



P U T U S A N

Nomor 89/Pdt G /2016 /PN Jkt Sel

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HENDRIK TEE, yang menguasai kepada Mursito Adi Sudarsono, S.H, Arnold, S.H, Robertus Rosario Rinardi, S.H, dan Hendrawarman, S.H. Advokat-advokat pada Kantor Hukum T10 & Co., yang beralamat di Jalan Ki Hajar Dewantara, Ruko Golden 8. Blok H. Nomor 22. Summarecon. Gading Serpong, Kabupaten Tangerang. Provinsi Banten. Kode Pos 15810. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**.

Lawan :

ARYA FAJAR FAISAL DIAH, laki-laki, beralamat di Jalan Haji Samaah. Nomor 47. Rukun Tetangga 007. Rukun Warga 04. Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Selanjutnya disebut sebagai :-----**TERGUGAT**.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ini ;

Setelah memperhatikan bukti surat dan saksi serta ahli yang diajukan dipersidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Februari 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 16 Februari 2016, dibawah register perkara Nomor : 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt Sel pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT

- a. Bahwa pada awalnya, TERGUGAT datang menemui PENGGUGAT dengan memberikan keterangan bahwa TERGUGAT sedang ada proyek/pekerjaan yang membutuhkan perijinan-perijinan dari Instansi-instansi Pemerintah, dan untuk mengurus perijinan-perijinan tersebut

Hal 1 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



TERGUGAT tidak memiliki dana. Oleh karena alasan tersebut, TERGUGAT mengajukan Pinjaman uang kepada PENGGUGAT sejumlah Rp.6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah). Dikarenakan permintaan dari TERGUGAT tersebut, ditambah dengan pertimbangan reputasi latar belakang dari keluarga TERGUGAT, dimana TERGUGAT adalah anak kandung dari Norman Diah yang mana merupakan anak dari tokoh pers Burhanuddin Mohammad Diah (B.M Diah). Pada akhirnya, telah membuat PENGGUGAT memberikan Utang kepada TERGUGAT tanpa Jaminan apapun. Fakta Hukum ini dapat dibuktikan dengan diberikannya Pinjaman dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT sejumlah Rp.6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah), pada hari Senin, tanggal 18 November 2013;

b. Bahwa ternyata walaupun TERGUGAT belum melunasi Utang sebelumnya. Pada tanggal 16 Desember 2013, TERGUGAT datang kembali menemui PENGGUGAT untuk mengajukan pinjaman lagi. Alasan yang diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT ketika TERGUGAT mengajukan Pinjaman Uang untuk Kedua kalinya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT adalah Pemegang Saham PT MARINA CIPTA DINAMIKA KONSULTAN sebanyak 30% (tiga puluh persen);
2. Bahwa PT MARINA CIPTA DINAMIKA KONSULTAN memiliki sebidang tanah di Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dengan Nomor Sertipikat Tanah 22.03.08.06.3.00329, seluas 5.485 m²;
3. Bahwa Subyek Hukum PT MARINA CIPTA DINAMIKA KONSULTAN akan menjual tanah tersebut kepada TERGUGAT, dan TERGUGAT sudah memberikan Uang Muka atas pembelian Obyek Tanah dimaksud;
4. Menurut keterangan dari TERGUGAT, bahwa TERGUGAT sangat membutuhkan Uang Pinjaman dari PENGGUGAT untuk melunasi sisa pembayaran atas Jual Beli Obyek Tanah dimaksud yang bila tidak segera dilunasi. Maka, TERGUGAT akan kehilangan Uang Muka yang sudah TERGUGAT bayarkan;

Hal 2 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



5. Atas dasar alasan tersebut diatas, maka TERGUGAT mengajukan Pinjaman Uang kepada PENGGUGAT;
6. Akan tetapi, Fakta Hukum yang ada bahwa janji TERGUGAT hanya tinggal janji. Setelah dilakukan pengecekan di Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, didapat data bahwa Pemegang Saham PT MARINA CIPTA DINAMIKA KONSULTAN adalah:

- a. Tuan Firdaus Abdullah Sidik, yang merangkap sebagai Direktur Perseroan, memiliki Saham sejumlah 499 lembar saham; dan
- b. Nyonya Martha Magdalena Situmeang, yang merangkap sebagai Komisaris Perseroan, memiliki Saham sejumlah 1 lembar saham.

Data-data lain terkait dengan PT MARINA CIPTA DINAMIKA KONSULTAN adalah sebagai berikut:

- a. Kedudukan PT MARINA CIPTA DINAMIKA KONSULTAN berada di Jakarta;
- b. Nomor Pokok Wajib Pajak dari PT MARINA CIPTA DINAMIKA KONSULTAN adalah: 01.709.501.9-022.000;
- c. Akta Perseroan Terbatas dari PT MARINA CIPTA DINAMIKA KONSULTAN dilaporkan terakhir di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum dengan Nomor Surat Keputusan Menteri C-23806 HT.01.04.TH.2003.

7. Atas dasar keterangan pada angka (6) diatas ternyata yang dinyatakan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT tidak sesuai dengan Fakta Hukum yang sebenarnya.
- c. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2013, kedatangan TERGUGAT menemui PENGGUGAT didampingi oleh Isteri TERGUGAT. Bahwa kedatangan TERGUGAT kali ini bukan dengan tangan kosong, akan tetapi membawa Sertipikat Hak Atas Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2, atas nama TERGUGAT untuk dijadikan Jaminan Utang sebelumnya dan Utang yang saat itu diajukan lagi oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT, yaitu; sebesar Rp.18.500.000.000,- (delapan belas miliar lima ratus juta rupiah);

- d. Untuk menjamin Utang TERGUGAT yang mana Utang tersebut atas persetujuan Isterinya, maka pada tanggal kedatangan TERGUGAT yang datang bersama-sama dengan Isterinya untuk mengajukan Pinjaman Utang untuk kedua kalinya yang berjumlah Rp.18.500.000.000,- (delapan belas miliar lima ratus juta rupiah). Diikatlah dengan Jaminan Utang tersebut dengan menggunakan alas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 66, tertanggal 16 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Zainuddin, S.H di Jakarta. Dimana Pihaknya adalah TERGUGAT dengan PENGGUGAT dengan Persetujuan dari Isterinya; dan Akta Kuasa Menjual Nomor 67, tertanggal 16 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Zainuddin, S.H di Jakarta. Dimana Pihaknya adalah TERGUGAT dengan PENGGUGAT, dan dengan Persetujuan Isteri dari TERGUGAT;
- e. Setelah Akta PPJB dan Kuasa Jual telah ditandatangani oleh TERGUGAT dan Isterinya dihadapan Pejabat Umum, yang ditindak lanjuti dengan diterimanya uang Pinjaman oleh TERGUGAT sejumlah Rp.18.500.000.000,- (delapan belas miliar lima ratus juta rupiah) pada hari dan tanggal yang sama dibuatnya Akta PPJB dan Akta Kuasa Jual. Maka, total Utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT sampai dengan tanggal ini menjadi berjumlah Rp.25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah);
- f. Sampai dengan akhir bulan Agustus 2014, TERGUGAT belum juga melunasi Pinjamannya sama sekali. Dan pada tanggal 01 September 2014, TERGUGAT meminjam Sertipikat Obyek Jaminan kepada PENGGUGAT. Dengan janji bahwa akan membayar Utang segera sejumlah Rp.9.000.000.000,- (Sembilan miliar rupiah) dan sisanya akan dibayar pada periode tanggal 30 September sampai dengan 15 Oktober 2014, ditambah bahwa TERGUGAT akan memberikan Jaminan Pengganti atas dipinjamnya Sertipikat Tanah yang beralamat di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2 atas nama TERGUGAT tersebut. Bahwa Sertipikat Tanah yang dipinjam oleh TERGUGAT kepada

Hal 4 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



PENGGUGAT, menurut TERGUGAT akan sesegera mungkin diganti dengan jaminan lain, yang nilai Jaminan yang dijanjikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk mengganti Sertipikat Tanah yang dipinjam TERGUGAT dari tangan PENGGUGAT mempunyai nilai yang lebih besar dari nilai Utang TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Dengan janji-janji dari TERGUGAT tersebut diatas, maka dipinjamkanlah oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT, yaitu: Obyek dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 66 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 67 tertanggal 16 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta, yaitu: Sertipikat Hak Atas Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2, atas nama TERGUGAT;

- g. Bahwa telah dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sejumlah Rp.9.000.000.000,- (Sembilan miliar rupiah) pada tanggal 05 September 2014, dimana dibayar dari hasil Pindah Buku antar rekening TERGUGAT di Panin Bank dengan rekening PENGGUGAT di Panin Bank juga.

Atas pembayaran Utang ini, maka Utang Pokok TERGUGAT kepada PENGGUGAT tersisa Rp.16.000.000.000,- (enam belas miliar rupiah);

- h. Bahwa apa yang dijanjikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk membayar sisa Utang Pokok yang berjumlah Rp.16.000.000.000,- (enam belas miliar) pada periode tanggal 30 September sampai dengan 15 Oktober 2014 tidak dapat dilaksanakan oleh TERGUGAT;

- i. Bahwa ternyata sampai dengan tanggal 31 Agustus 2015, Utang TERGUGAT belum juga dapat dilunasi.

Kemudian disepakati oleh TERGUGAT dan PENGGUGAT untuk membuat Perjanjian Pinjaman dengan Jaminan Utang berupa;

1. Tanah dan Bangunan yang berada di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 05225/Pondok Ranji, terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten seluas 300 M2, Surat Ukur tertanggal 19 Agustus 2014. Nomor 83/Pondok Ranji/2014. SHM Nomor 05225;

Hal 5 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



2. Tanah Darmawangsa seluas 1.084 M2;
3. Tanah Girik di Warung Buncit seluas 3.100 M2;
4. Tanah Girik di Haji Naim seluas 5.500 M2;
5. 30% Kepemilikan TERGUGAT atas tanah di Bali seluas +/- 9.335 M2.

Data-data diatas didapat dari Pernyataan TERGUGAT, dan TERGUGAT berjanji menyerahkan seluruh Dokumen atas tanah-tanah tersebut diatas selambat-lambatnya pada tanggal 1 September 2015.

- j. Bahwa pada tanggal 12 November 2015. PENGGUGAT mengirimkan Surat Ke-1 (Pertama) kepada TERGUGAT, yang isinya sebagai berikut:

Memberitahukan bahwa jangka waktu Pinjaman telah jatuh tempo pada tanggal 1 September 2015, dan agar TERGUGAT menyerahkan dokumen-dokumen Jaminan atas Utang seperti yang telah dijanjikan oleh TERGUGAT didalam Perjanjian Pinjaman *a quo*;

- k. Bahwa pada tanggal 20 November 2015. PENGGUGAT mengirimkan Somasi Ke-1 (Kesatu) kepada TERGUGAT agar segera memenuhi kewajibannya;
- l. Bahwa pada tanggal 26 November 2015. TERGUGAT memberikan Surat Jawaban atas Somasi yang diberikan oleh PENGGUGAT, yang isinya adalah: bahwa TERGUGAT mengakui adanya sisa utang yang belum dibayar dan akan dibayar pada awal bulan Januari 2016;
- m. Bahwa pada tanggal 26 November 2015. PENGGUGAT langsung membalas Surat Jawaban TERGUGAT, yang isinya menjelaskan bahwa ada bunga terutang selain dari Utang Pokok, dan akan mempertimbangkan permintaan dari TERGUGAT untuk dapat menunda pembayaran sisa Utang yang telah disepakati oleh TERGUGAT dan PENGGUGAT yang telah Jatuh Tempo pada tanggal 1 September 2015 dengan syarat TERGUGAT memberikan Jaminan seperti yang dijanjikan TERGUGAT sebelumnya;
- n. Bahwa pada tanggal 1 Desember 2015. PENGGUGAT memberikan Somasi Ke-2 (Kedua) kepada TERGUGAT, yang isinya agar TERGUGAT memenuhi pembayaran sisa Utang segera;

Hal 6 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



- o. Bahwa pada tanggal 3 Desember 2015. TERGUGAT memberikan Surat Jawaban kepada PENGGUGAT, yang isi suratnya adalah bahwa TERGUGAT berjanji akan menyelesaikan sisa kewajiban Utang yang diperkirakan oleh TERGUGAT akan dilunasi pada awal bulan Januari 2015, dan TERGUGAT tetap berkomitmen untuk membayar Utangnya kepada PENGGUGAT sesuai dengan Perjanjian Pinjaman yang telah dibuat sebelumnya diantara TERGUGAT dengan PENGGUGAT yang dihadiri oleh 2 (dua) orang Saksi Akta dan dilegalisasi oleh Pejabat Umum.

