



**P U T U S A N**

No. 699 K/Pdt/2011

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**YOHANES WENDY TJIOE**, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar Raya No. 38 AL Jakarta Barat, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n:

**1. PT. BANK PERMATA, Tbk;**

**2. DIREKTUR UTAMA PT. BANK PERMATA, Tbk,**  
keduanya beralamat di Jalan Hayam Wuruk No. 84-85, Jakarta Barat, para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

**DALAM PROVISI:**

Bahwa Tergugat I yang dipimpin oleh Tergugat II telah mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melaksanakan eksekusi terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 15/2004 tanggal 8 April 2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Betsail Untajana, S.H., di bawah register perkara No. 08/2009.Eks tanggal 12 Februari 2009;

Bahwa permohonan Tergugat I telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai dan berdasarkan surat tertanggal 16 Februari 2009 No. W10.UI.Ht.08/2009.Eks.1.2009.03-1026, Perihal Permintaan bantuan panggilan teguran (aanmaning) perkara No. 08/Eks/2009 ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Hal. 1 dari 8 hal. Put. No. 997 K/Pdt/2006



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat sangat mengkhawatirkan para Tergugat akan melakukan perbuatan hukum lain terhadap harta kekayaannya yaitu 1 (satu) unit Rumah Susun, terletak di Jalan Mangga Dua Raya Blok D No. 9, Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 169/I-II-III-IV/I/Mangga Dua Selatan dengan luas 386 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat, setelah Penggugat menghadiri Panggilan Teguran (Aanmaning) pada hari Selasa, tanggal 3 Maret 2009 sesuai surat panggilan tersebut di atas;

Bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- a Penggugat dan para Tergugat masih terikat dalam perjanjian kredit yang sah, sesuai Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (ketentuan khusus) No. 21 tanggal 13 November 2007 yang dibuat Notaris di Jakarta Ngestirini Basoeeki, S.H., yang berlaku sejak tanggal 1 Februari 2008 s/d 1 September 2010;
- b Para Tergugat telah mengajukan eksekusi terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 15/2004 tanggal 8 April 2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Betsail Untajana, S.H., ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah register perkara No. 08/2009.Eks tanggal 12 Februari 2009 adalah tidak beralasan dan melanggar hukum;
- c Penggugat masih melaksanakan pembayaran sesuai ketentuan yang disepakati bersama sebagaimana dituangkan dalam Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tersebut di atas, sehingga tidak ada alasan bagi para Tergugat untuk memutuskan perjanjian tersebut di atas;
- d Tergugat I seharusnya tidak melaksanakan kehendaknya dengan mengajukan permohonan eksekusi terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut di atas untuk memaksa Penggugat memenuhi kewajiban hukumnya kepada Tergugat I sebelum habis masa berlaku Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tersebut di atas yaitu pada tanggal 1 September 2010;
- e Dalam hal adanya keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai ingkar janji (wanprestasi) sebelum lewatnya waktu pembayaran yang disepakati dalam Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan, melainkan para Tergugat dapat membebaskan bunga, penalty dan biaya lain sesuai ketentuan poin 1.2 (lihat



halaman 6 No. 9 Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Perjanjian Khusus) No. 21 tanggal 13 November 2007;

- f Tindakan hukum yang telah dilakukan oleh para Tergugat secara serampangan dan melanggar hukum tersebut di atas dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara material maupun immaterial yang akan diuraikan dalam bagian pokok perkara;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 21 tanggal 13 November 2007 yang dibuat oleh Notaris di Jakarta Ngestirini Basoeeki, S.H., masih berlaku sah sebagai undang-undang bagi pembuatnya (lihat Pasal 1338 KUHPerdata) yaitu hingga pada tanggal 1 September 2010;
- b Para Tergugat tidak mempunyai alasan untuk membatalkan Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tersebut dengan mengajukan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 15/2004 tanggal 8 April 2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Betsail Untajana, S.H., ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah register perkara No. 08/2009.Eks tanggal 12 Februari 2009;
- c Tindakan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sangat merugikan Penggugat dan dapat mematikan usaha Penggugat, sehingga perlu diambil tindakan pendahuluan dan mendesak untuk menghentikan tindakan para Tergugat guna mencegah bertambahnya kerugian yang akan diambil oleh Penggugat yaitu berkenaan dengan permohonan eksekusi terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas yang masih berlaku sah dan mengikat Penggugat dan para Tergugat;

