



**PUTUSAN**

Nomor 1949 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**NENNI HARJO PUTRI**, bertempat tinggal di Jalan Gedung Hijau Raya Nomor 29 RT/RW.015/013 Kelurahan Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bazarin Amal, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum MAAS Law Offices, berkantor di Jalan Hidup Baru Raya Nomor 27 Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;  
melawan

1. **PT. I ONE**, berkedudukan di Jalan Rungkut Industri III Nomor 30 A, Surabaya;
2. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk**, berkedudukan di Jalan Jend. Sudirman Kav. 44-46 Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mahmud Fathoni, S.H., M.M., Mkn., dan kawan-kawan, Divisi Hukum Kantor Pusat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkantor di Jalan Jend. Sudirman Kav. 44-46 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2011;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;  
dan

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL, KANTOR PERTANAHAN KODYA JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya Nomor 9, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yulistriani, S.H., dan kawan-kawan, PNS di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan berkantor di Jalan H. Alwi Nomor 99 Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2014;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

*Hal. 1 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014*



Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah tinggal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang, seluas 967 meter persegi atas nama Nenni Harjo Putri, yang terletak di Jalan Gedung Hijau Raya Nomor 29 RT/RW. 015/013, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta selatan;
2. Bahwa pada tahun 2007 Tergugat I telah mengajukan permohonan fasilitas Kredit Modal Kerja kepada Tergugat II, melalui PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Wilayah Surabaya;
3. Bahwa agar dapat disetujuinya permohonan kredit tersebut haruslah disediakan jaminan/agunan, sehingga Menejemen PT. I One (Tergugat I) telah meyakinkan Penggugat agar bersedia sebagai Penjamin Pribadi dengan menyetujui Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang, seluas 967 meter persegi atas nama Nenni Harjo putri, yang terletak di Jalan Gedung Hijau Raya Nomor 29 RT/RW. 015/013, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta selatan dijadikan sebagai jaminan/agunan fasilitas kredit, karena dengan fasilitas kredit tersebut Tergugat I akan bertambah maju;  
Selanjutnya menejemen PT. I One (Tergugat I) meyakinkan pula kepada Penggugat apabila permohonan kredit tersebut disetujui oleh Tergugat II, maka Tergugat I akan membayar angsuran dengan baik, sehingga agunan menjadi aman;
4. Bahwa tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang adalah merupakan tempat tinggal satu-satunya Penggugat dan keluarga;  
Namun demikian, demi kemajuan Tergugat I dan karena adanya jaminan untuk membayar angsuran dengan baik, maka Penggugat bersedia sebagai Penjamin Pribadi dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang, sehingga permohonan fasilitas kredit Tergugat I disetujui oleh Tergugat II dan cair;
5. Bahwa perlu Penggugat tegaskan, walaupun Penggugat sebagai Penjamin Pribadi, akan tetapi tidak pernah menerima atau menikmati dana dari

Hal. 2 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014



kucuran kredit yang dimohonkan oleh Tergugat I tersebut;

6. Bahwa Penggugat sangat terkejut karena tiba-tiba pada tanggal 8 Februari 2011 telah menerima surat dari Tergugat II. Nomor B.65/KW-IX/RPKB/01/2011, tertanggal 27 Januari 2011, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 10 Februari 2011, dan memerintahkan agar tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang segera dikosongkan;
7. Bahwa atas surat Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan dari Tergugat II tersebut, Penggugat sangat keberatan dan menolak dengan tegas, selanjutnya segera menghubungi dan mengkonfirmasi kepada manajemen Tergugat I, ternyata fasilitas kredit Tergugat I dengan agunan tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang, telah menjadi kredit macet/bermasalah;
8. Bahwa selama ini Penggugat selalu mengingatkan kepada Manajemen Tergugat I agar dapat membayar angsuran kredit dengan baik, jangan sampai kredit tersebut menjadi macet/bermasalah, dan akhirnya menjadi kenyataan kredit tersebut macet/bermasalah;
9. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah melanggar komitmennya dengan Penggugat yaitu tidak membayar dengan baik angsuran kreditnya kepada Tergugat dan melakukan pembiaran sehingga tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang milik Penggugat dilelang serta tidak menyampaikan kepada Penggugat bahwa kredit Tergugat I telah bermasalah adalah sangat merugikan dan telah mengganggu privasi, nama baik dan kenyamanan Penggugat sebagai pemilik/penghuni tanah dan bangunan rumah tempat tinggal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang;  
Oleh karenanya tindakan Tergugat I tersebut dapatlah diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa Penggugat sangat keberatan dan tidak menginginkan tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang, untuk dilelang, oleh karenanya kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk dapat memerintahkan kepada Tergugat II agar menunda pelaksanaan lelang dan memberi kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan masalah ini, karena apabila ternyata Tergugat I tidak mampu lagi untuk membayar, maka secara pribadi pun Penggugat sepanjang nilai agunan atas tanah dan bangunan