B. PERBUATAN INKAR JANJI (WANPRESTASI) YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pinjaman antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, telah disepakati Jatuh Tempo Pembayaran adalah tanggal 1 Oktober 2015;
2. Bahwa Surat Penggugat yang Pertama, yaitu: tertanggal 12 November 2015, berisi himbauan dan/atau pemberitahuan bahwa ada Kewajiban yang harus dipenuhi akan tetapi belum dipenuhi oleh TERGUGAT;
3. Bahwa pada tanggal 20 November 2015, PENGGUGAT mengirimkan Surat Somasi Ke-1 (Kesatu) kepada TERGUGAT dan atas Somasi PENGGUGAT tersebut, telah dijawab melalui Surat TERGUGAT tertanggal 26 November 2015, yang isi Surat TERGUGAT tersebut menyatakan bahwa TERGUGAT mengakui adanya sisa utang yang belum dibayar dan akan dibayar pada awal bulan Januari 2016;
4. Bahwa pada tanggal yang sama dari Surat Jawaban Somasi Ke-1 (Kesatu) TERGUGAT, telah dibalas oleh PENGGUGAT berupa Surat Jawaban untuk merespon Surat Jawaban dari TERGUGAT tersebut;
5. Bahwa pada tanggal 1 Desember 2015. PENGGUGAT memberikan Somasi Ke-2 (Kedua) kepada TERGUGAT, yang isinya agar TERGUGAT memenuhi pembayaran sisa Utang segera;
6. Bahwa pada tanggal 3 Desember 2015. TERGUGAT memberikan Surat Jawaban atas Somasi Ke-2 (Kedua) dari PENGGUGAT, yang isi suratnya adalah bahwa TERGUGAT berjanji akan menyelesaikan sisa kewajiban Utang yang diperkirakan oleh TERGUGAT akan dilunasi pada awal bulan Januari 2015;

Hal 7 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, belum ada pelaksanaan Pembayaran Utang seperti yang sudah diperjanjikan pada sebuah Perjanjian Pinjaman, maupun seperti yang dijanjikan oleh TERGUGAT;
8. Oleh karenanya, dengan didasarkan pada Fakta Hukum yang ada, telah cukup bukti untuk menyatakan bahwa TERGUGAT telah Cidera Janji terhadap PENGGUGAT;
9. Agar Gugatan yang sangat berdasar hukum ini tidak sia-sia (*Illusoir*). Sangat kuat, layak, patut dan wajar bila PENGGUGAT mengajukan Sita Jaminan/peletakan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslaag**) terhadap harta benda milik TERGUGAT, yaitu:
 - a. Tanah dan Bangunan atas nama TERGUGAT yang berada di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 05225/Pondok Ranji, terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten, Surat Ukur tertanggal 19 Agustus 2014, Nomor 83/Pondok Ranji/2014;
 - b. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Haji Samaah Nomor 47. Rukun Tetangga 007. Rukun Warga 04. Kelurahan Jagakarsa. Kecamatan Jagakarsa. Kota Administrasi Jakarta Selatan. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta; dan
 - c. Tanah dan bangunan atas nama TERGUGAT seluas 348 m2 dengan Sertipikat Hak Milik yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55. Jakarta Selatan.
10. Dikarenakan Gugatan PENGGUGAT didasarkan dengan bukti-bukti yang sah dan otentik, dan berdasarkan ketentuan Pasal 180 H.I.R. Maka, dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* agar Putusan dalam Gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Banding, *Verzet*, ataupun Kasasi (**Uitvoerbaar Bij voerraad**).

C. KERUGIAN MATERIIL

Diberikan Tabel Perhitungannya sebagai berikut:

TANGGAL PENCAIRAN/ PEMBAYARAN	OUTSTANDING PINJAMAN	PERHITUNGAN HARI BUNGA	JUMLAH BUNGA

Hal 8 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



18 November 2013	Rp.6.500.000.000,-	28 hari (18 November 2013 s/d 16 Desember 2013)	Rp.121.333.333,-
16 Desember 2013	Rp.25.000.000.000,-	263 hari (17 Desember 2013 s/d 5 September 2014)	Rp.4.383.333.333,-
5 September 2014	Rp.16.000.000.000,- Pembayaran Rp.9.000.000.000,-	522 hari (6 September 2013 s/d 15 Februari 2016)	Rp.5.631.999.999,-
Total	Rp.16.000.000.000,-		Rp.10.136.666.665,-

Total Utang berikut Bunga per tanggal 9 Februari 2016 adalah sebagai berikut:

Utang Pokok : Rp.16.000.000.000,-

Bunga : Rp.10.136.666.665,-

----- +

Total : Rp.26.136.666.665,-

(dua puluh enam miliar seratus tiga puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh lima rupiah).

D. KERUGIAN ATAS KEHILANGAN KEUNTUNGAN DARI PENGGUNAAN UANG PENGEMBALIAN UTANG TERGUGAT, TIMBULNYA BIAYA LAIN SERTA KERUGIAN IMMATERIIL

1. Kerugian atas kehilangan keuntungan dari penggunaan uang pengembalian Utang TERGUGAT di kemudian hari (Kerugian atas kehilangan kesempatan untuk mengembangkan uang milik PENGGUGAT yang seharusnya telah Jatuh Waktu/Jatuh Tempo/Jatuh Meluang untuk dibayar);
2. Biaya Jasa Konsultan Hukum dan Jasa Kuasa Hukum didalam pengurusan dan penyelesaian Perkara *a quo* sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah); dan
3. Harus membayar biaya pengobatan berobat dari PENGGUGAT dikarenakan terus menerus memikirkan persoalan perkara *a quo* yang telah menyebabkan kesehatan dari PENGGUGAT menjadi turun dan kurang baik yang menyebabkan pikiran dan konsentrasi dari PENGGUGAT didalam melakukan pekerjaan dan kegiatan sehari-hari menjadi terganggu disebabkan terus menerus

Hal 9 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT memikirkan perkara *a quo* yang membuat moril PENGGUGAT menjadi tertekan. Oleh karenanya, merupakan sesuatu yang wajar bila PENGGUGAT menuntut Ganti Kerugian kepada TERGUGAT atas Kerugian kehilangan keuntungan (*Opportunity Loss*) dari penggunaan uang pengembalian Utang TERGUGAT di kemudian hari (Kerugian atas kehilangan kesempatan untuk mengembangkan uang milik PENGGUGAT yang seharusnya telah Jatuh Waktu/Jatuh Tempo/Jatuh Meluang untuk dibayar) dan Biaya Pengobatan Berobat PENGGUGAT sejumlah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).

Maka berdasarkan dalil-dalil diatas, PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan Perkara *a quo*, kiranya berkenan untuk mengadili, memeriksa serta memberikan Putusan, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) atas Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan ditandatangani dihadapan Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta (Legalisasi Notaris);
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Utang kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.26.136.666.665,- (dua puluh enam miliar seratus tiga puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh lima rupiah) yang mana jumlah ini terdiri dari Utang Pokok dan Bunga Pinjaman sampai dengan tanggal 15 Februari 2016. Bila nilai Utang Pokok dan Bunga Pinjaman setelah lewat tanggal 15 Februari 2016 baru terbayar, maka akan mengikuti perhitungan Utang Pokok dan Bunga Pinjaman sesuai dengan Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan ditandatangani dihadapan Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta (Legalisasi Notaris);
4.
 - a. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Ganti Rugi kepada PENGGUGAT atas kerugian kehilangan keuntungan dan kesempatan untuk meraih untung atas uang yang seharusnya sudah

Hal 10 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



dikembalikan oleh TERGUGAT serta kerugian Immateriil dalam hal PENGGUGAT harus membayar biaya pengobatan berobat. Oleh karenanya adalah wajar bila PENGGUGAT menuntut Ganti Kerugian kepada TERGUGAT sejumlah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah); dan Ganti Rugi Bunga sebesar 12% (dua belas persen) per tahun dari jumlah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan hingga dibayar Lunas oleh TERGUGAT; dan

- b. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Biaya yang PENGGUGAT keluarkan untuk Jasa Konsultan Hukum dan Kuasa Hukum untuk mengurus dan menyelesaikan Perkara *a quo* sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah); dan Ganti Rugi Bunga sebesar 12% (dua belas persen) per tahun dari jumlah Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan hingga dibayar Lunas oleh TERGUGAT.
5. Menghukum TERGUGAT untuk patuh dan tunduk serta mentaati Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan ditandatangani dihadapan Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta (Legalisasi Notaris);
6. Menyatakan bahwa Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan ditandatangani dihadapan Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta (Legalisasi Notaris) adalah Sah, Berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 66 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 67 tertanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Zainuddin, S.H di Jakarta adalah ada, hidup, sah, berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Meletakkan Sita Jaminan (***conservatoir beslaag***) dan menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan terhadap harta milik TERGUGAT dan/atau tempat tinggal/tempat kedudukan/domisili hukum dari TERGUGAT, yaitu:
 - a. Tanah dan Bangunan atas nama TERGUGAT yang berada di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 05225/Pondok Ranji, terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan,

Hal 11 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Banten, Surat Ukur tertanggal 19 Agustus 2014, Nomor 83/Pondok Ranji/2014;

- b. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Haji Samaah Nomor 47. Rukun Tetangga 007. Rukun Warga 04. Kelurahan Jagakarsa. Kecamatan Jagakarsa. Kota Administrasi Jakarta Selatan. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 - c. Tanah dan bangunan atas nama TERGUGAT seluas 348 m2 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 220/Melawai. Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2011 Nomor: 00030/Melawai/2011 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.02.05.06.00926 yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, Kecamatan Kebayoran Baru, Kelurahan Melawai, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Provinsi DKI Jakarta.
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding dan Kasasi (***Uitvoerbaar Bij Voerraad***);
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan ,Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya tersebut diatas, sedang Tergugat hadir kuasanya LISA AGUSTIANA, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum LISA & PARTNERS yang berkedudukan di Wisma Bhakti Mulya lantai 3 Ruang 311 beralamat di jalan Kramat Raya No.150 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 Maret 2016 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak mengadakan upaya perdamaian melalui Mediator , hal ini disebabkan :

- Bahwa Tergugat 3 kali dipanggil secara sah dan patut tidak datang dipersidangan , Majelis Hakim sudah menyampaikan kepada Penggugat pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan acara sidang pembacaan surat gugatan yang dilanjutkan dengan pembuktian dari Penggugat ;
- Bahwa Kuasa Tergugat datang kepersidangan pada saat acara sidang adalah pengajuan bukti surat ;
- Bahwa Tergugat tidak datang setelah 3 kali dipanggil sidang tidak hadir, hal itu menunjukkan bukti Tergugat telah melepaskan haknya untuk mengadakan mediasi dan menyampaikan jawaban atas gugatan,

Hal 12 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa itikad tidak baik tergugat telah terbukti adanya 3 kali panggilan sidang namun tidak hadir dipersidangan ;
- Bahwa Penggugat menyatakan keberatan jika diadakan mediasi karena Majelis Hakim telah menyampaikan acara sidang adalah bukti yang akan diajukan Penggugat ;
- Bahwa mediasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung no 1 tahun 2008 Jo PerMA No 1 tahun 2006, dilakukan pada saat para pihak hadir dipersidangan sebelum pembacaan surat gugatan ;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas, merupakan alasan yang menolak keberatan Tergugat yang menyatakan keberatan tidak diadakan mediasi para pihak sebagaimana tercantum dalam Surat Kesimpulan Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti :

I. Bukti Surat :

1. Bukti P-1 : Foto Asli Surat Kuasa. Dimana Pemberi Kuasa adalah: Shelomita Sulistiany Diah *in casu* Isteri Tergugat dalam Perkara *a quo*. Penerima Kuasa: Para Kuasa Hukum dari Isteri Tergugat. Tertanggal 27 November 2015.
2. Bukti P-2 : Surat Keterangan dan Pernyataan dari Ketua Rukun Tetangga ditempat Tergugat berkedudukan dan/atau berdomisili hukum. Tertanggal 23 Maret 2016. Ditandatangani dan dicap oleh Ketua Rukun Tetangga 007. Pada Rukun Warga 004. Pada Kelurahan Jagakarsa. Pada Kecamatan Jagakarsa. Kota Administrasi Jakarta Selatan. Provinsi DKI Jakarta. (sesuai dengan asli)
3. Bukti P-3 : Kartu Tanda Penduduk dari Tergugat. Masih berlaku.
4. Bukti P-4 : Perjanjian Pinjaman diantara Penggugat dengan Tergugat. (Sesuai dengan Asli)
5. Bukti P-5 : Tanda Terima Surat dari Tergugat tentang Surat yang dikirim oleh Penggugat mengenai: Pemberitahuan agar Tergugat melakukan Prestasi atas Pelaksanaan Perjanjian Pinjaman yang sudah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat. Dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang Saksi dan ditandatangani dihadapan Pejabat Umum. Tanggal penerimaan Surat 12 November 2015.

Hal 13 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

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)



Tanggal Surat 10 November 2015. Surat ini dikirim ke Jalan Panglima Polim XI Nomor 55. Kebayoran Baru. Jakarta Selatan. (sesuai dengan asli)

6. Bukti P-6 : Tanda Terima Surat dari Tergugat. Penggugat mengirim Surat kepada Tergugat, yaitu: Somasi 1. Isi Surat yang diberikan kepada Tergugat adalah:
- Surat Kuasa Khusus dari Penggugat kepada Kuasa Hukumnya;
 - Tanda Terima Surat dari Tergugat bahwa Tergugat telah menerima Surat dari Penggugat tentang Pemberitahuan Untuk Melaksanakan Perjanjian Pinjaman (Surat Ke-1);
 - Dilampirkan kembali Perjanjian Pinjaman diantara Penggugat dengan Tergugat.