Bahwa permohonan Penggugat dalam gugatan Provisi ini adalah sangat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menerima dan mengabulkan gugatan Provisi ini dengan menjatuhkan putusan Provisi, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Provisi Penggugat;
- Memerintahkan para Tergugat untuk menanggukkan pelaksanaan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 15/2004 tanggal 8 April 2004 yang dibuat

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 699 K/Pdt/2011



oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Betsail Untajana, S.H.,  
hingga putusan perkara memperoleh kekuatan hukum tetap;

- Memerintahkan para Tergugat untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap harta kekayaan milik Penggugat yaitu 1 (satu) unit Rumah Susun terletak di Jalan Mangga Dua Raya Blok D No. 9, Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 169/I-II-III-IV/I/Mangga Dua Selatan dengan luas 386 M<sup>2</sup> atas nama Yohanes Wendy Tjioe (Penggugat);
- Menetapkan biaya menurut hukum;

Atau:

Apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

**DALAM POKOK PERKARA:**

Bahwa adanya hukum antara Penggugat dengan para Tergugat sebagaimana dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 15/2004 tanggal 8 April 2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Betsail Untajana, S.H.;

Bahwa APHT tersebut diperkirakan dapat dibuat berdasarkan pada Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan yang hingga pada saat ini Penggugat belum pernah menerima salinan atau fotocopy melainkan Penggugat hanya mendapatkan janji-janji kosong dari pihak para Tergugat;

Bahwa namun demikian Perjanjian Kredit tersebut di atas telah mengalami beberapa perubahan berdasarkan kesepakatan Penggugat dengan pihak para Tergugat yaitu sebagai berikut:

- a Tanggal 14 Maret 2005, sesuai surat Permata Bank No. Ref. F-006/IOO/AFF/III/2005, perihal Persetujuan Perjanjian Fasilitas Revolving Loan (RL) senilai USD 250.000 (dari tanggal 12 Maret 2005 s/d 11 Maret 2006);
- b Tanggal 10 Maret 2006, sesuai surat Permata Bank No. Ref. Y-006/IOO/AFF/III/2006, perihal Persetujuan Perjanjian Fasilitas Revolving Loan (RL) senilai USD 250.000 (dari tanggal 12 Maret 2005 s/d 11 September 2006);
- c Tanggal 12 November 2006, sesuai surat Permata Bank No. 425/LOO/SME-HWK/XI/07, perihal Surat Penawaran Kredit;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada fakta hukum tersebut di atas, maka Penggugat dan Tergugat I yang dipimpin oleh Tergugat II sepakat untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikatkan diri dalam Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (ketentuan khusus) No. 21 tanggal 13 November 2007, yang dibuat oleh Notaris di Jakarta Ngestirini Basoeeki, S.H., yang berlaku sejak tanggal 1 Februari 2008 s/d 1 September 2010;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tersebut di atas, maka dapat diketahui hal-hal sebagai berikut:

- a Adanya perubahan jenis fasilitas pinjaman yang ditawarkan oleh para Tergugat kepada Penggugat yaitu semula Revolving Loan (RL) diubah menjadi Tem Loan dengan limit pinjaman sebesar USD 230.000 yang dipergunakan untuk investasi dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun;
- b Bunga yang disepakati sebesar 6 % (enam persen) p.a dan penalty yang disepakati sebesar 2 % (dua persen) dari jumlah outstanding;
- c Jaminan berupa 1 (satu) unit Rumah Susun terletak di Jalan Mangga Dua Raya Blok D No. 9 Jakarta Barat, sesuai Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 169/I-II-III-IV/I/Mangga Dua Selatan dengan luas 386 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang telah diikatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 15/2004 tanggal 8 April 2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Betsail Untajana, S.H.;

Bahwa berkenaan dengan hal tersebut di atas, maka Penggugat telah memenuhi permintaan Tergugat I untuk membuat dan menandatangani surat-surat sebagai berikut:

- a Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (ketentuan khusus) No. 21 tanggal 13 November 2007 yang dibuat oleh Notaris di Jakarta Ngestirini Basoeeki, S.H., yang berlaku sejak tanggal 1 Februari 2008 s/d 1 September 2010;
- b Surat Aksep dengan nilai nominal sebesar USD 230.000 (dua ratus tiga puluh ribu dollar Amerika) yang tidak diberi tanggal;
- c Surat Pernyataan dan Kuasa tertanggal 15 November 2007;