*Hal. 3 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang dapat melunasinya;

11. Bahwa ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini adalah guna melengkapi gugatan Penggugat dan menjelaskan tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang serta agar Turut Tergugat tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar hutang kredit kepada Tergugat II sepanjang jumlah kredit yang agunannya adalah Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212 Kelurahan Pondok Pinang, seluas 967 meter persegi atas nama Nenni Harjo Putri, yang terletak di Jalan Gedung Hijau Raya Nomor 29 RT/RW. 015/013, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
4. Memerintahkan kepada Tergugat II menunda pelaksanaan lelang dan memberi kesempatan kepada Penggugat untuk bernegosiasi guna menyelesaikan masalah ini dengan Tergugat I dan II sampai adanya putusan dalam perkara *a quo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
6. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*);

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan kesalahan apa yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum hingga diikutkan dalam gugatan *a quo*;
2. Bahwa dengan melihat formulasi dalam posita gugatan dari Penggugat yang

Hal. 4 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014



sama sekali tidak menyatakan bahwa Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, maka jelas gugatan Penggugat dapat digolongkan sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur;

3. Bahwa oleh karena itu, terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscurus libel*) tersebut sesuai yurisprudensi tetap jelas harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Jawaban gugatan Konvensi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat reKonvensi kecuali terhadap hal-hal yang telah secara tegas diakui oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai berikut;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah salah satu bank yang telah mendapat kepercayaan penuh dari masyarakat khususnya untuk mengelola keuangan masyarakat baik dalam bentuk penerimaan simpanan maupun penyaluran kredit kepada pengusaha dan masyarakat. Hal ini telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi laksanakan sejak lama dan telah mendapat kepercayaan penuh dari seluruh lapisan masyarakat;
5. Bahwa dalam menjalankan usahanya tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi Tergugat Konvensi telah memberikan kredit kepada Penggugat dan Tergugat I yang dituangkan dalam Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 29 tanggal 3 Oktober 2007, Akta Perubahan Jangka Waktu dan Tambahan (*Suples*) Kredit Disertai Dengan Penambahan Jaminan Nomor 48 tanggal 9 September 2008 dan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 49 tanggal 10 September 2008 (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit). Besarnya fasilitas kredit yang diterima dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Fasilitas Kredit Modal Kerja dalam bentuk Rekening Koran dengan maksimum *Credit Overenkost* (CO) menurun sebesar Rp11.000.000.000,00 (sebelas miliar rupiah) ;
  - b. Fasilitas Kredit Investasi (KI Refinancing) dalam bentuk Pseudo Rekening Koran dengan maksimum *Credit Overenkost* (CO) menurun sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) ;
  - c. Fasilitas Kredit Kredit Investasi II (KI II) dalam bentuk Pseudo Rekening

Hal. 5 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Koran dengan maksimum *Credit Overenkost* (CO) menurun sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah) ;

Fasilitas Kredit Modal Kerja tersebut harus Penggugat dan Tergugat I lunasi (termasuk provisi, bunga-bunga tambahan dan biaya-biaya lainnya) pada tanggal 10 September 2009, sedangkan Fasilitas KI Refinancing baru akan jatuh tempo pada tanggal 03 Oktober 2012 dan Fasilitas KI II baru akan jatuh tempo pada tanggal 11 September 2014. Namun kedua fasilitas KI tersebut saat ini sudah dalam keadaan kolektibilitas macet karena Penggugat dan Tergugat I sudah tidak mampu membayar angsuran pokok sebagaimana yang telah dijadwalkan;