Tanggal Surat ini tertanggal 20 November 2015. Diterima oleh Tergugat pada tanggal 20 November 2015

Surat ini dikirim ke Jalan Panglima Polim XI Nomor 55. Kebayoran Baru. Jakarta Selatan. (sesuai dengan asli)

7. Bukti P-7 : Tanda Terima Surat dari Tergugat. Penggugat mengirim Surat kepada Tergugat, yaitu: Somasi 1. Isi Surat yang diberikan kepada Tergugat adalah:
- Surat Kuasa Khusus dari Penggugat kepada Kuasa Hukumnya;
 - Tanda Terima Surat dari Tergugat bahwa Tergugat telah menerima Surat dari Penggugat tentang Pemberitahuan Untuk Melaksanakan Perjanjian Pinjaman (Surat Ke-1);
 - Dilampirkan kembali Perjanjian Pinjaman diantara Penggugat dengan Tergugat.

Tanggal Surat ini tertanggal 20 November 2015. Diterima oleh Tergugat pada tanggal 20 November 2015. Surat ini dikirim ke alamat The Benda Living Townhouse, Jalan Benda Atas Nomor 62 H. (sesuai dengan asli)

8. Bukti P-8 : Tanda Terima Surat Balasan dari Tergugat tentang Somasi Ke-1 Penggugat kepada Tergugat. Perihal: Surat

Hal 14 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Jawaban Somasi dari Tergugat. Surat ini bertanggal Surat 26 November 2015. Diterima oleh Penggugat pada tanggal yang sama. (sesuai dengan asli)

9. Bukti P-9 : Tanda Terima Surat dari Tergugat, bahwa Penggugat mengirimkan Surat Balasan atas Surat Tanggapan Somasi dari Tergugat. Surat tersebut dikirimkan ke alamat domisili hukum/tempat kedudukan hukum dari Tergugat yaitu: di Jalan H. Saamah, Nomor 47. Rt.007. Rw.004. Kelurahan Jagakarsa. Kecamatan Jagakarsa. Kota Administrasi Jakarta Selatan. Surat ini bertanggal Surat 26 November 2015. Diterima oleh Tergugat pada tanggal yang sama. (sesuai dengan asli)
10. Bukti P-10 : Tanda Terima Surat dari Tergugat, bahwa Penggugat mengirimkan Surat Balasan atas Surat Tanggapan Somasi dari Tergugat. Surat tersebut dikirimkan ke alamat kantor dari Tergugat yang di Jalan Panglima Polim XI Nomor 55. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Pada isi surat tetap menggunakan Alamat Surat yang dinyatakan oleh Tergugat sendiri, yaitu: Jalan H. Saamah, Nomor 47. Rt.007. Rw.004. Kelurahan Jagakarsa. Kecamatan Jagakarsa. Kota Administrasi Jakarta Selatan. (sesuai dengan asli)
11. Bukti P-11 : Tanda Terima Surat dari Tergugat, bahwa Penggugat mengirimkan Surat Balasan atas Surat Tanggapan Somasi dari Tergugat. Surat tersebut dikirimkan ke alamat tempat Kegiatan Usaha dari Tergugat yang di Jalan Benda Atas Nomor 62 H. The Benda Living Townhouse. Pada isi surat tetap menggunakan Alamat Surat yang dinyatakan oleh Tergugat sendiri, yaitu: Jalan H. Saamah, Nomor 47. Rt.007. Rw.004. Kelurahan Jagakarsa. Kecamatan Jagakarsa. Kota Administrasi Jakarta Selatan. (sesuai dengan asli)
12. Bukti P-12 : Tanda Terima Surat dari Tergugat bahwa Tergugat telah menerima Somasi Ke-2. Surat Somasi Ke-2 ini telah

Hal 15 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



dikirimkan oleh Penggugat ke 3 (tiga) alamat Surat dari Tergugat (sesuai dengan asli)

13. Bukti P-13 : Tanda Terima Surat dari Tergugat bahwa Tergugat telah menerima Somasi Ke-2. Surat Somasi Ke-2 ini telah dikirimkan oleh Penggugat ke 3 (tiga) alamat Surat dari Tergugat (sesuai dengan asli)
14. Bukti P-14 : Tanda Terima Surat dari Tergugat bahwa Tergugat telah menerima Somasi Ke-2. Surat Somasi Ke-2 ini telah dikirimkan oleh Penggugat ke 3 (tiga) alamat Surat dari Tergugat (sesuai dengan asli)
15. Bukti P-15 : Tanda Terima dari Penggugat atas Surat yang dikirim oleh Tergugat kepada Penggugat. Tanggal Surat 3 Desember 2015. Surat diterima pada tanggal yang sama 3 Desember 2015. (sesuai dengan asli)
16. Bukti P-16 : Bukti Transfer dari Bank BCA sejumlah Rp.6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah). Dari Penggugat kepada Tergugat. Tertanggal 18 November 2015 (sesuai dengan asli)
17. Bukti P17 : Bukti Transfer dari Bank BCA Rp.18.500.000.000,- (delapan belas miliar lima ratus juta rupiah). Dari Penggugat kepada Tergugat. Tertanggal 16 Desember 2015. (sesuai dengan asli)
18. Bukti P-18 : Transkrip/Cetakan dari Bank Panin Indonesia atas rekening dari Penggugat. (sesuai dengan asli)
19. Bukti P-19 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas. Akta Notaris Nomor 66. Dibuat dihadapan Notaris Zainuddin, S.H. Pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2013. (sesuai dengan asli)
20. Bukti P-20 : Akta Kuasa Menjual. Nomor 67. Dibuat dihadapan Notaris Zainuddin, S.H. Pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2013. (sesuai dengan asli)
21. Bukti P-21 : Fotocopy halaman depan Sertipikat tanah Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55. Jakarta Selatan. Ada tulisan tangan Asli dari Tergugat. (sesuai dengan asli)

Hal 16 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti P-22 : Sertipikat Tanah Hak Milik atas nama: Tergugat. Nomor Sertipikat: 05225/Pondok Ranji. Terletak di Kelurahan Pondok Ranji. Kecamatan Ciputat Timur. Kota Tangerang Selatan. Provinsi Banten. (sesuai dengan asli)
23. Bukti P-23 : Fotocopy Sertipikat Tanah Badung/Bali. Kabupaten Badung. Kecamatan Kuta Utara. Desa Tibubeneng. Provinsi Bali. Hak Guna Bangunan Nomor 329. Atas nama: PT. MARINA CIPTA DINAMIKA KONSULTAN, berkedudukan di Jakarta ;
24. Bukti P-24 : Jawaban Gugatan Tergugat II Dalam Konvensi dan **Gugatan Rekonvensi** Tergugat II dalam Perkara Nomor 733/Pdt.G/2015/PN.Jkt-Sel. (sesuai dengan asli).
25. Bukti P-25 : Duplik Tergugat II dalam Perkara Nomor 733/Pdt.G/2015/PN.Jkt-Sel. (sesuai dengan asli)
26. Bukti P-26 : Daftar Bukti Tergugat II di Perkara Nomor 733/Pdt.G/2015/PN.Jkt-Sel. (sesuai dengan asli).
27. Bukti P-27 : Proposal Mediasi Penggugat didalam Perkara Nomor 733/Pdt.G/2015/PN.Jkt-Sel, tentang: Usulan Bunga Pinjaman. (sesuai dengan asli)

Kemudian Hakim Ketua setelah mencocokkan beberapa bukti surat sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai secukupnya ;

II. Bukti Saksi dan Ahli :

Bahwa saksi dan ahli yang diajukan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

Saksi kesatu : **ARI TORANDO** dan saksi kedua **JANTY LEGA serta Ahli THIO YONATHAN, SH, S.Kom, SE, MAF., M.Kn**

1. Saksi ARI TORANDO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat / Hendrik Tee ;
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat dulu saksi pernah berkantor sama dengan Penggugat di PT. Truba tetapi saat ini saksi sudah tidak bekerja di PT. Truba lagi ;
- Bahwa Saksi kenal tahun 2006 s/d tahun 2009 ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dulu teman saksi bosnya Arya Fajar / Tergugat ;

Hal 17 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat saksi mengetahui ada perjanjian, Perjanjiannya itu awalnya adalah perjanjian jual beli PPJB tanah di Melawai dan sudah dibayar lunas dengan Kuasa Menjualnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelumnya ada perjanjian utang piutang, setelah itu ada perjanjian utang piutang ;
- Bahwa Bukti P-4 diperlihatkan berupa perjanjian pinjaman ?
- Bahwa saksi tahu perjanjian pinjamannya karena saksi ikut tanda tangan ;
- Bahwa saksi hanya tahu perjanjiannya ;
- Bahwa waktu itu Penggugat bisa terjadi perjanjian karena diminta menjadi saksi saat datang didepan Notaris Zainudin ;
- Bahwa penanda tanganannya hari Senin tanggal 31 Agustus 2015 ;
- Bahwa seingat saksi perjanjian itu nilainya Rp. 16 Miliar ;
- Bahwa jaminannya waktu itu dijanjikan tanah dan bangunan, waktu itu diperlihatkan sertifikat-sertifikatnya, tetapi hanya ada 1 (satu) yang dibintaro saja kalau yang lain saksi tidak diperlihatkan karena yang diperjanjikan itu setelah perjanjian ini ditanda tangani Tergugat akan memberikan ;
- Bahwa setelah itu tanda tangan saksi setahu saksi perjanjian ini Tergugat belum ada pembayaran lagi dan ada penagihan-penagihan dengan melalui somasi ;
- Bahwa saksi tahu ada somasi kebetulan waktu itu saksi menjadi kuasanya tetapi saksi tidak tanda tangan somasinya ;
- Bahwa kemudian karena tidak ada tanggapan yang serius dari pihak Tergugat ;
- Bahwa waktu itu somasi seingat saksi 2 (dua) kali yang disuruh untuk mengantarkan bukan saksi jadi saksi ada tim ;
- Bahwa Bukti P-5 diperlihatkan kepada saksi
- Bahwa Somasi itu yang mengantar dari kurir dan sudah diterima oleh pihak Tergugat ;
- Bahwa atas somasi itu tidak ada pembayaran, karena tidak ada pembayaran tadinya kita diminta untuk melakukan upaya hukum gugatan tetap karena kita kebetulan ada pekerjaan lain jadi

Hal 18 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menunjuk kantor Pengacara yang baru dan saksi tidak sempat menemui Tergugat ;

- Bahwa saksi mengetahui maksud dari dibuatnya perjanjian pinjaman antara Penggugat dengan Tergugat, pinjaman ini adalah kelanjutan dari PPJB jual tanah di Melawai berikut kuasa jualnya yang tidak bisa dilaksanakan oleh Tergugat sehingga dibuatkanlah perjanjian pinjaman ;
- Bahwa dari PPJB itu yang dikatakan lunas itu sekarang ada pada Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui diambil itu tujuannya untuk apa tetapi itu diambil, dipinjam saksi mengetahui pada saat dibuat somasi ada catatan bahwa barang ini diambil kembali oleh Tergugat ;
- Bahwa perjanjian kesepakatan yang ditanda tangani oleh Tergugat atas inisiatif dibuatnya perjanjian ini dari Tergugat ;
- Bahwa bisa melaksanakan pengembalian uang tersebut Tergugat minta untuk dilaksanakan ;
- Bahwa menurut saksi PPJB lunas dan surat kuasa menjual itu sekarang masih ada pada saksi selama ini belum ada pembatalan jual beli PPJB maupun pencabutan kuasa sehingga menurut saksi itu masih berlaku ;
- Bahwa Bukti P-19 dan P-20 diperlihatkan kepada saksi dan saksi membenarkan ;
- Bahwa yang saksi ketahui bukan PPJB diambil oleh Tergugat tetapi sertifikatnya ;
- Bahwa pada waktu menjadi saksi pada saat penanda tangan perjanjian yang pertama tanggal 31 Agustus 2015 kapasitas saksi karena Saksi kenal dengan Penggugat saja belum menjadi kuasa, saksi menjadi kuasa setelah ada perjanjian itu tidak ditaati lalu disomasi lalu saksi ditunjuk sebagai kuasa ;
- Bahwa saksi sebagai pengacara / advokat tetapi tidak satu kantor dengan Penggugat ;
- Bahwa pada saat terjadi ditanda tangani saksi menyaksikan lalu saksi menjadi kuasa hukumnya Penggugat untuk mengajukan somasi, dalam kurun waktu saudara saksi menjadi Kuasanya Penggugat itu ada akta ;

Hal 19 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bukti T-6 dan T-4 diperlihatkan kepada saksi ;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengenai 2 (dua) akta ini ;
 - Bahwa saksi tidak tahu ada perjanjian selain tanggal 31 Agustus 2015 ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai slip setoran yang sudah disetorkan oleh Penggugat kepada Tergugat ;
 - Bahwa setelah ada perjanjian ini ada setoran dari Penggugat itu ada diperjanjian dituangkan dalam perjanjian pinjaman tetapi saksi tidak tahu prosesnya bagaimana namun Penggugat mengakui memang sudah dari jumlah awalnya sudah ada pembayaran makanya dituangkan dalam perjanjian ;
 - Bahwa Penggugat mengakui ada pembayaran ;
 - Bahwa pada saat somasi November 2015 saksi masih menjadi pengacaranya Penggugat Saksi tidak tanda tangan somasi yang tanda tangan adalah saudara Hariyanto ;
 - Bahwa dasarnya saksi jadi kuasanya Penggugat itu waktu itu diberikan kuasa kepada tiga orang yakni saudara Hariyanto, Ibu Mega Supriyantini dan saksi ;
 - Bahwa saat ini saksi tidak menjadi kuasa hukumnya Penggugat karena sudah ada pencabutan kuasa ;
2. Saksi II **JANTY LEGA** keterangan dimuka persidangan ;
- Bahwa saksi kenal Penggugat dalam hubungan notaris di Perusahaannya ;
 - Bahwa waktu itu saksi menangani perusahaannya Penggugat dengan Tergugat lalu ada permintaan dari Tergugat perjanjiannya sebagai saksi ;
 - Bahwa Bukti T-4 diperlihatkan saksi dan saksi membenarkan mengenai Perjanjian kesepakatan
 - Bahwa seingat saksi perjanjiannya nilainya 25 Milyar, saksi Mengetahuinya karena Perjanjian atas inisiatif Tergugat ;
 - Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian sebelumnya dibuat perjanjian pengikatan jual beli ;
 - Bahwa kalau perjanjian pinjaman uang yang ditanda tangani saksi tahu antara Penggugat dan Tergugat karena ada pertemuan itu saksi jadi tahu ;