Bahwa Penggugat sudah melaksanakan kewajiban hukumnya kepada Tergugat I sesuai ketentuan Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tersebut di atas sesuai Repayment Schedule yang seharusnya dihormati oleh para Tergugat;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata yang mengatur: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau Hal. 5 dari 17 hal. Put. No. 699 K/Pdt/2011

#### 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)





dengan sebuah akta Notaris itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”, maka Tergugat I belum berhak mengajukan permohonan eksekusi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 15/2004 tanggal 8 April 2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Betsail Untajana, S.H., karena:

- a APHT tersebut telah diikatkan kembali dengan Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (ketentuan khusus) No. 21 tanggal 13 November 2007 yang dibuat oleh Notaris di Jakarta Ngestirini Basoeiki, S.H., yang masih berlaku hingga pada tanggal 1 September 2010;
- b Para Tergugat hanya berhak untuk membebaskan bunga, penalty dan biaya lain kepada Penggugat atas keterlambatan pembayaran yang mungkin dilakukannya selama dalam tenggang waktu berlakunya Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tersebut di atas;
- c Tindakan para Tergugat yang telah mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 15/2004 tanggal 8 April 2004 dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Betsail Untajana, S.H., adalah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada fakta hukum tersebut di atas, maka terbukti perbuatan dan tindakan hukum yang telah dilakukan oleh para Tergugat tersebut di atas adalah termasuk dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;

Bahwa oleh karena terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara materiil sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang rinciannya sebagaimana tersebut dalam gugatan;

Bahwa berkenaan dengan adanya rencana para Tergugat untuk meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan milik Penggugat yaitu 1 (satu) unit Rumah Susun terletak di Jalan Mangga Dua Raya Blok D No. 9 Jakarta Barat, sesuai Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun No. 169/I-II-III-IV/I/Mangga Dua Selatan dengan luas 386 m<sup>2</sup> atas nama Yohanes Wendy Tjoe (Penggugat) sebagaimana telah dilakukan oleh para Tergugat terhadap beberapa nasabahnya, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan dan mengabulkan gugatan Provisi dalam perkara ini terlebih dahulu sebelum memeriksa dan mengadili pokok perkara ini;

Bahwa untuk menjamin para Tergugat akan melaksanakan putusan ini dengan sukarela kelak dikemudian hari setelah putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap, maka sudah sepatutnya para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari tidak melaksanakan putusan perkara ini;

Bahwa untuk menjamin para Tergugat akan melaksanakan putusan perkara ini dengan sukarela kelak dikemudian hari, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan yang akan diajukan tersendiri dan agar penyitaan yang telah dilaksanakan Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut di atas tidak sia-sia dan dapat dieksekusi nantinya, maka penyitaan tersebut harus dinyatakan sah dan berharga;

Bahwa sehubungan dengan adanya putusan Provisi dalam perkara a quo, maka putusan Provisi termaksud harus dikukuhkan kembali dalam putusan akhir perkara a quo;

Bahwa berdasarkan hal-hal di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Mengukuhkan dan menguatkan kembali putusan Provisi dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- 3 Menghukum Tergugat I untuk membatalkan dan mencabut kembali permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 15/2004 tanggal 8 April 2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Betsail Untajana, S.H., dibawah register perkara No. 08/2009.Eks tanggal 12 Februari 2009;
- 4 Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh kepada putusan perkara ini;
- 5 Menghukum para Tergugat untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat secara tanggung renteng dan tunai, dengan perincian sebagai berikut:

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 699 K/Pdt/2011



- a Kerugian materiil berupa biaya yang tidak seharusnya dikeluarkan oleh Penggugat apabila tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- b Kerugian immateriil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- 6 Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari tidak melaksanakan putusan perkara ini;
- 7 Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hayam Wuruk No. 84-85, Jakarta Pusat;
- 8 Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara a quo adalah sah dan berharga;
- 9 Menyatakan putusan perkara dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan ataupun bantahan (uit voerbaar bij voorraad);
- 10 Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara a quo secara tanggung renteng;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, maka Penggugat mohon suatu putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap, karena Penggugat tidak mampu merumuskan maksud dan isi gugatan, sehingga maknanya menjadi sangat tidak jelas dan kabur, dimana dalam dalil gugatannya Penggugat keberatan atas diajukan permohonan eksekusi terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh para Tergugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan demikian terlihat kerancuan dan kekaburan pemahaman Penggugat, sehingga tidak mampu membedakan pengertian antara Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan Hak Tanggungan (HT);