6. Bahwa namun ternyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I telah lalai untuk menyelesaikan kewajiban, sesuai kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian kredit.
7. Bahwa terhadap kelalaian tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah memberikan surat peringatan sekaligus memberikan waktu kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I untuk menyelesaikan kewajibannya dengan surat-surat berikut :
  - a. Surat Nomor B. 367-KW.IX/RPKB/08/2010 tanggal 9 Agustus 2010 tentang Peringatan 1;
  - b. Surat Nomor B. 583-KW.IX/RPKB/11/2010 tanggal 9 November 2010 tentang Peringatan 2;
  - c. Surat Nomor B. 583-KW.IX/RPKB/11/2010 tanggal 16 November 2010 tentang Peringatan 3;
8. Bahwa namun demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak juga menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi sehingga sampai dengan per 22 Mei 2011 kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp41.151.955.187,00 (empat puluh satu miliar seratus lima puluh satu juta sembilan ratus lima puluh lima ribu seratus delapan puluh tujuh rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- Tunggakan Pokok	:	Rp30.425.000.000,00
- Tunggakan Bunga dan Penalty	:	<u>Rp10.726.955.187,00</u> +
- Jumlah	:	Rp41.151.955.187,00
9. Bahwa dengan tidak diselesaikannya kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Kredit, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Hal. 6 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014



10. Bahwa sangat beralasan bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menuntut kembali pelaksanaan perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu membayar total kewajiban hutang per 22 Mei 2011 sebesar Rp41.151.955.187,00 (empat puluh satu miliar seratus lima puluh satu juta sembilan ratus lima puluh lima ribu seratus delapan puluh tujuh rupiah) tersebut di atas;
11. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi adalah suatu bentuk tindakan mengulur-ulur waktu yang dikondisikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar Penggugat tidak dapat melakukan eksekusi peledangan jaminan-jaminan;
12. Bahwa dengan terhambatnya pelaksanaan eksekusi jaminan tersebut memberikan dampak terhadap kegiatan operasional dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi karena hasil eksekusi jaminan-jaminan sebenarnya dapat digunakan untuk penyaluran kredit kepada debitur lainnya;
13. Bahwa jelas terlihat pula tuntutan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti. Ini semakin memperlihatkan gugatan yang diajukan hanyalah cara dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mempersulit Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;  
Selain itu, dengan adanya gugatan Konvensi yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, baik secara langsung maupun tidak langsung telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang telah dijaga selama ini, sehingga amat layak dan beralasan jika Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
14. Bahwa untuk menghindari tidak dipatuhinya putusan ini karena fakta-fakta hukum yang ada sangatlah tidak berpihak kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti

Hal. 7 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kuat dan autentik, maka putusan gugatan rekonsensi ini mohon agar dapat dijalankan lebih dahulu walaupun adanya upaya banding dan atau kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonsensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 29 tanggal 3 Oktober 2007, Akta Perubahan Jangka Waktu dan Tambahan (*Suplesi*) Kredit disertai dengan Penambahan Jaminan Nomor 48 tanggal 9 September 2008 dan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 49 tanggal 10 September 2008;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi sebagai debitur telah *wanprestasi* terhadap Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 29 tanggal 3 Oktober 2007, Akta Perubahan Jangka Waktu dan Tambahan (*Suplesi*) Kredit Disertai Dengan Penambahan Jaminan Nomor 48 tanggal 9 September 2008 dan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 49 tanggal 10 September 2008;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi sebagai debitur yang telah *wanprestasi* untuk membayar tunggakan pokok fasilitas kredit per 22 Mei 2011 sebesar Rp30.425.000.000,00 (tiga puluh miliar empat ratus dua puluh lima juta rupiah), serta membayar tunggakan bunga dan penalty sebesar Rp10.726.955.187,00 (sepuluh miliar tujuh ratus dua puluh enam juta sembilan ratus lima puluh lima ribu seratus delapan puluh tujuh rupiah) secara tunai dan seketika;
5. Memberikan hak kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi untuk melakukan eksekusi penjualan lelang atas beberapa agunan kredit yang diikat Hak Tanggungan yang salah satu diantaranya berupa tanah dan bangunan rumah tinggal sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212, atas nama Ny. Nenni Harjo Putri, terletak di Jalan Gedung Hijau Raya Nomor 29, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek hak Tanggungan tersebut;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk mengganti ganti kerugian immateriil Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi yang

Hal. 8 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dicemarkan nama baik yang telah dijaga selama ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dengan jumlah sebesar sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 101/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel tanggal 22 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi;

- Menolak Eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp751.000,00 (tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 451/Pdt/2013/PT.DKI tanggal 28 November 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 April 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 101/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Mei 2014;