Hal 20 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Tergugat dan Penggugat kerja sama lalu diberikan uang 6,5 Milyar oleh Penggugat lalu ditambah 18,5 Milyar total menjadi 25 Milyar ;
- Bahwa saksi tidak ingat dituangkan dalam perjanjian ini ;
- Bahwa saksi tidak tahu dilaksanakan oleh pihak Tergugat apakah dibayar atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pembayaran atau ada perjanjian-perjanjian lagi ;
- Bahwa setahu saksi sempat bertemu Penggugat dan Tergugat setelah ada perjanjian ini setahu saksi dari Penggugat tidak ada realisasinya maksudnya tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan Saksi juga sempat telpon dengan Tergugat di bulan Januari 2016 jawaban dari Tergugat bilang akan membayar segera di bulan Januari 2016 dan akhirnya tidak ada terealisasi ;
- Bahwa saksi mengatakan bahwa saksi adalah notaris dari perusahaan tetapi saksi tidak mengikuti perkembangan permasalahan ini, saksi tahu bahwa kewajibannya Tergugat tidak memenuhi namun saksi ikut menanda tangani perjanjian ;
- Bahwa setahu saksi yang menginginkan perjanjian ini dan tujuannya atas keinginan dari Tergugat untuk memperbaharui perjanjian karena waktu itu beliau meminjam sertipikat ;
- Bahwa saksi tahu hubungan kesepakatan yang diinginkan untuk dibuat oleh Tergugat kaitannya dengan PPJB sepertinya Tergugat ingin memperbaharui perjanjian dan menghilangkan perjanjian itu ;
- Bahwa dari kesepakatan itu saksi mengetahui Tergugat belum melaksanakan prestasinya, dari perjanjian yang dibuat itu terakhir saksi telpon Tergugat belum ;
- Bahwa dalam setiap Penggugat membuat akta, saksi tidak selalu diikuti sertakan atau dimintakan pendapat ;
- Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat setelah perjanjian tanggal 31 Agustus 2015 dan Saksi diperlihatkan ;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat pernah bilang ke saksi bahwa ada Tergugat memberikan pembayaran ;

Hal 21 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pembuatan perjanjian tanggal 31 Agustus 2015 ada asset yang didalam perjanjian itu yang dijaminan yakni asset di Bintaro, waktu itu Tergugat berniat untuk memberikan asset yang di Bintaro dan yang diberikan baru satu asset yang di Bintaro karena waktu itu akan dilakukan pengikatan jual beli ;
- Bahwa saksi tidak tahu asset itu milik siapa, ada tidak surat sertipikatnya atau Penggugat memberitahu saksi selaku notaris perusahaan ;
- Bahwa saksi tidak melihat sudah ada sertipikat yang diberikan atau saksi merubah-ubah tidak sertipikat itu menjadi milik siapa ;
- Bahwa pada saat penanda tangan perjanjian isteri dari Tergugat tidak ada diikut sertakan dan bahkan tidak hadir tetapi didalam perjanjian itu seingat saksi ada Tergugat sendiri hadir lalu ada beberapa orang, suami saksi lalu disebutkan bahwa Tergugat akan memberikan asset yang baru dikasih hanya 1 (satu) asset yang di Bintaro, Tergugat berjanji akan melakukan pengikatan karena baru diserahkan saja belum dapat pengikatan dan akan mengajak isterinya intinya perjanjian itu harus dilengkapi isterinya karena Tergugat akan menghadirkan isterinya sekalian sama-sama ;
- Bahwa Penanda tangan perjanjian di Bapindo di kantornya Penggugat ;
- Bahwa didalam perjanjian tersebut ada disebutkan mengenai bunga 10 % karena itu kesepakatan bersama dari pokok ;
- Bahwa Kesepakatan bersama waktu itu setahu saksi hubungannya cukup lama ;
- Bahwa saksi tidak ingat 10 % itu inisiatif siapa ;
- Bahwa saksi mengatakan berteman dengan Penggugat dan Tergugat Pada saat saksi telpon Tergugat sebagai itikad baik Saksi sebagai seorang teman menyarankan kepada Tergugat agar membereskan kata Tergugat akan membereskan pada bulan Januari dan saksi menyarankan agar Tergugat menemui Penggugat langsung ;
- Bahwa Tergugat ada berbicara kepada saksi bahwa kondisi keuangannya sedang lesu ;

Hal 22 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

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)



- Bahwa saksi sampaikan ke Penggugat yang dibidang oleh Tergugat Saksi hanya bilang bahwa Tergugat ada itikad baik untuk melunasi dibulan Januari akhir ;
- Bahwa saksi tidak tahu pada pasal 3 berjanji akan menjaminkan tanah di darmawangsa, tanah di Warung Buncit, tanah di H. Naim, tanah di Bintaro itu terelasaki ;

3. Ahli **THIO YONATHAN, SH, S.Kom, SE, MAF., M.Kn**

- Bahwa Akta pengikatan perjanjian jual beli terbagi 2 (dua) yaitu akta perjanjian jual beli dan yang kedua adalah akta perjanjian jual beli saja, akta perjanjian jual beli saja lahir karena 3 (tiga) alasan yang pertama karena pajaknya belum mampu dibayar oleh para pihak, ke-2 warkah atau dokumen sedang dalam pengurusan, ke-3 pembayaran dibayar pertahap atau dicicil, untuk akta perjanjian jual beli lunas hanya ada 2 (dua) kondisi yang pertama adalah bahwa warkah atau dokumen yang diurus, yang ke-2 para pihak belum mampu membayar pajaknya dan bagi surat kuasa untuk menjual adalah pasangan dari didalam hukum kebiasaan praktik di lapangan surat kuasa untuk menjual lahir dikarenakan adanya PPJB lunas, pada saat kapan digunakan PPJB lunas dan pada saat kapan surat kuasa untuk menjual adalah pada saat PPJB lunas ketika ingin dibalik nama kepada si pihak pembeli dalam akta PPJB lunas dan ketika ingin dibalik nama ke pihak ke-3 lainnya maka digunakan surat kuasa untuk menjual ;
- Bahwa jika ada akta autentik PPJB lunas dan akta kuasa menjual yang autentik juga yang objeknya tanah dan bangunan kemudian didalamnya terdapat sertifikat hak atas tanah itu dipinjam dan dijanjikan bahwa akan melakukan hal-hal yang diperjanjikan tetapi janji tersebut tidak pernah dipenuhi kemudian sertipikat tersebut tidak dikembalikan kemudian dipergunakan sebagai jaminan hutang jawabannya tidak boleh, bahwa objek jaminan yang ada di akta PPJB lunas dan objek jaminan yang ada di surat kuasa untuk menjual tidak boleh dijadikan jaminan kedua di akta perjanjian kredit sebagaimana kita tahu bahwa akta perjanjian kredit adalah akta pokok atau akta induk atau akta yang pendahulu kemudian diturunkan diikutkan dilanjutkan di aksesoirkan dengan akta pemberian hak tanggungan

Hal 23 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



jadi hubungan hukum antara akta perjanjian kredit dengan akta pemberian hak tanggungan adalah hubungan hukum induk dengan anak apabila ada kondisi dimana perjanjian kredit menggunakan objek jaminan yang sudah digunakan PPJB lunas maka perjanjian kredit tersebut melanggar tentang syarat sahnya perjanjian yaitu yang pertama syarat subjektif dan yang kedua adalah syarat objektif, syarat subjektif yang dilanggar adalah tentang kesepakatan, kesepakatan tidak boleh didasarkan karena suatu kekhilafan, karena paksaan dan karena penipuan, dalam hal ini kesepakatan yang dilanggar adalah karena kekhilafan dan kedua karena penipuan karena kekhilafan adalah bahwa ada 2 (dua) kondisi dimana kekhilafan itu terjadi yaitu terkait dengan objeknya salah atau yang kedua terkait dengan subjeknya yang salah, dalam hal ini yang diutamakan adalah objeknya salah karena objeknya sudah ada ikatan sebelumnya didalam PPJB lunas, objeknya sudah tidak bebas, objeknya masih terikat dalam perbuatan hukum dan lagi dapat disimpulkan bahwa objeknya bukan lagi milik si pihak penjual, akan tetapi milik dari si pihak pembeli terhadap akta PPJB sebagaimana kita tahu bahwa lahirnya didalam hukum kebiasaan akta PPJB lunas dikarenakan 2 (dua) alasan yang ahli sudah jelaskan, jadi terkait dengan terlambatnya suatu syarat sahnya perjanjian terkait dengan kesepakatan melanggar tentang kekhilafan dan penipuan ;

- Bahwa atas terlanggarnya syarat sahnya perjanjian menurut syarat subjektif dan syarat objektif di akta PKR-nya maka akta PKR-nya tersebut harus dapat disimpulkan batal demi hukum dapat dibatalkan atau dianggap tidak pernah ada terkait dengan adanya perjanjian kredit, apabila akta perjanjian kreditnya sudah dianggap tidak pernah ada maka akta anaknya atau akta ikutannya dianggap juga tidak pernah ada karena pasti mempunyai alasan terlanggarnya syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebutkan di Pasal 1320 KUHPerdara tentang kesepakatan dan suatu sebab yang halal, suatu sebab yang halal subjeknya adalah tidak halal karena objeknya sudah diikat didalam perjanjian jual beli lunas dimana lunas adalah harga jual beli sudah dibayar lunas oleh si pihak pembeli ;

Hal 24 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan akibat batal demi hukum, objek jaminan tersebut dapat dimintakan sita jaminan walaupun objek jaminan didalam perjanjian kredit yang diturunkan dalam perjanjian APHT sebagaimana perjanjian anak adalah diikat dengan APHT dikarenakan perjanjian pokok dan perjanjian anaknya sudah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sudah batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada maka atas objek jaminan yang pernah ada sebelumnya didalam Akta PPJB lunas dapat dilakukan sita jaminan ;
- Bahwa apabila ada akta PPJB lunas dan Akta Authentik Kuasa Jual dimana akta tersebut tidak dilakukan suatu prestasi dan tidak dibuat akta pembatalan kemudian jaminan yang ada akta autentik PPJB lunas tersebut dijadikan jaminan hutang tanpa sepengetahuan dari si pembeli kemudian dibuat pinjaman menurut ahli yang berkepentingan dalam pembuatan perjanjian tersebut dalam hal ini adalah si pihak penjual di dalam Akta PPJB lunas dikarenakan perjanjian pinjaman tersebut lahir disebabkan bahwa setelah ada Akta PPJB lunas dan akta kuasa menjual lahirlah akta perjanjian kredit dan akta pemberian hak tanggungan, si pihak penjual berkepentingan untuk menganulir atau mengeliminir atau mengeliminasi berusaha meniadakan akta PPJB lunas dan Akta Kuasa Menjual dengan cara menawarkan, mengajukan dibuatnya perjanjian baru yaitu perjanjian pinjaman ;
- Bahwa Legalisasi adalah produk hukum pejabat umum yaitu Notaris, legalisasi itu terkandung beberapa syarat, syarat yang pertama bahwa perjanjian yang dilegalisasi wajib dibacakan oleh pejabat umum dihadapan para pihak dan saksi-saksi, yang kedua pada saat perjanjian tersebut ditanda tangani harus dihadapan pejabat umum jadi kekuatan pembuktian terkait dengan legalisasi dapat dipersamakan dengan kekuatan pembuktian sebagai alat autentik dimana salah satu alat bukti surat sesuai pasal 184 HIR jo Pasal 1868 KUHPperdata ;
- Bahwa Bunga didalam perjanjian pinjaman 100 % boleh lebih besar daripada Undang-undang dikarenakan bunga didalam hukum perdata ada 3 (tiga) jenis yang pertama adalah bunga moratoir yang kedua adalah bunga konvensional dan yang ketiga adalah bunga

Hal 25 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

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)



konvensatoir, bunga moratoir adalah bunga menurut Undang-undang, bunga moratoir adalah bunga yang tidak ditetapkan dalam perjanjian, bunga konvensional, bunga yang ditetapkan didalam perjanjian sedangkan bunga konvensional semua bunga diluar dari bunga konvensional, maka bunga moratoir merupakan bunga kompensasi juga ;

