat kepada para Tergugat tidak memenuhi syarat, gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), gugatan Penggugat kepada para Tergugat salah alamat (error in persona) dan gugatan Penggugat kurang pihak ;

Menimbang, bahwa para Tergugat selain mengemukakan eksepsi sebagaimana terurai di atas, telah ternyata dalam jawabannya mengenai pokok perkara juga menyebutkan bahwa antara Tergugat I dan Penggugat telah ada kesepakatan bahwa apabila terjadi sengketa dalam pengikatan jual beli tanah dan bangunan Perumahan Citraland, maka para pihak akan menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi walaupun keberatan para Tergugat mengenai tidak berwenangnya pengadilan negeri untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dituangkan dalam jawaban terhadap pokok perkara, namun karena materi tersebut bukan merupakan materi pokok perkara, maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi haruslah dipandang dan dipertimbangkan sebagai bagian eksepsi dari para Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat yang diberi tanda T.I.8 berupa Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan Bangunan Perumahan Citraland Celebes Nomor 55 tanggal 21 Desember 2016, pada Pasal 17 angka 2 dan 3 telah ternyata memuat

Halaman 95 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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)

Halaman 95



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

klausula pada pokoknya bahwa apa bila antara para pihak terjadi sengketa dan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya pada tingkat pertama dan terakhir dengan cara arbitrase melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta sesuai Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, berikut perubahan dan penambahan dikemudian hari. Kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan sengketa dengan cara arbitrase meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa ke Pengadilan Negeri ;

Menimbang, bahwa surat bukti T.I.8 tersebut telah ternyata ditandatangani oleh pihak-pihak dan tidak ada pihak baik Penggugat maupun Tergugat yang membantahnya ;

Menimbang, bahwa bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati lebih lanjut terhadap surat bukti T.I.8 telah ternyata surat bukti tersebut dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat umum yaitu notaris Piters Djajakustio, Sarjana Hukum, demikian pula halaman akhir akta tersebut notaris telah menyebutkan bahwa akta ini telah ditandatangani oleh pihak-pihak dan saks-saksi ;

Menimbang, bahwa dalam Berita Acara Persidangan telah ternyata para pihak tidak ada yang membantah adanya bukti surat tersebut, termasuk klausula yang memuat bahwa apabila terjadi sengketa maka para pihak memilih penyelesaian melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), oleh karena itu maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi bahwa adanya kesepakatan tersebut tersebut benar adanya dan para pihak benar-benar telah memperjanjikannya ;

Halaman 96 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Penggugat telah memperjanjikan bahwa penyelesaian sengketa perkara ini adalah melalui arbitrase Up Badan Arbitrase Nasional Indonesia, maka sesuai Pasal 3 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pengadilan negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terurai di atas, maka terhadap memori banding Pembanding semula Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan menunjuk pada pertimbangan di atas, maka eksepsi para Tergugat bahwa pengadilan negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam putusan ini pengadilan negeri dinyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka terhadap eksepsi lainnya, tuntutan Penggugat dalam provisi serta dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 356/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 8 November 2018 yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) tidaklah tepat menurut hukum, oleh karena itu maka terhadap putusan tersebut haruslah diperbaiki sebagaimana selengkapnyanya dalam diktum putusan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini pengadilan negeri dinyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pembanding semula Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam diktum putusan ini

Mengingat Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, RBg. (Stb. 1947/227, khususnya Pasal 199 – 205) dan Peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat ;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 08 Nopember 2018 Nomor 356/Pdt.G/2017/PN.Mks, yang dimohonkan banding tersebut, sehingga diktum selengkapnya sebagai berikut :
 - Menerima eksepsi dari para Tergugat :
 - Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
 - Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari **KAMIS** tanggal **27 JUNI 2019** oleh kami **H.NASARUDIN TAPPO,SH.MH** selaku Ketua Majelis, **H. AHMAD SHALIHIN, SH., MH** dan **EFFENDI PASARIBU,SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari **RABU** tanggal **7 AGUSTUS 2019** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut, didampingi Hakim-hakim Anggota dan **HJ.**

Halaman 98 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HANIAH YUSUF, SH., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ataupun kuasanya.-

ANGGOTA MAJELIS HAKIM,

KETUA MAJELIS HAKIM,

t.t.d

t.t.d

H. AHMAD SHALIHIN, SH.MH

H.NASARUDDIN TAPPO, SH,MH.

t.t.d

EFFENDI PASARIBU, SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

t.t.d

HJ.HANIAH YUSUF, SH

BIAYA PERKARA :

- | | |
|--|---------------|
| 1. Redaksi putusan..... | Rp. 10..000,- |
| 2. Materai putusan | Rp. 6.000,- |
| 3. Pemberkasan, Penjilidan, Penggandaan dan Pengiriman.... | Rp. 134.000,- |
| J u m l a h | Rp. 150.000,- |

(Seratus lima puluh ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 100 dari 99 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2019/PN.MKS

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)

Halaman 100