Hal. 9 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 20 Mei 2014;
2. Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 20 Mei 2014;
3. Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 21 Mei 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 3 Juni 2014;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 451/PDT/2013/PT.DKI tanggal 28 November 2013, karena putusan tersebut adalah berat sebelah dan sangat tidak memenuhi rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi;
2. Bahwa Pemohon kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 451/PDT/2013/PT.DKI pada alinea ke 3 halaman 3 yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 101/Pdt.2011/PN.Jkt.Sel tanggal 22 November 2011, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar menurut hukum, oleh karenanya segala alasan dan pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili dan memutus perkara ini ditingkat banding”;

Dengan alasan keberatan sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding yang telah mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangan hukum Putusan Nomor 451/PDT/2013/PT.DKI adalah merupakan pertimbangan asal-asalan dan setengah hati karena tidak meneliti dengan saksama apa yang menjadi pokok gugatan

Hal. 10 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014



dalam perkara ini, sehingga dapat memberikan penyelesaian yang seimbang antara para pihak yang berperkara;

2.2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan iktikad dan niat baik Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat, untuk menebus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Pondok Pinang yang telah diagunkan guna mengembalikan dana masyarakat;

2.3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pula mempertimbangkan kedudukan Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat sebagai Penjamin Pribadi, dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Pondok Pinang yang dijaminan tersebut adalah bukan milik perusahaan (PT. I One), akan tetapi milik Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat pribadi;

Dengan demikian jika Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat ingin menyelamatkan assetnya dan mengembalikan dana masyarakat, maka tidak harus menyelesaikan seluruh hutang kredit PT. I One kepada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II, karena selain Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Pondok Pinang juga ada aset lain yang dijadikan jaminan untuk menutupi seluruh utang PT. I One (Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I);

2.4. Bahwa pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya memihak dan mempertimbangkan kepentingan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II hal tersebut sangatlah merugikan Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat dan masyarakat yang menyimpan/menabung uangnya pada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II, karena walaupun Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat dengan tegas menyatakan sanggup menebus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Pondok Pinang, demikian pula dengan dana masyarakat seharusnya sudah bisa kembali, namun dengan putusan *a quo* menjadi terhambat;

3. Bahwa sampai saat ini Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tetap beritikad baik untuk menebus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Pondok Pinang kepada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II sesuai dengan besaran nilai/jumlah hutang yang jaminannya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Pondok Pinang tersebut. Oleh

Hal. 11 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014



karenanya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mohon kepada Mahkamah Agung RI agar dapat memerintahkan kepada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II untuk memberikan kesempatan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk menebus/menyelesaikan hutang kredit terkait dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Pondok Pinang dimaksud;

4. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding yang telah memberikan kesempatan kepada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II untuk melakukan lelang eksekusi terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Pondok Pinang, dengan alasan keberatan sebagai berikut:

4.1. Bahwa pertimbangan hukum tersebut hanya memihak kepada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II, karena tidak meneliti dengan cermat tentang inti keberatan dalam gugatan, dimana Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sama sekali tidak mengetahui kredit PT. I One kepada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II sudah menjadi kredit macet, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Pondok Pinang harus dilelang;

4.2 Bahwa eksekusi lelang terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Pondok Pinang adalah tidak efisien dan sangat merugikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, karena disamping harus mengeluarkan biaya besar, juga waktunya lama, sebab belum tentu ada yang berminat dan pasti ada perlawanan terhadap lelang eksekusi, padahal Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat masih sanggup/bersedia untuk menebus/menyelesaikan hutang terkait dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 212/Pondok Pinang tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena sifatnya pengulangan dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena ternyata pihak Tergugat I tidak dapat membayar hutangnya tersebut sehingga terbukti pihak Tergugat telah ingkar janji;

Bahwa terbukti Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I mempunyai hutang kredit kepada Tergugat II yang dijamin oleh Penggugat hutang tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah jatuh tempo dan tidak dilunasi, maka untuk pelunasannya dapat diambil dari hasil jual lelang anggunannya, hal itu bukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa tanah perkara milik Penggugat selaku pihak Penjamin Pribadi atas hutang Tergugat, yang menjadi jaminan hutang yang diikat dengan Hak Tanggungan, telah sesuai prosedur dilakukan pelelangan oleh Tergugat II, guna pelunasan hutang Tergugat I;

Bahwa alasan selainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **NENNI HARJO PUTRI**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NENNI HARJO PUTRI**, tersebut;

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

Hal. 13 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 29 Maret 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd.

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

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya :

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
  2. Redaksi ..... Rp 5.000,00
  3. Administrasi kasasi ... Rp489.000,00 +
- Jumlah Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd.

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

(Terbilang: lima ratus ribu rupiah)

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 14 dari 14 hal. Put. Nomor 1949 K/Pdt/2014

*Disclaimer*

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