Bahwa Penggugat telah menarik Tergugat II sebagai pihak, namun tidak menjelaskan peran serta fungsi dan keterlibatan Tergugat II, baik dalam proses pemberian kredit maupun permohonan eksekusi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa petitum gugatan Penggugat tidak jelas, karena dalam salah satu petitumnya Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menghukum para Tergugat mengganti kerugian dengan membayar sejumlah uang kepada Penggugat, namun disisi lain Penggugat juga meminta agar para Tergugat diharuskan membayar uang paksa kepada Penggugat, dimana lembaga hukum uang paksa tidak dapat diterapkan terhadap putusan yang menghukum Tergugat membayar sejumlah uang kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Tergugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 73/Pdt.G/ 2009/PN.Jkt.Pst tanggal 10 September 2009 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan Provisi;

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 761.000,- (tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 44/PDT/2010/PT.DKI, tanggal 18 Agustus 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Oktober 2010, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Oktober 2010, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 85/Srt.Pdt.Kas/2010/PN.Jkt.Pst jo. No. 73/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 November 2010;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 10 Desember 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding,

Hal. 9 dari 17 hal. Put. No. 699 K/Pdt/2011

### 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

diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Desember 2010;

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

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

## I BAHWA MAJELIS HAKIM TELAH SALAH ATAU KELIRU BERPENDAPAT MENGENAI POKOK PERMASALAHAN DALAM PERKARA INI:

- 1 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa pokok permasalahan adalah agar Tergugat I untuk membatalkan dan mencabut kembali permohonan eksekusi ke Pengadilan Jakarta Pusat terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 15/2004 tanggal 8 April 2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta, Betsail Untajana, S.H., dibawah register perkara No. 08/2009.Eks tanggal 12 Februari 2009 (vide Par. 4 halaman 26 putusan) adalah keliru, sehingga putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berdasar pada pertimbangan tersebut adalah salah dan tidak sah, sehingga patut dibatalkan;
- 2 Bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Tergugat I yang dipimpin oleh Tergugat II bermaksud akan memutuskan Perjanjian tersebut di atas secara sepihak, melawan hukum dan merugikan Penggugat secara materiil dan immaterial yaitu dengan cara mengajukan permohonan eksekusi Akta Pemberian Hak Tanggungan dibawah register perkara No. 08/2009 tanggal 12 Februari 2009 sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran kredit Penggugat, dengan demikian materi pokok perkara ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum, bukan perlawanan terhadap eksekusi Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas;



3 Bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, Tergugat I telah menyetujui untuk menuntut fasilitas Revolving Loan dan merubah menjadi fasilitas Term Loan dalam mata uang Dollar AS sebagai USD 210.395.91 dengan jangka waktu sejak tanggal 1 Februari 2008 s/d tanggal 1 September 2010, berdasarkan perubahan kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 21 tanggal 15 November 2007, dibuat dihadapan Ngestirini Basoeeki, S.H., Notaris di Jakarta (vide Par. 4 halaman 27 putusan), maka apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama mencermati dan mengerti apa yang telah dipertimbangkan tersebut serta memperhatikan bukti-bukti dan ketentuan hukum yang berlaku, maka seharusnya tidak ada alasan hukum bagi Majelis hakim Tingkat Pertama untuk membenarkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I sebelum tanggal 1 September 2010 dan menolak gugatan Penggugat dalam perkara ini;

4 Bahwa sesuai dan berdasarkan pada pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- a Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mengerti apa yang disebut Revolving Loan dan apa yang disebut Term Loan;
- b Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memperhatikan ketentuan Pasal 1238, 1320 dan 1338 KUHPerduta;
- c Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memperhatikan ketentuan hukum yang terdapat dalam Akta Perjanjian Kredit (Revolving Loan) No. 34 yang dibuat Notaris di Jakarta, Ngestirini Basoeeki, S.H., dan Akta Perubahan kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan No. 21 tanggal 15 November 2007, dibuat dihadapan Ngestirini Basoeeki, S.H., Notaris di Jakarta;

Dengan demikian putusan Majelis Hakim Tingkat Banding yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama salah dan/atau ketidakmampuannya dalam mengadili perkara ini, sehingga harus dibatalkan;

**II BAHWA MAJELIS HAKIM KURANG MEMPERTIMBANGKAN FAKTA HUKUM YANG SEBENARNYA TERJADI DAN SALAH**

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No. 699 K/Pdt/2011



DALAM MENILAI BUKTI-BUKTI YANG DIAJUKAN OLEH PARA PIHAK DALAM PERKARA INI (MELANGGAR AZAS HUKUM PEMBUKTIAN “AUDI ALTERAM”):