- Bahwa apabila dalam sebuah perjanjian pinjaman terdapat adanya frase yang menyatakan dengan persetujuan isteri akan tetapi didalam kolom tanda tangan tidak ada tanda tangan dari isteri dan dibagian legalisasi notaris pun tidak dituliskan bahwa isteri memberikan persetujuan bahwa sebelum perjanjian ini ada, ada akta autentik PPJB lunas dan surat kuasa menjual dimana didalam akta tersebut isteri turut membubuhkan tanda tangannya sebagai bentuk persetujuan, adanya frase dengan persetujuan isteri membawa 2 (dua) akibat hukum yaitu yang pertama perjanjian tersebut tidak mengikat pihak isteri, yang kedua harus dapat disimpulkan secara tidak langsung isteri telah memberikan persetujuannya dengan alasan bahwa perjanjian pinjaman adalah perjanjian lanjutan, perjanjian ikutan, perjanjian aksesoir secara tidak langsung dari akta PPJB lunas dan Akta Kuasa Menjual oleh karenanya perbuatan hukum perjanjian pinjaman harus disebut satu kesatuan perbuatan hukum yaitu akta PPJB lunas, Akta Kuasa Menjual dan Perjanjian Pinjaman ;
- Bahwa menurut Ahli Frase dengan persetujuan isteri adalah kesepakatan para pihak dikarenakan syarat terjadinya legalisasi yang pertama adalah dibacakan dihadapan para pihak dan saksi-saksi yang kedua adalah tanda tangan dilakukan dihadapan Notaris, apabila Pejabat Umum sudah membacakan dihadapan para pihak dan saksi-saksi dan kemudian ditanda tangani dihadapan Pejabat Umum tersebut maka harus dapat disimpulkan frase dengan persetujuan isteri adalah kesepakatan para pihak ;
- Bahwa apabila didalam perjanjian pinjaman tidak disinggung atau tidak dilanggar lembaga hukum jaminan jo Pasal 35, Pasal 36 Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang harta bersama dan harta bawaan didalam perkawinan maka perjanjian tersebut adalah sah

Hal 26 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



berharga dan mengikat kekuatan hukum mengikat dan tidak dibatalkan ;

- Bahwa apabila ada lembaga hukum jaminan yang tersinggung atau terlanggar maka harus ada persetujuan isteri, apabila ada lembaga hukum jaminan dalam bentuk akta pemberian hak tanggungan, akta fiducia dan akta-akta lainnya yang ditetapkan oleh undang-undang harus dengan akta pejabat umum dan akta PPAT, Akta Notaris atau Akta Catatan Sipil maka ia harus dengan persetujuan isteri apabila tidak dilanggar hukum jaminan, tidak sekali-kali dengan persetujuan isteri sebagai ilustrasi adalah sebagai berikut apabila si Ahli Waris pewaris memberikan ijin hibah atau hibah wasiat dimana harta hibah atau harta hibah wasiat tersebut tidak menyinggung dari si Ahli Waris dalam hal legitime portie maka perbuatan hukum hibah dan hibah wasiat tersebut adalah sah berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan apabila ada didalam pemberian akta hibah tersebut atau hibah Wasiat tersebut menyinggung ahli wars terkait dengan Legitimi Portie apabila si Ahli Waris tidak mempersoalkan atau ketersinggungan atau terlanggarnya legitime portie tersebut maka hal itu tidak menjadi soal apabila si Ahli Waris mempersoalkan barulah hal tersebut menjadi soal dan ketika menjadi soal maka tidak serta merta hibah atau hibah wasiat tersebut menjadi batal dikarenakan setelah dihitung bagian Legitimit portie ;
- Bahwa apabila perjanjian pokok batal maka dapat dipastikan perjanjian anak batal apabila perjanjian aksesoirnya batal maka perjanjian pokoknya belum tentu batal ;
- Bahwa apabila didalam penanda tangan akta perjanjian pihak isteri tidak diikuti sertakan tetapi ada tercantum disitu mengetahui isteri, karena ini sifatnya produk pejabat umum yaitu legalisasi dimana legalisasi mempunyai syarat wajib yaitu harus dibacakan dihadapan saksi-saksi dan kedua harus ditanda tangani dihadapan pejabat umum, maka frase dengan persetujuan isteri tersebut harus disimpulkan sebagai suatu kesepakatan kenapa muncul frase dengan persetujuan isteri tetapi di kolom tanda tangan tidak ada persetujuan isteri, Notaris atau pejabat umum akan melakukan didalam lembar legalisasi Notaris hanya yang pihak tanda tangan saja yang terdaftar

Hal 27 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



dalam list-list namanya tersebut dan pihak yang tidak tanda tangan tidak terdaftar didalam list legalisasi Notaris tersebut, alasan adanya dengan adanya persetujuan isteri tetapi di kolom tanda tangannya tidak ada tanda tangan isteri itu mungkin ada 3 (tiga) kondisi yang pertama adalah memberikan kelonggaran / fleksibilitas bagi si suami yang perlu persetujuan isteri bahwa apabila dikemudian waktu si isteri akan membubuhkan tanda tangannya dapat dilakukan yang kedua tidak hanya tanda tangan isteri yang dapat dilakukan dalam perjanjian tersebut bisa dilakukan dengan surat persetujuan dibawah tangan atau dengan akta autentik yaitu akta pernyataan persetujuan isteri jadi ada 3 (tiga) kondisi didalam frase dengan persetujuan isteri ;

- Bahwa apabila ketiga-tiganya syarat pasti itu ada kesepakatan karena sifat dari legalisasi dimana pun hukumnya adalah wajib dibacakan kepada para pihak dan wajib dibacakan dihadapan para saksi dan ditanda tangani dihadapan para pihak dengan diketahui oleh Notaris sendiri sepanjang tidak bisa dibuktikan ;
- Bahwa kalau tidak terpenuhinya 3 (tiga) syarat tersebut akibat hukumnya terhadap perjanjian tersebut sah mengikat dari para pihak yang membuat perjanjian ;
- Bahwa kalau tidak terpenuhi 3 (tiga) syarat Ahli berpendapat syarat atau kewajiban seorang pejabat umum didalam membuat produk hukum yaitu legalisasi bahwa harus dibacakan dihadapan para pihak dan saksi-saksi, ketika dibacakan pasti frase dengan persetujuan isteri pun pasti dibacakan dan ketika tanda tangan pasti dihadapan Notaris pejabat umum ;
- Bahwa perjanjian induk dalam hal ini ada 2 (dua) yaitu perjanjian induk yakni Akta PPJB lunas dan Akta Kuasa Menjual kedua-duanya adalah akta Autentik, yang kedua adalah perjanjian induk yang kedua adalah Akta perjanjian Kredit, perjanjian induk yang pertama mempunyai turunan atau aksesoir tidak langsung ada perjanjian pinjaman dan perjanjian induk yang kedua perjanjian kredit mempunyai turunan aksesoir yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan ;

Hal 28 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai bunga, tadi Ahli bilang bunga 100 % boleh lebih besar dari Undang-undang, terkait dengan bunga moratoir diatur secara tegas dan standar di Pasal 1250 KUHPerdara, terkait dengan pasal membolehkannya bahwa bunga diperbolehkan melebihi dari Undang-undang adalah di Pasal 1760 KUHPerdara, Pasal 1767 KUHPerdara, Pasal 1765 KUHPerdara dan itu sumber hukum peraturan perundang-undangan dalam hal ini KUHPerdara, yang kedua sumber hukumnya adalah Yurisprudensi yang sudah dinotasikan oleh Mahkamah Agung RI ahli punya 11 Yurisprudensi bahwa bunga yang diperjanjikan secara tertulis pada umumnya boleh melebihi bunga yang diatur didalam Undang-undang dalam Lembaran Negara No. 22 tahun 1848 tetapi ahli tidak pernah menemukan satu Yurisprudensi apapun yang menganulir tentang pasal-pasal yang ahli sudah sebutkan tersebut ;
- Bahwa yang ahli katakan tersebut tidak bertentangan dengan Pasal 1250 KUHPerdara stbl 1648, justru Ahli jelaskan bahwa Pasal 1250 KUHPerdara adalah junto Lembaran Negara No. 22 Tahun 1848 didalam Pasal 1250 KUHPerdara hanya mengatur bunga moratoir artinya bunga yang tidak diperjanjikan oleh para pihak didalam sebuah perjanjian ;
- Bahwa apabila dalam sebuah perjanjian ditentukanlah bunga 2 % per bulan sedangkan para pihak sama-sama tahu bahwa salah satu pihak dalam perjanjian tersebut sedang dalam keadaan bangkrut dalam perjanjian tersebut dapat dikatakan halal, karena bahwa seperti yang ahli sebutkan tadi sumber hukum peraturan perundang-undangan sudah secara terang dan tegas menyatakan bunga pinjaman boleh melebihi bunga undang-undang kemudian apabila ada bunga yang sangat fantastis dan luar biasa yang tidak bisa diterima dengan akal sehat siapapun maka pada saat itu Hakim boleh menentukan lebih daripada bunga yang ditentukan undang-undang asalkan sesuai dengan kekuasaan kehakiman yang melekat padanya sepanjang ada asas hukum didalam petitumnya ex aequo et bono kemudian untuk menjawab tersebut ahli menggunakan metode penemuan hukum yang kedua ahli menggunakan metode penemuan hukum, metode penemuan hukum yang ahli gunakan adalah metode

Hal 29 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

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)



interpretasi ekspensif dimana didalam Pasal 17 jo 1337, 1338 adalah Pasal 1760 KUHPerdara yang berbunyi jika tidak ditetapkan sesuatu waktu hakim berkuasa apabila orang yang meminjam menuntut pengembalian pinjamannya karena ahli menggunakan metode Interpretasi ekspensif atau diperluas kawa waktu apabila dirubah menjadi bunga secara interpretasi ekspensif adalah jika telah ditetapkan sesuatu bunga hakim berkuasa apabila orang yang meminjam menuntut pengembalian sesuatu bunga oleh karenanya apabila tidak ditetapkan suatu bunga sebelumnya maka hakim berkuasa memberikan kelonggaran terhadap bunga yang dituntut akan tetapi tidak sekali-kali hakim dapat memberikan kelonggaran bila ketetapan bunga yang dituntut telah diperjanjikan sebelumnya yang kedua ahli menggunakan menggunakan interpretasi rekstitif yaitu metode interpretasi bagaimana mengartikan pasal secara ketat dan kaku bahwa didalam Pasal 1767 KUHPerdara ditentukan bahwa berbunyi bunga yang diperjanjikan didalam perjanjian boleh melampaui bunga yang ditentukan oleh Undang-undang dalam segala hal sepanjang ditetapkan secara tertulis ;

- Bahwa Ahli menyatakan Kuasa Menjual diperbolehkan yang tidak diperbolehkan adalah surat kuasa mutlak sesuai dengan instruksi Kemendagri No. 14 Tahun 1982 walaupun didalam Instruksi Mendagri 14/1982 terdapat unsur-unsur yang sama, sejenis dari unsur-unsur yang tidak terdapat dalam Akta Authentik Kuasa Menjual akan tetapi kita harus bisa melihat tujuan atau filosofis alasan dan dasar, landasan dibuatnya peraturan Mendagri No. 14/1982 hanya semata-mata agar mengeleminasi bagi warga negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah lebih dari 5.000 M2 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Kuasa Tergugat mengajukan bukti surat maupun saksi ;

I Bukti Surat :

1. Bukti T-1 : Foto copy surat tertanggal 14 maret 2016 atas nama Shelomitha susilowati diah kepada Majelis Hakim perkara No.89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Set
2. Bukti T-2 : Foto Copy surat tertanggal 22 Maret 2016 dari Kantor Hukum AB&TA Solicitor yang ditujukan kepada majelis hakim perkara

Hal 30 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel perihal permohonan mengajukan sebagai pihak intervensi.

3. Bukti T-3 : Foto copy surat Gugatan pembatalan perjanjian tertanggal 1 Desember 2015.
4. Bukti T-4 : Foto Copy Surat Akta Salinan perjanjian kredit tertanggal 4 September 2014 Nomor 04 oleh Vivi Novita Rido, S.H, M.kn Notaris di Jakarta.
5. Bukti T-5 : Foto Copy Surat aplikasi transfer Bank Panin tanggal 03-09-2014 dari Arya Fajar Faisal Diah masing-masing sebesar Rp.4.500.000.000,- sebanyak 2 kali kepada Hendrik Tee sebagai pengembalian dana PH2.
6. Bukti T-6 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 204/2014 tanggal 04 September notaris Vivi Novita Rido di Jakarta

Bukti Keterangan Ahli :

Bahwa ahli yang diajukan oleh Tergugat bernama **Dr. SUPARJI,SH MH**, telah mengucapkan sumpah dan memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa suatu perjanjian dan suatu persetujuan sebagai alat pembuktian didalam suatu mekanisme tidak hanya terbatas pada kata-kata persetujuan dimana memerlukan suatu syarat lain kata-kata bahwa yang bersangkutan betul-betul menyetujui atau tidak itu berupa sebuah tanda tangan, tanda tangan maka akan diidentik siapa yang menanda tangani akan dapat diidentifikasi apakah yang bersangkutan menyetujui, mengetahui dan kemudian akhirnya membubuhkan tanda tangan itu jadi suatu perjanjian yang kemudian mengatakan adanya suatu persetujuan tanpa adanya sebuah tanda tangan daripada pihak yang menyetujui maka dapat dikatakan tidak memiliki kekuatan, tidak memiliki kekuatan pembuktian karena tidak dapat diidentifikasi apakah sesungguhnya yang bersangkutan betul-betul menyetujui atau tidak karena tidak tercermin dalam bentuk tanda tangan, didalam sebuah hukum maka tanda tangan itu memiliki beberapa fungsi diantaranya fungsi untuk mengidentifikasi siapa yang menanda tangani, fungsi yang kedua adalah mengidentifikasi apakah yang bersangkutan sudah mengetahui, fungsi yang ketiga adalah menyetujui kalau kemudian yang bersangkutan sudah mengetahui, menyetujui dan membubuhkan sebuah tanda tangan maka dapat dikatakan persetujuan itu betul-betul memiliki kekuatan hukum jadi kalau