- 1 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a Termohon Kasasi I yang dipimpin oleh Termohon Kasasi II telah memutuskan Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 21 yang dibuat Notaris di Jakarta, Ngestirini Basoeke, S.H., secara sepihak, melawan hak dan merugikan Pemohon Kasasi secara materiil dan immaterial sebagaimana telah diuraikan di atas;
  - b Bahwa Termohon Kasasi I yang dipimpin oleh Termohon Kasasi II telah mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melaksanakan eksekusi terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 15/2004 tanggal 8 April 2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta, Betsail Untajana, S.H., dibawah register perkara No. 08/2009.Eks tanggal 12 Februari 2009, secara tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, hal ini merupakan penyimpangan dari ketentuan hukum;
  - c Bahwa permohonan Termohon Kasasi I telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai dan berdasarkan surat tertanggal 16 Februari 2009 No. W10.UI.Ht.08/2009.Eks.1.2009. 03-1026, Perihal Permintaan bantuan panggilan teguran (Aanmaning) perkara No. 08/2009.Eks ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang sangat merugikan nama baik Pemohon Kasasi dan dapat mematikan usaha Pemohon Kasasi;
  - d Termohon Kasasi I seharusnya tidak melaksanakan kehendaknya dengan mengajukan permohonan eksekusi tersebut di atas untuk memaksa Penggugat memenuhi kewajiban hukumnya kepada Termohon Kasasi I sebelum habis masa berlaku Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan yang telah disepakati tersebut di atas yaitu pada tanggal 1 September 2010;
- 1 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam Par 2 halaman 28 yang berbunyi: “Menimbang, bahwa para Tergugat sampaikan sebelum permohonan



eksekusi diajukan Tergugat I telah memberikan baik surat peringatan maupun somasi kepada Penggugat” dan Par 2 halaman 29 berbunyi: “Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas tidak ada alasan hukum Tergugat .....dstnya”, adalah tidak tepat dan tidak berdasarkan pada penilaian bukti yang diajukan para pihak dalam perkara ini secara adil, arif dan bijaksana;

- 2 Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tidak berdasar penilaian bukti yang diajukan pihak dalam perkara ini secara seimbang dan obyektif, sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 164 dan Pasal 166 HIR dalam pengertian, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah meletakkan peringkat bukti surat biasa yang dibuat oleh Termohon Kasasi I secara sepihak (bukti T.I,II-8) di atas peringkat bukti surat otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Publik (Notaris) (bukti P.1 sesuai bukti T.I,II-5 dan T.I,II-1);
- 3 Bahwa dengan demikian terbukti bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama kurang pertimbangan mengenai fakta hukum dan adanya kesalahan atau kelalaian Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memberikan penilaian terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, yang dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hukum acara perdata dan asas hukum pembuktian audi et alteram;

**III BAHWA MAJELIS HAKIM TIDAK MENERAPKAN ATAU MELANGGAR KETENTUAN PASAL 178 HIR, PASAL 1238, 1320 DAN PASAL 1338 KUHPERDATA SERTA AZAS HUKUM “LEX SPECIALIS DEROGAT LEGI GENERALIE” DALAM MENJATUHKAN PUTUSAN DALAM PERKARA INI:**

- 1 Bahwa sesuai dan berdasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya terjadi sebagaimana telah diuraikan di atas, dihubungkan dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu:
  - Ketentuan Pasal 178 HIR, yang mengatur ayat 1, 2 dan 3;
  - Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata;

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 699 K/Pdt/2011



- Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata;
- Ketenjutan Pasal 1238 KUHPerdata;
- Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;

1 Bahwa dengan demikian dapat diberi kesimpulan sebagai berikut:

- a Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 21 yang dibuat Notaris di Jakarta, Ngestirini Basoeki, S.H., (vide bukti P.1) adalah suatu perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I;
- b Bahwa dalam Akta Perubahan Kedua tersebut di atas telah diatur ketentuan-ketentuan sebagaimana telah dibahas di atas, yaitu mengenai jangka waktu fasilitas, dimulai sejak tanggal 1 Februari 2008 s/d 1 September 2010 (vide angka 1.1 Akta Perubahan Kedua), maka sesuai ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, Pemohon Kasasi belum dapat dinyatakan lalai sehingga Termohon Kasasi I mengajukan eksekusi sebagaimana telah diuraikan di atas;
- c Bahwa dalam Akta Perubahan Kedua tersebut di atas hanya di atur mengenai bunga dan denda keterlambatan Pemohon Kasasi membayar angsuran (vide angka 1.1.2 Akta Perubahan Kedua), maka permohonan eksekusi yang diajukan oleh Termohon Kasasi I adalah bentuk nyata dari penyimpangan dari ketentuan tersebut di atas, yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata;