Hal 31 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



ada sebuah persetujuan, kata-kata persetujuan tetapi tidak ada tanda tangan orang yang menyetujui tersebut maka tidak memiliki kekuatan persetujuan tersebut ;

- Bahwa jika ada sebuah perjanjian yang mana melibatkan antara suami dan kemudian mencantumkan persetujuan isteri tetapi kemudian dalam perjanjian tersebut tidak ada tanda tangan dari isteri yang konon dalam kata-kata dicantumkan persetujuan maka perjanjian tersebut belum mendapatkan persetujuan dari isteri tersebut karena isteri tersebut tidak membubuhkan tanda tangan, tidak ada kolom tanda tangan walaupun tidak bisa menanda tangani tentunya harus ada kuasa yang diberikan yang menanda tangani tersebut daripada prinsipnya adalah ketika seorang suami kemudian melakukan pinjam meminjam yang kemudian melibatkan dan kemudian akhirnya mengikutsertakan harta bersama dari milik isteri tersebut maka memang harus ada persyaratan persetujuan dan persetujuan itu harus dibuktikan dengan adanya tanda tangan yang bersangkutan ;
- Bahwa kekuatan dari suatu perjanjian akan menjadi kekuatan bukti tertulis kalau memenuhi asas-asas perjanjian dan kemudian memenuhi syarat-syarat perjanjian, asas-asas perjanjian itu antara lain kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas pacta sunt servada, dan asas konsensualisme pada sisi yang lain syarat-syarat perjanjian baik syarat subjektif maupun syarat objektif, syarat subjektif adalah menyangkut kesepakatan dan menyangkut kecakapan yang membuat perjanjian, syarat objektif adalah menyangkut objek yang jelas dan causa yang halal kalau kemudian ada suatu perjanjian tidak mencantumkan tanda tangan maka syarat subjektif berupa kesepakatan tadi tidak tertuang dalam perjanjian tersebut atau tidak terpenuhi perjanjian tersebut karena memang kata kesepakatan dimana kesepakatan itu harus termanifestasikan terwujudkan dalam bentuk tanda tangan dan tidak boleh kesepakatan itu ada unsur kekhilafan, unsur paksaan ataupun ada unsur tipu muslihat, terhadap sebuah perjanjian yang kemudian tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka perjanjian tersebut memiliki peluang untuk dibatalkan atau batal demi hukum atau kemudian tidak bisa dikategorikan sebagai sebuah kekuatan pembuktian yang sah didalam sebuah proses hukum ataupun dalam proses sebuah pembuktian ;

Hal 32 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



- Bahwa besaran bunga didalam sebuah hutang piutang tentunya tidak boleh dilakukan dengan sebebas-bebasnya karena pada prinsipnya perjanjian tersebut tidak boleh merugikan salah satu pihak dan kemudian perjanjian tersebut harus dilakukan berdasarkan sebuah kesepakatan, mengenai besaran bunga sesungguhnya merupakan otoritas dari lembaga keuangan baik lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan non bank kalau kemudian ada satu perjanjian privat, perjanjian antara para pihak yang antara lain klausulanya menentukan besaran bunga, maka besaran bunga tadi tidak boleh bertentangan dengan ketentuan yang berlaku misalnya adalah stbl No. 22 Tahun 1848 yang antara lain adalah 6 % maksimal per tahun dan ada batasan maksimal yang tentunya batasan maksimal itu dipertimbangkan dan ditentukan agar antara pihak tidak saling dirugikan atau perjanjian tersebut mendapatkan saling manfaat, bahwa besaran bunga tidak boleh ditentukan sebebas-bebasnya dan kemudian tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang berlaku ;
- Bahwa Pasal 1250 KUHPerdara bicara tentang ikatan berkaitan dengan pembayaran sejumlah uang atau kemudian denda tidak boleh bertentangan dengan suatu Undang-undang karena ketentuan itu masih berlaku belum ada ketentuan yang mencabut maka peraturan yang menggantikan masih menjadi rujukan dalam penentuan sebuah besaran bunga didalam perjanjian tersebut yang terpenting adalah didalam perjanjian tersebut causa yang halal, sebab yang halal harus terpenuhi apa ukuran sebab yang halal adalah tidak bertentangan dengan Undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban, tidak bertentangan dengan kesusilaan kalau kemudian Undang-undang sudah menentukan demikian besarnya, maka untuk memenuhi syarat causa yang halal tadi harus dilaksanakan sebagaimana mestinya ;
- Bahwa perjanjian itu sesuai Pasal 1338 KUHPerdara akan berlaku menjadi undang-undang sesuai dengan prinsip pacta sunt servada seandainya asas maupun syarat sahnya perjanjian itu dipenuhi namun demikian ketika perjanjian syarat subjektif dan syarat objektif itu tidak terpenuhi maka perjanjian itu bisa dibatalkan atau bisa batal demi hukum kalau syarat subjektifnya tidak terpenuhi maka perjanjian itu bisa dibatalkan kalau syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum kalau kemudian yang dipersoalkan yang ada didalam perjanjian

Hal 33 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



besaran bunga tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang maka perjanjian tersebut merupakan batal demi hukum pada sisi yang lain seandainya perjanjian tersebut dalam hubungan suami isteri dimana pasal 35, Pasal 36 Undang-undang No. 1 Tahun 1974 bahwa ketika seorang sudah menjadi suami isteri ada harta bawaan dan harta bersama, harta bawaan masing-masing bertanggung jawab sendiri dan harta bersama itu adalah tanggung jawab bersama ketika akan menggunakan salah satu pihak ada persetujuan dan jika tidak ada persetujuan dalam menggunakan harta bersama maka tentunya juga bertentangan dengan Undang-undang No. 1 Tahun 1974 kalau kemudian perjanjian tersebut tidak sesuai dengan Undang-undang tidak memenuhi causa yang halal maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum ;

- Bahwa perjanjian batal demi hukum itu ada 2 (dua) mekanisme yang ditempuh misalnya antara para pihak itu menganggap perjanjian sesuatu yang diperjanjikan sudah tidak ada misalnya sudah hilang, terbakar, otomatis perjanjian itu tidak berlaku lagi karena objek yang diperjanjikan sudah tidak ada lagi maka perjanjian tersebut otomatis batal demi hukum namun demikian jika para pihak atau salah satu pihak menganggap perjanjian itu masih ada tetapi pihak lain menganggap perjanjian itu tidak memenuhi syarat objektif maka batal demi hukum itu memerlukan proses pembuktian di Pengadilan apakah dalil batal demi hukum tadi apakah causa yang halal itu betul tidak terpenuhi, bahwa batal demi hukum ada 2 (dua) mekanisme yang bisa ditempuh bisa kesepakatan para pihak, bisa melalui proses Pengadilan ;
- Bahwa antara dibatalkan dengan batal demi hukum adalah memiliki konsekuensi logis yang berbeda kalau itu dibatalkan oleh Pengadilan maka perjanjian itu diakui keberadaannya apa yang dilakukan sebelum dibatalkan oleh Pengadilan maka itu sudah sah secara hukum tetapi ketika sudah dibatalkan oleh Pengadilan maka perjanjian itu tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi berbeda dengan batal demi hukum kalau sesuatu dinyatakan batal demi hukum maka perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, perjanjian itu sejak awal tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena tidak memenuhi syarat causa yang halal dan kemudian tidak memenuhi syarat tertentu ;

Hal 34 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan ke Pengadilan dengan alas wanprestasi atau dengan dasar wanprestasi maka bicara tentang prestasi dengan kontra prestasi, prestasi disini adalah melaksanakan sesuatu atau kemudian tidak melaksanakan sesuatu, orang dikatakan wanprestasi itu adalah ketika dinyatakan harus melaksanakan sesuatu tetapi tidak melaksanakan atau melaksanakan sesuatu tetapi terlambat melaksanakannya, dilarang melaksanakan suatu prestasi maka justru melaksanakan prestasi itulah kualifikasi antara lain tentang wanprestasi, bahwa prestasi-prestasi tersebut yang dituangkan dalam perjanjian itu harus betul-betul sesuai dengan syarat perjanjian maupun asas perjanjian, kalau kemudian syarat dan asas tidak terpenuhi terus kemudian salah satu pihak mau digugat atas nama wanprestasi maka itu tidak bisa dilakukan karena gugatan wanprestasi itu harus didasarkan pada kesepakatan prestasi yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku darimana mungkin melakukan sebuah gugatan wanprestasi sementara prestasi yang diperjanjikan tadi prestasi yang harus dipenuhi tadi tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan jadi dengan demikian gugatan wanprestasi bisa dilakukan atas dasar sebuah perjanjian yang memiliki kekuatan hukum mengikat, kekuatan hukum mengikat terjadi jika semuanya telah dipenuhi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan demikian kalau ada sebuah perjanjian batal demi hukum para pihak mestinya melakukan renegotiasi, melakukan sebuah upaya kompromi kembali untuk melakukan kesepakatan atas klausula-klausula dalam perjanjian ;
- Bahwa menurut KUHPerdara perjanjian tidak harus tertulis yang penting adalah syaratnya terpenuhi terus kemudian kalau persetujuan dinyatakan dengan lisan apakah kemudian tidak dikatakan menyetujui dalam konteks pembuktian di Pengadilan maka bahwa persetujuan tadi itu tidak memiliki kekuatan pembuktian, misalnya yang bersangkutan menyangkal telah menyetujui atau yang bersangkutan tidak mengakui penyetujui itu atau dalam proses persetujuan ada terjadi kekhilafan karena yang menjelaskan bahwa fungsi tanda tangan adalah bagian dari proses pembuktian adanya sebuah persetujuan ;
- Bahwa Syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdara disitu disebutkan tidak ada secara eksplisit didalam ketentuan Pasal 1338 ;

Hal 35 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



- Bahwa Bunga di Bank ada 5 % per tahun seperti itu karena dia sebagai lembaga keuangan perbankan, dia memiliki otoritas untuk menentukan suku bunga yang kemudian itu tidak batal demi hukum tetapi orang per orang sama sekali tidak memiliki otoritas untuk menentukan besaran bunga tersendiri kalau itu kaitannya dengan Perbankan memang dia memiliki kewenangan dan tidak batal demi hukum ;
- Bahwa jika ada suatu perjanjian suami terus kemudian mencantumkan persetujuan dari isteri kemudian dalam perjanjian tersebut mencantumkan jaminan itu adalah harta bersama dan penggunaan harta bersama itu harus dengan persetujuan dari pihak isteri dan didalam pasal hak penggunaan harta bersama itu diatur pasal 35 dan Pasal 36 UU No. 1 Tahun 1974 maka kenapa ahli mengatakan mengapa itu batal demi hukum karena causa yang halal tidak terpenuhi, causa yang halal yang mana yang tidak terpenuhi adalah Undang-undang Perkawinan tersebut yaitu syarat untuk penggunaan harta bersama berdasarkan persetujuan isteri tidak dilaksanakan itu yang ahli maksud batal demi hukum yaitu bertentangan dengan Undang-undang ;
- Bahwa selagi tidak ada perjanjian pemisahan harta bersama maka otomatis harta yang diperoleh dalam proses setelah perkawinan itu adalah menjadi harta bersama konsekwensinya menjadi harta bersama maka penggunaannya atas persetujuan bersama bagaimana batal demi hukumnya apakah harus melalui Pengadilan atau secara otomatis, ada 2 (dua) mekanisme untuk batal demi hukum yaitu melalui kesepakatan antar para pihak yang membuat perjanjian tersebut juga bisa melalui mekanisme Pengadilan bahwa perjanjian itu dinyatakan batal demi hukum ;
- Bahwa jika ada satu perjanjian yang dilakukan seorang suami tentunya itu akan berdampak kepada isterinya menggunakan jaminan harta bersama atau tidak itu memerlukan persetujuan pada isterinya karena seandainya terjadi masalah itu akan berdampak pada isteri tersebut jadi tidak hanya terbatas pada jaminan saja tetapi dampaknya secara umum baik immateriil maupun materiil maka perlunya persetujuan isteri tersebut ;
- Bahwa Pasal 1338 KUHPerdara bahwa perjanjian itu berlaku menjadi undang-undang diantara para pihak yang membuat perjanjian dan dikenallah asas pacta sunt servada itu selagi asas dan syarat itu kemudian dipenuhi tetapi dikemudian hari jika ada salah satu pihak atau para pihak

Hal 36 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



ternyata syarat-syaratnya itu tidak terpenuhi atau kemudian ada suatu kondisi yang memerlukan perubahan terhadap sebuah perjanjian tersebut maka yang namanya undang-undang yang namanya konstitusi dikemudian hari bisa dirubah apalagi sebuah perjanjian, ahli setuju bahwa Pasal 1338 KUHPerduta adalah asas sunt servada kesepakatan mengikat para pihak selagi syarat dan asas perjanjian itu dipenuhi dan kemudian kalau ada suatu masalah bukan suatu yang diharamkan, bukan suatu yang dilarang untuk adanya sebuah penggantian atau perubahan perjanjian tersebut pembatalan perjanjian tersebut ;