Dan tidak diatur adanya hak Termohon Kasasi untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan sebelum habis masa grace period tanggal 1 November 2010, meskipun terdapat keterlambatan pembayaran angsuran pokok dan bunga yang telah disepakati oleh Pemohon Kasasi;

- 2 Bahwa selain daripada hal-hal tersebut di atas Akta Perubahan Kedua Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) No. 21 yang dibuat Notaris di Jakarta, Ngestirini Basoeki, S.H., merupakan Lex Specialie





(Ketentuan Khusus) yang harus dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi dan para Termohon Kasasi mengesampingkan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (Lex Generalie-Ketentuan Umum) secara asas hukum “Lex Specialie Derogat Legi Generalie”;

3 Bahwa sesuai dan berdasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas, terbukti bahwa:

- Pemohon Kasasi belum dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana dimaksud oleh Termohon Kasasi dalam jawabannya;
- Termohon Kasasi I belum berhak dan tidak ada alasan hukum untuk mengajukan eksekusi terhadap harta kekayaan milik Pemohon Kasasi sebelum berakhir masa Grace period tanggal 1 November 2010;
- Termohon Kasasi I hanya berhak untuk membebaskan bunga, penalty dan biaya lain kepada Pemohon Kasasi atas keterlambatan pembayaran angsuran pokok dan bunga atas disepakati hingga berakhirnya masa grace period tersebut di atas;

1 Bahwa dengan demikian, maka terbukti bahwa Termohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Pemohon Kasasi secara materiil dan immaterial;

**IV BAHWA MAJELIS HAKIM TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN HUKUMNYA YANG DIATUR DALAM UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 2004 TENTANG KEKUASAAN KEHAKIMAN:**

Adapun kewajiban hukum yang tidak dilaksanakan oleh Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini sebagaimana diatur dalam:

- 1 Pasal 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;
- 2 Pasal 4 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;
- 3 Pasal 28 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;



Berkenaan dengan ketentuan hukum tersebut di atas, apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan *judex facti*, maka Mahkamah Agung berwenang untuk mengadili pokok perkara dengan berdasar hukum pembuktian yang berlaku di Tingkat Pertama sesuai ketentuan Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung dan Pasal 51 ayat 2;

Dalam hal terbukti adanya pelanggaran hukum, kesalahan dalam penerapan hukum dan kelalaian yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding dalam perkara ini sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 30 Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 perubahan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 dan Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;

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

**mengenai alasan ke-I s/d ke-IV:**

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *judex facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, karena alasan-alasan kasasinya tidak didukung dengan alasan yang cukup untuk dapat diterima dan tidak dapat menunjukkan secara tepat adanya kesalahan penerapan hukum dalam putusan *judex facti* yang dimohonkan kasasi, sehingga *judex facti* dalam menerapkan hukum secara tepat dan benar dengan menolak gugatan Penggugat, karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, lagi pula hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan tersebut atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **Yohanes Wendy Tjioe** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **YOHANES WENDY TJIOE** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **30 April 2012** oleh **Dr. H. ABDURRAHMAN, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SYAMSUL MA'ARIF, S.H., LL.M., Ph.D** dan **MAHDI SOROINDA NASUTION, S.H., M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Drs. H. ABD. GHONI, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

**Hakim-Hakim Anggota;**

ttd/.

**SYAMSUL MA'ARIF, S.H., LL.M., Ph.D.**

ttd/.

**MAHDI SOROINDA NASUTION, S.H., M.Hum.**

**Ketua;**

ttd/.

**Dr. H. ABDURRAHMAN, S.H., M.H.**

**Biaya-biaya:**

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-

**Panitera Pengganti;**

ttd/.

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 699 K/Pdt/2011



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

2. Redaksi ..... Rp. 5.000,- **Drs. H. ABD. GHONI, S.H., M.H.**  
3. Administrasi kasasi Rp. 489.000,-  
Jumlah Rp. 500.000,-  
=====

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
NIP: 19610313 198803 1 003