- Bahwa perjanjian pokok itu batal akan berdampak pada perjanjian tambahannya, maka yang dibatalkannya adalah perjanjian pokoknya terlebih dahulu ;
- Bahwa kalau perjanjian tambahan tidak batal demi hukum dan kita harus lihat dasarnya alasan batal demi hukum itu apa kalau itu misalnya karena dasarnya perjanjian pokoknya bertentangan dengan Undang-undang maka otomatis 2-2nya juga batal demi hukum karena perjanjian itu yang namanya batal demi hukum dianggap tidak pernah ada ;
- Bahwa kalau perjanjian pokok suaminya saja yang melanggar memungkinkan atau tidak suaminya mengatakan tidak sah assesoirnya kalau bicara mungkin saja perjanjian berikutnya yang tidak sah dan batal demi hukum tetapi memungkinkan 2-2 nya menjadi tidak sah ;
- Bahwa jika perjanjian assesoirnya batal dengan perjanjian pokoknya batalnya, atau dapat dibatalkan atau batal demi hukum assesoirnya ;
- Bahwa syarat sahnya Pasal 1320 KUHPerduta kemudian ternyata hak tanggungannya batal, tidak terpenuhi ikut batalnya kalau dimohon dibatalkan bisa saja batal, ikut dibatalkan atau tidak ;
- Bahwa kalau assesoirnya batal terus kemudian perjanjian batal juga diminta dibatalkan otomatis juga ikut dibatalkan kalau dikabulkan ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat, maupun Tergugat mengajukan kesimpulan tanggal 10 Mei 2016, dan akhirnya kedua belah pihak telah memohon Putusan Pengadilan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan telah tercatat dalam Berita Acara Persidangan, untuk mempersingkat putusan ini segala yang termuat dalam Berita Acara Sidang dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Hal 37 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan Penggugat tanggal 15 Februari 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan , dibawah register perkara Nomor : 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt Sel diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya , Penggugat mengajukan bukti surat dan saksi serta keterangan ahli ;

Menimbang, bahwa dalam permasalahan atau sengketa dalam perkara ini pada dasarnya adalah : masalah perjanjian kedua belah pihak dan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya yang dilakukan Tergugat ;

Menimbang, bahwa pasal-pasal dalam KUHPerdota yang mengatur tentang perjanjian antara lain :

- Pasal 1313 KUHPerdota /BW : Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (asas kebebasan berkontrak);
- Pasal 1338 KUHPerdota : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (asas *Pacta Sun Servanda*);
- Pasal 1340 KUHPerdota : Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi pihak ketiga;
- Pasal 1320 KUHPerdota : Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :
 1. sepakat mereka yang mengikat dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu hal tertentu;
 4. suatu sebab yang halal ;

Menimbang, bahwa pokok masalah sengketa gugatan ini antara lain sebagai berikut :

- Bahwa pada awalnya, Tergugat mengajukan Pinjaman uang kepada Penggugat sejumlah Rp.6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah), telah membuat Penggugat memberikan Utang kepada Tergugat tanpa Jaminan apapun pada hari Senin, tanggal 18 November 2013;

Hal 38 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 16 Desember 2013, Tergugat menemui Penggugat didampingi oleh Isteri Tergugat membawa Sertipikat Hak Atas Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2, atas nama Tergugat untuk dijadikan Jaminan Utang sebelumnya dan Utang yang saat itu diajukan lagi oleh Tergugat, yaitu; sebesar Rp.18.500.000.000,- (delapan belas miliar lima ratus juta rupiah), diikatlah dengan Jaminan Utang tersebut dengan menggunakan alas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 66, tertanggal 16 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Zainuddin, S.H di Jakarta. Dimana Pihaknya adalah Tergugat dengan Penggugat dengan Persetujuan dari Isterinya dan Akta Kuasa Menjual Nomor 67, tertanggal 16 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Zainuddin, S.H di Jakarta. Dimana Pihaknya adalah Tergugat dengan Penggugat dan dengan Persetujuan Isteri dari Tergugat sehingga sampai dengan menjadi berjumlah Rp.25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah);
- Bahwa sampai dengan akhir bulan Agustus 2014, Tergugat belum juga melunasi Pinjamannya sama sekali. Dan pada tanggal 01 September 2014, Tergugat meminjam Sertipikat Obyek Jaminan kepada Penggugat . Dengan janji bahwa akan membayar Utang segera sejumlah Rp.9.000.000.000,- (Sembilan miliar rupiah) dan sisanya akan dibayar pada periode tanggal 30 September sampai dengan 15 Oktober 2014, ditambah bahwa Tergugat akan memberikan Jaminan Pengganti dan dipinjamnya Sertipikat Tanah yang beralamat di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2 atas nama Tergugat tersebut.
- Bahwa Sertipikat Tanah yang dipinjam oleh Tergugat kepada Penggugat , menurut Tergugat akan sesegera mungkin diganti dengan jaminan lain, yang nilai Jaminan yang dijanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk mengganti Sertipikat Tanah yang dipinjam Tergugat dari tangan Penggugat mempunyai nilai yang lebih besar dari nilai Utang Tergugat kepada Penggugat. Dengan janji-janji dari Tergugat tersebut diatas, maka dipinjamkanlah oleh Penggugat kepada Tergugat, yaitu: Obyek dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 66 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 67 tertanggal 16 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta, yaitu: Sertipikat Hak Atas Tanah Hak Milik yang terletak

Hal 39 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

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

di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2, atas nama Tergugat ;

- Bahwa telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp.9.000.000.000,- (Sembilan miliar rupiah) pada tanggal 05 September 2014, Atas pembayaran Utang ini, maka Utang Pokok Tergugat kepada Penggugat tersisa Rp.16.000.000.000,- (enam belas miliar rupiah);
- Bahwa apa yang dijanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk membayar sisa Utang Pokok yang berjumlah Rp.16.000.000.000,- (enam belas miliar) pada periode tanggal 30 September sampai dengan 15 Oktober 2014 tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat ;
- Bahwa ternyata sampai dengan tanggal 31 Agustus 2015, Utang Tergugat belum juga dapat dilunasi. Kemudian disepakati oleh Tergugat dan Penggugat untuk membuat Perjanjian Pinjaman dengan Jaminan Utang berupa;
 - Tanah dan Bangunan yang berada di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 05225/Pondok Ranji, terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten seluas 300 M2, Surat Ukur tertanggal 19 Agustus 2014. Nomor 83/Pondok Ranji/2014. SHM Nomor 05225;
 - Tanah Darmawangsa seluas 1.084 M2;
 - Tanah Girik di Warung Buncit seluas 3.100 M2;
 - Tanah Girik di Haji Naim seluas 5.500 M2;
 - 30% Kepemilikan TERGUGAT atas tanah di Bali seluas +/- 9.335 M2.

Bahwa Tergugat tidak bisa membayar hutang dan bunganya kepada Penggugat sehingga tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi) ;

Bahwa karena wanprestasi maka Penggugat mengajukan gugatan perkara ini dengan petitumnya yang tercantum dalam surat gugatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta fakta yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari bukti surat, keterangan saksi, keterangan ahli, dalil gugatan dipertimbangkan pada pokoknya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan petitum nomor 1 : Menyatakan Tergugat telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) atas Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat

Hal 40 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

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

dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan ditandatangani dihadapan Zainuddin, S.H,
Notaris di Jakarta (Legalisasi Notaris);

Menimbang, bahwa sebelum menyatakan adanya wanprestasi yang dilakukan tergugat, dipertimbangkan adanya keabsahan perjanjian hutang piutang kedua belah pihak yang dimaksud dalam Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P- 4: Perjanjian Pinjaman yang ditanda tangani oleh Penggugat bernama Hendrik Tee dan Tergugat bernama Arya Fajar Faisal Diah, dihubungkan dengan keterangan saksi Ari Torando yang mengetahui dan ikut tanda tangan surat tersebut, hal ini membuktikan hutang Tergugat kepada Penggugat berupa uang sejumlah Rp.25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah) dan hutang tersebut telah dibayar oleh Tergugat sebesar Rp 9.000.000.000 (sembilan miiar rupiah) sehingga terhitung tanggal 05 September 2014 hutang tergugat sebesar Rp.16.000.000.000,- (enam belas miliar rupiah) dinyatakan sah menurut hukum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata

Menimbang, bahwa tentang hutang Tergugat kepada Penggugat tersebut, berdasarkan Pengakuan Penggugat yang didukung bukti P-18 berupa Transkrip/Cetakan dari Bank Panin Indonesia atas rekening dari Penggugat yang dikuatkan dengan Surat Kesimpulan Tergugat angka 18 yang menyatakan Tergugat telah membayar hutang Rp 9.000.000.000,-(sembilan milliar rupiah) kepada Penggugat maka dapat dibuktikan hutang Tergugat yang belum dilunasi kepada Penggugat sebesar Rp.16.000.000.000,- (enam belas miliar rupiah);

Menimbang, bahwa permasalahan selanjutnya adalah apakah sampai saat ini tergugat melakukan wanprestasi atas hutangnya kepada Penggugat, hal ini dipertimbangkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam Pengetahuan Hukum, Perbuatan wanprestasi atau ingkar janji seorang debitur dapat berupa :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan ;
2. Melaksanakan apa yang di janjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan ;
3. Melakukan apa yang di janjikan tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P- 4 : Perjanjian Pinjaman, bukti P – 7 somasi pertama dan P-13 somasi kedua dihubungkan dengan Bukti T- 5,Surat aplikasi transfer Bank Panin tanggal 03-09-2014 dari Arya Fajar Faisal

Hal 41 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Diah masing-masing sebesar Rp.4.500.000.000,- sebanyak 2 kali kepada Hendrik Tee serta Tergugat yang tidak dapat memenuhi janjinya untuk membayar seluruh hutangnya kepada Penggugat, Tergugat hanya dapat membayar sebagian hutangnya kepada Penggugat, maka dapat dibuktikan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji / wanprestasi atas hutangnya kepada Penggugat oleh karena itu petitum yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) atas Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan 2 (dua) orang saksi dan diketahui / ditandatangani Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta (Legalisasi Notaris) beresalan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang dalil Penggugat, menyatakan akibat wanprestasinya Tergugat untuk membayar sisa utangnya tersebut kepada Penggugat, telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, oleh karena itu sudah sewajarnya Tergugat dihukum pula untuk membayar bunga sebesar 2 % kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam bukti P- 4 pasal 2 tentang Jangka waktu pinjaman, Bunga, dan Denda ;

Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat adanya bunga hutang sebesar 2 persen perbulan, hal ini telah tercantum dalam kesepakatan para pihak yang tercantum dalam bukti P- 4: Perjanjian Pinjaman, berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, oleh karena itu bunga sebesar 2 % dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan wanprestasi maka kewajiban tergugat untuk membayar hutang dan bunga hutang kepada Penggugat Majelis Hakim sependapat dengan perhitungan Penggugat dalam dalil gugatan yaitu Total Utang berikut Bunga per tanggal 9 Februari 2016 adalah sebagai berikut:

Utang Pokok	:	Rp.16.000.000.000,-
Bunga	:	Rp.10.136.666.665,-
		----- +
Total	:	Rp.26.136.666.665,-

(dua puluh enam miliar seratus tiga puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh lima rupiah).

Menimbang, bahwa tentang petitum **Kerugian atas kehilangan keuntungan dari penggunaan uang pengembalian utang Tergugat,**

Hal 42 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Timbulnya biaya lain serta kerugian immateriil , menuurt Majelis Hakim dalil atau petitum tersebut sudah cukup dikompensasi atau diperhitungkan adanya bunga 2 % yang dibebankan kepada Tergugat sebagaimana pertimbangan perhitungan jumlah hutang dan bunga diatas ;

Menimbang, bahwa tentang kerugian Biaya Jasa Konsultan Hukum dan Jasa Kuasa Hukum didalam pengurusan dan penyelesaian Perkara *a quo* sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam proses perkara di Pengadilan tidak terdapat ketentuan yang mewajibkan pihak berperkara untuk memberikan kuasa kepada orang lain atau Penasihat Hukum , Penggugat sendiri dapat mengajukan gugatan, pemberian kuasa merupakan kehendak Penggugat sendiri maka dari itu dalil /petitum tersebut tidak beralasan hukum oleh karena itu petitum tersebut dinyatakan untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang petitum Ganti Kerugian kepada Tergugat atas Kerugian kehilangan keuntungan (*Opportunity Loss*) dari penggunaan uang pengembalian Utang TERGUGAT di kemudian hari (Kerugian atas kehilangan kesempatan untuk mengembangkan uang milik PENGGUGAT yang seharusnya telah Jatuh Waktu/Jatuh Tempo/Jatuh Meluang untuk dibayar) dan Biaya Pengobatan Berobat Pengobatan sejumlah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), hal ini Pengggat tidak mengajukan perincian kerugian disertai bukti bukti yang cukup untuk penggunaan uang Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah), oleh karena itu petitum ini beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang petitum Meletakkan Sita Jaminan (***conservatoir beslaag***) dan menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat dan / atau tempat tinggal / tempat kedudukan / domisili hukum dari Tergugat , yaitu:

- a. Tanah dan Bangunan atas nama TERGUGAT yang berada di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 05225/Pondok Ranji, terletak di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten, Surat Ukur tertanggal 19 Agustus 2014, Nomor 83/Pondok Ranji/2014;
- b. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Haji Samaah Nomor 47. Rukun Tetangga 007. Rukun Warga 04. Kelurahan Jagakarsa. Kecamatan Jagakarsa. Kota Administrasi Jakarta Selatan. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

Hal 43 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



- c. Tanah dan bangunan atas nama TERGUGAT seluas 348 m2 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 220/Melawai. Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2011 Nomor: 00030/Melawai/2011 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 09.02.05.06.00926 yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, Kecamatan Kebayoran Baru, Kelurahan Melawai, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Provinsi DKI Jakarta.,

Oleh karena dalil tersebut tidak didukung adanya bukti sertifikat atas tanah atau surat surat yang berhubungan dengan tanah tersebut dan Pengadilan tidak melakukan penyitaan maka petitum ini pantas dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan yang Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding dan Kasasi (**Uitvoerbaar Bij Voerraad**); Majelis Hakim berpendapat dalam perkara ini tidak dilakukan penyitaan karena tidak ada bukti bukti harta kepemilikan Tergugat dan permohonan tentang uit voerbaar bij voerraad tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR sehingga dalil dan petitum tersebut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum angka 6 dan angka 7, yang menyatakan : bahwa Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan ditandatangani dihadapan Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta (Legalisasi Notaris) adalah Sah, Berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan petitum yang menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 66 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 67 tertanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Zainuddin, S.H di Jakarta adalah ada, hidup, sah, berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, dipertimbangkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam halaman 3 dalil surat gugatan Penggugat yang berhubungan dengan petitum 6 dan 7 tersebut, dinyatakan oleh Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

- a. Setelah Akta PPJB dan Kuasa Jual telah ditandatangani oleh Tergugat dan Isterinya dihadapan Pejabat Umum, yang ditindak lanjuti dengan diterimanya uang Pinjaman oleh Tergugat sejumlah Rp.18.500.000.000,- (delapan belas miliar lima ratus juta rupiah) pada hari dan tanggal yang sama dibuatnya Akta PPJB dan Akta Kuasa Jual. Maka, total Utang Tergugat kepada Penggugat sampai dengan tanggal ini menjadi berjumlah Rp.25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah);

Hal 44 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



- b. Sampai dengan akhir bulan Agustus 2014, Tergugat belum juga melunasi Pinjamannya sama sekali. Dan pada tanggal 01 September 2014, Tergugat meminjam Sertipikat Obyek Jaminan kepada Penggugat dengan janji bahwa akan membayar Utang segera sejumlah Rp.9.000.000.000,- (Sembilan miliar rupiah) dan sisanya akan dibayar pada periode tanggal 30 September sampai dengan 15 Oktober 2014, ditambah bahwa Tergugat akan memberikan Jaminan Pengganti atas dipinjamnya Sertipikat Tanah yang beralamat di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2 atas nama Tergugat tersebut. Bahwa Sertipikat Tanah yang dipinjam oleh Tergugat kepada Penggugat, menurut Tergugat akan sesegera mungkin diganti dengan jaminan lain, yang nilai Jaminan yang dijanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk mengganti Sertipikat Tanah yang dipinjam Tergugat dari tangan Penggugat mempunyai nilai yang lebih besar dari nilai Utang Tergugat kepada Penggugat. Dengan janji-janji dari Tergugat tersebut diatas, maka dipinjamkanlah oleh Penggugat kepada Tergugat, yaitu: Obyek dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 66 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 67 tertanggal 16 Desember 2013, yang dibuat dihadapan Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta, yaitu: Sertipikat Hak Atas Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2, atas nama Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat meminjamkan obyek jaminan tersebut ternyata ditindak lanjuti oleh tergugat dalam bukti T -4 Foto Copy Surat Akta Salinan perjanjian kredit tertanggal 4 September 2014 Nomor 04 oleh Vivi Novita Rido, S.H, M.kn Notaris di Jakarta yang menunjukkan adanya akta Perjanjian Kredit antara tergugat dan PT BANK PANIN Tbk, pembayaran pinjaman dengan angsuran dan bunga sejak tanggal 04-09-2014 s./d tanggal 04 - 09 -2024, dengan demikian sampai saat ini obyek tanah dan bangunan jaminan tersebut masih sebagai jaminan hutang Tergugat, dengan kata lain PT BANK PANIN Tbk masih mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat dan hubungan hukum dengan jaminan tanah dan bangunan (APHT/ Akta Pemberian Hak Tanggungan) ;

Menimbang, bahwa oleh karena PT BANK PANIN Tbk masih mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat dalam APHT, dengan tanah dan bangunan tersebut maka untuk mempertimbangkan /memutus benar /sah tidaknya

Hal 45 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 66 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 67 tertanggal 16 Desember 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Zainuddin, S.H di Jakarta , Bank Panin seharusnya dijadikan Tergugat dalam gugatan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam mengajukan surat gugatan perkara ini tidak terdapat Tergugat atasnama Bank Panin maka Petitum angka 6 dan angka 7 dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan angka 4 dan 5 yang menyatakan : Menghukum TERGUGAT untuk patuh dan tunduk serta mentaati Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh PENGUGAT dan TERGUGAT dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan ditandatangani dihadapan Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta (Legalisasi Notaris) dan Menyatakan bahwa Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan ditandatangani dihadapan Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta (Legalisasi Notaris) adalah Sah, Berharga dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, dipertimbangkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan materi yang termuat dalam Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut terdapat adanya 1. Perjanjian Pokok berupa Perjanjian Hutang antara Penggugat dan Tergugat dan 2. Perjanjian Tambahan /Accessoir adanya jaminan Sertipikat Hak Atas Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2, atas nama Tergugat ;

Menimbang, bahwa perjanjian pokok Tergugat Pinjam uang kepada Penggugat sebagaimana dalam pertimbangan diatas yang telah dinyatakan sah menurut hukum sedang obyek jaminan Hak Atas Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2, atas nama Tergugat merupakan perjanjian tambahan yang dinyatakan pengajuan gugatan perkara ini kekurangan tergugat maka petitum angka 4 dan angka 5 dinyatakan sah menurut hukum kecuali perjanjian tambahan berupa jaminan Atas Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2 ;

Hal 46 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

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 selanjutnya akan dipertimbangkan tentang dalil dalil yang tercantum dalam Surat Kesimpulan pemeriksaan perkara ini yang diajukan Tergugat diertimbangkan dibawah ini ;

Tentang Kesimpulan Tergugat yang menyatakan Hak Jawab menjawab Tergugat terhadap gugatan telah lewat waktu , Majelis Hakim berpendapat :

- Bahwa Bukti P-2 :Surat Keterangan dan Pernyataan dari Ketua Rukun Tetangga ditempat Tergugat berkedudukan dan/atau berdomisili hukum. Tertanggal 23 Maret 2016 ditandatangani dan dicap oleh Ketua Rukun Tetangga 007. Pada Rukun Warga 004. Pada Kelurahan Jagakarsa. Pada Kecamatan Jagakarsa. Kota Administrasi Jakarta Selatan. Provinsi DKI Jakarta, menunjukkan bukti tergugat bertempat tinggal di alamat tersebut ;
- Bahwa ditempat tinggal tersebut, Tergugatsudah 3 (tiga) kali dipanggil secara patut tidak datang dipersidangan dengan panggilan Surat untuk sidang tanggal 8 Maret 2016, tanggal 15 Maret 2016,tanggal 22 Maret 2016, dalam surat kesimpulan Tergugat menyatakan panggilan sidang tanggal 09 maret 2016 tergugat tidak bisa hadir kepersidangan karena belum menunjuk Penasihat Hukum, hal ini tidak disampaikan dalam sidang ;
- Bahwa oleh karena 3 (tiga) kali dipanggil tidak datang kepersidangan hal ini menunjukkan asumsi bahwa Tergugat beriktikad tidak baik untuk menghormati persidangan perkara ini dan tidak mempergunakan hak jawab atas materi gugatan
- Bahwa karena tergugat tidak hadir setelah 3 (tiga) kali dipanggil untuk sidang tidak hadir maka sesuai dengan Hukum Acara Perdata (HIR) pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan dilanjutkan pembuktian oleh Penggugat ;
- Bahwa pada saat Tergugat hadir dipersidangan, Kuasa Penggugat keberatan jika Tergugat akan menjawab surat gugatan karena acara sidang sudah tahap pembuktian;
- Bahwa jika tergugat saat itu diberikan kesempatan untuk menjawab gugatan, hal itu akan menyalahi Hukum Acara Perdata dan Hak Penggugat dalam memperoleh pelayanan sederhana cepat biaya ringan tidak tercapai ;
- Bahwa berdasarkan uraian diatas maka disimpulkan pernyataan tergugat tersebut tidak beralasan menurut hukum ;

Hal 47 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang kesimpulan tergugat yang menyatakan Gugatan Ingkar janji yang diajukan Penggugat merupakan gugatan yang tidak beriktikad baik dengan alasan :

- Pengajuan gugatan perkara ini telah diajukan gugatan perkara No 733/Pdt G/2016/PN Jkt Sel maka putusan dua perkara ini akan ne bis in idem, menurut Majelis Hakim, pengajuan perkara ini adalah hak yang dimiliki oleh Penggugat dan persoalan ne bis in idem dalam dua perkara ini belum ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu dalil Tergugat tersebut tidak beralaskan hukum ;
- Bahwa tentang bukti T-1: Foto copy Surat tertanggal 14 maret 2016 atas nama Shelomitha susilowati diah kepada Majelis Hakim perkara No.89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Set dan Bukti T-2 :Foto Copy surat tertanggal 22 Maret 2016 dari Kantor Hukum AB&TA Solicitor yang ditujukan kepada Majelis Hakim perkara No.89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel perihal permohonan mengajukan sebagai pihak intervensi, menurut Majelis Hakim, Surat Permohonan sebagai Pihak Intervensi tersebut sampai saat ini Pemohon belum melakukan pendaftaran perkara intervensi di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pemohon belum pernah hadir dipersidangan untuk menyampaikan permohonan tersebut kepada Majelis Hakim, oleh karena itu permohonan sebagai pihak Intervensi ditolak ;
- Bahwa tentang pendapat Tergugat tentang bukti P-1 s/d P- 3, menurut Majelis Hakim merupakan bukti sesuai surat aslinya dapat dipertimbangkan untuk pembuktian perkara ini ;
- Bahwa dalil Tergugat tentang Bukti P-4 : Perjanjian Pinjaman diantara Penggugat dengan Tergugat, telah dipertimbangkan dalam pertimbangan dalam perkara ini ;
- Bahwa tentang Kesimpulan tergugat yang menyatakan Bukti P-16 Bukti Transfer dari Bank BCA sejumlah Rp.6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah). Dari Penggugat kepada Tergugat. Tertanggal 18 November 2015 dan Bukti P17 : Bukti Transfer dari Bank BCA Rp.18.500.000.000,- (delapan belas miliar lima ratus juta rupiah). Dari Penggugat kepada Tergugat. Tertanggal 16 Desember 2015, hal ini menunjukkan pengakuan terbuktinya perjanjian hutang Tergugat dan

Hal 48 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel

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)



pembayaran sebagian hutang kepada Penggugat termasuk pembuktian adanya wanprestasi

Menimbang, bahwa Tentang pendapat Kuasa Tergugat dalam kesimpulannya mengenai surat surat dan keterangan ahli yang diajukan Tergugat menurut Majelis Hakim dalil tergugat tidak dapat melemahkan pembuktian terbuktinya gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, disimpulkan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebagian , Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat, ketentuan dalam undang-undang dan peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat ditandatangani Zainuddin, S.H, Notaris di Jakarta kecuali perjanjian tambahan adanya Jaminan Tanah dan Bangunan Hak Atas Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006. Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2 adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) atas Perjanjian Pinjaman Uang tertanggal 31 Agustus 2015 tersebut diatas ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.26.136.666.665,- (dua puluh enam miliar seratus tiga puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh lima rupiah) yang mana jumlah ini terdiri dari Utang Pokok dan Bunga Pinjaman sampai dengan tanggal 15 Februari 2016. Bila nilai Utang Pokok dan Bunga Pinjaman setelah lewat tanggal 15 Februari 2016 baru terbayar, maka akan mengikuti perhitungan Utang Pokok dan Bunga Pinjaman sesuai dengan Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat ;
5. Menyatakan Perjanjian Jaminan Tanah dan Bangunan Hak Atas Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan Melawai XI Nomor 55. Rt.003. Rw.006.

Hal 49 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel



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

Blok N/I Persil Nomor 55, seluas 348 m2 yang tercantum dalam Perjanjian Pinjaman tertanggal 31 Agustus 2015 tidak dapat diterima ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini sebesar Rp. 526.000,- (lima ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : **SELASA** tanggal : **07 JUNI 2016** oleh kami **SAPAWI, SH, MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **RIYADI SUNINDYO F, SH** dan **NELSON SIANTURI, SH, MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan diucapkan pada hari **RABU** tanggal **08 JUNI 2016** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut diatas dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Hj. ROSDIANA T, SH.,MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dengan di hadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis;

RIYADI SUNINDYO F, SH

S A P A W I, SH.,MH

NELSON SIANTURI, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI,

Hj. ROSDIANA T, SH, MH

Biaya – biaya :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- ATK	Rp.	75.000,-
- PNPB	Rp.	10.000,-
- Panggilan	Rp.	400.000,-
- Materai	Rp.	6.000,-
- Redaksi	Rp.	5.000,- +
Jumlah	Rp	526.000,-

Hal 50 dari 50 Hal Putusan No. 89/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel