



PUTUSAN

Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara-perkara Perdata Gugatan pada tingkat pertama, menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

LINDA SOETANTO, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Keselamatan No. 32, RT. 010 RW. 008, Kel. Krukut, Kec. Tamansari, Jakarta Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3173035910610004, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Samuel M. P. Hutabarat, S.H., M.Hum., Lintang Suryaningtyas, S.H., LL.M., Reformanda Sihombing, S.H., (Advokat Magang) & Jennifer Jafrin, S.H., (Advokat Magang) selaku Advokat dan Penasihat Hukum, pada Andriani, Riani & Hutabarat Law Office, yang beralamat kantor di Gedung Artha Graha Lt. 19, Jalan Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Mei 2024, No.Reg.328, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Melawan:

1. **PT. Bank UOB Indonesia**, berkedudukan di Jakarta dan beralamat di Jalan K. H. Wahid Hasyim No. 89, Jakarta Pusat, 10350, diwakili oleh PUTU PARDIADA selaku Retail Credit Management Head, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. ZIKRI MUHAMMAD LUTHFI, S.H., 2. BAYU RIZKI PRATAMA MANUHUTU, S.H., dan 3. MARULI TUA SIANTURI, S.H. Advokat-Advokat yang berkantor pada LUTHMARK Law Firm, yang berkedudukan di Jln. Batununggal Mulia IX No. 8, Kota Bandung, Jawa Barat 40267, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juni 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 03 Juli 2023, No.Reg.1451, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;



2. **Cynthia**, beralamat di Ruko Taman Palem Lestari Blok B. 18-19, Cengkareng, Jakarta Barat, 11730, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irvan Adi Putranto, S.H., M.H., Advokat dari Kantor Hukum Irvan Adi Putranto, S.H., M.H., beralamat di Jalan Taman Palem Lestari, Blok A 39 Nomor 61, Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11730, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Agustus 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 28 Agustus 2023, No.Reg.1870, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **Notaris Dr. Ir. Yohanes Willion, S.E., S.H., M.M.**, beralamat kantor di Rukan Gading Batavia Blok LC 9, Jalan Bukit Gading Raya No. 7, RT 010 RW 005, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, 14240, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;
4. **Notaris Emmy Salim, S.H., M.Kn.**, beralamat kantor di Jalan Mandala Utara No. 24 C, RT. 002 RW 002, Kel. Tomang, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat, 11440, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
5. **Arif Kurniawan**, beralamat di Komplek Gading Park View Blok ZE 4, Jl. Bolevar No. 6, Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, 14240, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Wahyu Prasetyo Utomo, S.H** Advokat dari **SWARDI ARITONANG AND PARTNERS**”, beralamat di Jalan Taman Palem Lestari, Blok B Nomor 18/19, Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11730, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Agustus 2023 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 28 Agustus 2023, No.Reg.1871, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;
6. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V**, berkedudukan di Jalan Prajurit KKO Usman Harun No. 10, Jakarta Pusat, 10410, diwakili oleh Aloysius Yanis Dhaniarto, a.n. Menteri Keuangan Direktorat Hukum dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hubungan Masyarakat DJKN, yang memberikan kuasa kepada Rinto Arizandi Saputro, Abdi Dharma Putra, Havivi Natapura selaku Para Pelaksana pada KPKNL Jakarta V berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-358/MK.6/KN.7/2023 tanggal 05 Juni 2023 dan Surat Tugas Nomor ST-946/KNL.0705/2023, tanggal 3 Juli 2023, yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 14 Juni 2023, No.Reg.1344, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV;**

7. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administratif Jakarta Utara**, berkedudukan di Jalan Melur No. 10, RT. 001 RW 012, Kel. Rawabadak Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara, 14230, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT V;**

8. **Otoritas Jasa Keuangan (OJK)**, berkedudukan di Gedung Soemitro Djojohadikusumo, Jalan Lapangan Benteng Timur 2-4, Jakarta, 10710, diwakili oleh MAHENDRA SIREGAR dalam jabatannya Ketua Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan yang memberikan kuasa kepada Restaria Fransisca. H jabatan Pegawai Otoritas Jasa Keuangan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Ketua Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan Nomor : SKU-117/D.01/2023, **TURUT TERGUGAT VI;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, tanggal 03 Mei 2023, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, tanggal 04 Mei 2023, tentang Hari Sidang perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 3 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat secara online pada tanggal 03 Mei 2023 dalam Register Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. PERBUATAN HUKUM YANG TIMBUL ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I DALAM BENTUK PERJANJIAN KREDIT YANG MELAHIRKAN HUBUNGAN HUKUM (PERIKATAN) DIANTARA PARA PIHAK

1. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2015, antara Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan perjanjian dihadapan Turut Tergugat I sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat mendapatkan Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Property (KMG PP) UOB yang diberikan oleh Tergugat I sampai sejumlah maksimum sebesar Rp13.450.000.000,- (*tiga belas milyar empat ratus lima puluh juta rupiah*);
2. Bahwa dalam Pasal 1 Perjanjian Kredit Nomor 8 Tanggal 3 Agustus 2015 tentang Ketentuan Fasilitas Kredit, jangka waktu Fasilitas KMG PP UOB diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat selama 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 3 Agustus 2015 sampai dengan tanggal 3 Agustus 2025 dengan Bunga sebesar 9,99% per annum effective fixed rate untuk 3 (tiga) tahun pertama (Lock in period N + 4), Provisi sebesar 0,3% dibayar di muka, dan biaya administrasi sebesar 0,3% dibayar di muka;
3. Bahwa dengan adanya Akta Perjanjian Kredit Nomor 8, maka antara Penggugat dengan Tergugat I sudah terikat dengan suatu Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan *Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih*;
Dalam suatu perjanjian tentunya melahirkan suatu perikatan (*vide-Pasal 1233 KUH Perdata*) bagi para pihak dalam bentuk prestasi (*vide-Pasal 1234 KUH Perdata*) dari masing-masing pihak Penggugat dan Tergugat I;
4. Adapun bentuk prestasi dari suatu perjanjian Kredit diantaranya, Pihak Kreditur (Tergugat I) berkewajiban untuk menyediakan dan menyerahkan dana pinjaman yang sudah diperjanjian kepada Penggugat, di sisi lain bentuk prestasi dari Pihak Debitur (Penggugat) yaitu berbuat sesuatu dalam bentuk melakukan pembayaran pinjaman atas utang yang timbul dari perjanjian kredit tersebut;

Halaman 4 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini sejalan dengan pengertian dari Kredit sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai berikut :

"Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

5. Bahwa terhadap perjanjian kredit tersebut, Penggugat sepakat untuk menjaminkan sebidang tanah dan bangunan dengan alas Hak berupa Sertifikat Milik Nomor 3857/Kelapa Gading Barat, seluas 420m², Surat Ukur tertanggal 8 Maret 1989, Nomor 67/1989, penerbitan sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara tertanggal 31 Maret 1989, terletak di :

Provinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Kotamadya : Jakarta Utara

Kecamatan : Kelapa Gading

Kelurahan : Kelapa Gading Barat

Setempat dikenal dengan Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai), terdaftar atas nama Penggugat;

6. Bahwa terhadap sebidang tanah dan bangunan yang dijaminakan tersebut dibebankan dengan Hak Tanggungan oleh Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan kepada Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana termaktub dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
7. Bahwa atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sudah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administratif Jakarta Utara selaku Turut Tergugat V;
8. Bahwa jaminan kebendaan merupakan hak atas suatu benda tertentu yang berupa harta kekayaan debitur, yang berfungsi sebagai penjamin dan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur dari kreditur lainnya atas benda tersebut.
Bahwa dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

Halaman 5 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst

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)



“Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.”

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Hak Tanggungan yang diberikan Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan mengikat;

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk mengikatkan diri (*vide-Pasal 1313 KUHPdata*) dan saling keterikatan tersebut merupakan suatu persetujuan (*vide-Pasal 1233 KUHPdata*) terhadap satu sama lain untuk mengadakan Fasilitas Kredit KMG PP UOB yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp13.450.000.000,- (*tiga belas milyar empat ratus lima puluh juta rupiah*), dengan jaminan berupa Hak Tanggungan terhadap sebidang tanah dan bangunan yaitu Sertifikat Milik Nomor 3857/Kelapa Gading Barat terdaftar atas nama Penggugat, dengan jangka waktu selama 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 3 Agustus 2015 sampai dengan 3 Agustus 2025;

II. BENTUK PRESTASI DARI PENGGUGAT DAN TERGUGAT I DALAM BENTUK PENGGUGAT MELAKUKAN PEMBAYARAN PINJAMAN DENGAN CARA MENYEDIAKAN SEJUMLAH DANA DI REKENING PINJAMAN A/C. 5413000662 A/N PENGGUGAT SEBAGAI PEMBAYARAN ANGSURAN TERHADAP TERGUGAT I DAN TERGUGAT I MENYEDIAKAN DANA PINJAMAN KREDIT SERTA MELAKUKAN AUTODEBET DARI REKENING A QUO YANG DANANYA SUDAH DISEDIAKAN OLEH PENGGUGAT

10. Bahwa dalam pelaksanaan Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 telah menjadi sebuah kebiasaan yang dilakukan Penggugat untuk menyediakan dana di rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat dan kebiasaan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah melakukan Auto Debet sebesar jumlah tagihan angsuran Fasilitas KMG PP UOB yaitu Rp177.674.500 (seratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah) dari rekening Penggugat setiap bulan dan telah dilakukan sebanyak 29 kali yang dimulai pada tanggal 4 September 2015;
11. Bahwa Pasal 1339 KUHPdata yang menyatakan sebagai berikut:



"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang."

Bahwa selanjutnya terdapat Pasal 1347 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:

"Hal-hal yang, menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan."

Bahwa berhubungan dengan fakta dalam Poin II Nomor 10 Halaman 5, diketahui bahwa pembayaran dengan metode Auto Debet telah menjadi kebiasaan yang selalu dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dalam pelaksanaan perjanjian. Berkaitan dengan bunyi pasal tersebut diatas, maka tindakan tersebut termasuk dalam yang diharuskan oleh kebiasaan (*vide-Pasal 1339 KUHPerdara*) meskipun tidak diatur secara tegas dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 Tanggal 3 Agustus 2015 (*vide-Pasal 1347 KUHPerdara*), sehingga tindakan Auto Debet dalam pelaksanaan perjanjian merupakan prestasi dari Tergugat I;

12. Bahwa terdapat Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1245 K/Sip/1974 tanggal 9 November 1976 yang menyatakan bahwa:

"Pelaksanaan suatu perjanjian dan tafsiran suatu perjanjian, tidak dapat didasarkan semata-mata atas kata-kata dalam perjanjian tersebut."

13. Bahwa menurut Ahli Hukum Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 40, menyatakan bahwa:

"... hal-hal yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Oleh karena dianggap sebagai diperjanjikan atau sebagai bagian dari perjanjian sendiri, maka hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan itu dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap."

14. Bahwa dari uraian tersebut di atas, tindakan Tergugat I untuk melakukan Auto Debet setoran dana sebesar Rp177.674.500,- (seratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah) dari rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat merupakan suatu kebiasaan yang selama ini terjadi dalam pelaksanaan Akta Perjanjian



Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015. (*vide-Pasal 1347 KUHPerdara*) yang diharuskan oleh kebiasaan (*vide-Pasal 1339 KUHPerdara*), sehingga merupakan PRESTASI dari Tergugat II yang harus dipenuhi;

III. TINDAKAN TERGUGAT I YANG TIDAK MELAKUKAN PRESTASINYA DALAM BENTUK AUTODEBET ATAS SEJUMLAH DANA YANG SUDAH TERSEDIA DALAM REKENING A QUO MERUPAKAN SUATU BENTUK WANPRESTASI

15. Bahwa berdasarkan uraian pada Poin II Nomor 14 Halaman 6 telah dijelaskan bahwa tindakan Tergugat I untuk melakukan Auto Debet setoran dana sebesar Rp177.674.500,- (seratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah) dari rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat merupakan kewajiban dan/atau prestasi dari Tergugat I karena merupakan bagian dari perjanjian yang diakui secara diam-diam dan sudah dilaksanakan secara berulang-ulang karena suatu kebiasaan.;

16. Bahwa terdapat Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui yang telah ditentukan."

17. Bahwa terdapat juga Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2123 K/Sip/1996 tanggal 29 Juni 1998 yang menyatakan bahwa:

"Untuk menilai ada tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati."

Bahwa dalam menilai ada tidaknya Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, maka fokusnya adalah apakah ada perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat I lalu apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakat.

Dalam hal ini, Penggugat dan Tergugat I terikat dalam Perjanjian Fasilitas KMG PP UOB yang diatur dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015, dimana Penggugat telah melaksanakan prestasinya yaitu melakukan pembayaran sebesar Rp177.674.500,- (seratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh empat ribu lima



ratus rupiah) setiap bulan dan telah berjalan sebanyak 29 (dua puluh sembilan) kali ke rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat, termasuk dengan yang terakhir tercatat dalam rekening koran *a quo* tertanggal 18 Mei 2018;

Sementara Tergugat I TIDAK MELAKSANAKAN PRESTASINYA atau WANPRESTASI yaitu DENGAN TIDAK MELAKUKAN AUTO DEBIT terhadap pembayaran yang terakhir tercatat dari rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat, padahal masih tersedia dana yang mencukupi untuk membayar angsuran Fasilitas KMG PP UOB sebesar Rp221.257.658,- (*dua ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah*)

IV. PENGGUGAT ADALAH DEBITUR YANG BERITIKAD BAIK DAN TERGUGAT I ADALAH KREDITUR YANG TIDAK BERITIKAD BAIK KARENA BEBERAPA HAL, YAITU:

A. Tergugat I Untuk Melakukan Eksekusi Lelang Atas Jaminan Yang Diberikan Oleh Penggugat Disaat Status Pembayaran Dari Penggugat (Debitur) Tidak Macet

18. Bahwa PT. Dunia Lelang Indonesia pernah mengirimkan Surat Pelaksanaan Kegiatan Lelang Nomor 494/DLI/VI/2018 tanggal 5 Juni 2018 kepada Penggugat berdasarkan Surat Perintah Kerja PT Bank UOB Indonesia Tbk. No. 18/COL/5570, tanggal 28 Mei 2018 yang memuat bahwa kredit pinjaman Penggugat telah diserahkan penanganannya kepada Balai Lelang PT. Dunia Lelang Indonesia.

19. Bahwa Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam lampirannya mengenai Penilaian Kemampuan Membayar Debitur menyebutkan bahwa:

"Ketepatan pembayaran pokok dan bunga disebut sebagai kredit macet apabila terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari (seratus delapan puluh) hari.

Namun pada faktanya, Tergugat I pernah mengajukan pelaksanaan eksekusi objek jaminan milik dari Penggugat sebelum Penggugat sebagai Debitur dikatakan sebagai Debitur kredit macet. Tindakan tergugat I mengajukan permohonan eksekusi terhadap jaminan dari Penggugat disaat Status Pembayaran dari Penggugat tidak dalam



kredit macet, merupakan bentuk dari itikad buruk dari Tergugat I terhadap Penggugat;

Dengan demikian, Penggugat sebagai Debitur dalam Fasilitas KMG PP UOB tidak dalam status sebagai Debitur kredit macet, namun Tergugat I mengajukan eksekusi atas objek jaminan milik Penggugat. Maka ini semakin jelas membuktikan bahwa Tergugat I tidak mempunyai hak atau dasar untuk mengajukan permohonan eksekusi atas objek jaminan milik Penggugat dan hal ini juga membuktikan itikad buruk dari Tergugat I terhadap Penggugat.

B. Tergugat I Selaku Kreditur Tidak Pernah Menanggapi itikad baik dari Penggugat (debitur) atas Surat Permohonan Restrukturisasi dan Surat Pelunasan Kredit Dari Penggugat Selaku Debitur

20. Bahwa pada dasarnya Penggugat telah mengajukan Permohonan Restrukturisasi Kredit kepada Tergugat I, yaitu sejak tanggal 2 Maret 2017 s/d 19 Januari 2018 dan Form Penghasilan Debitur, yaitu pada tanggal 19 Januari 2018. Tetapi terhadap Permohonan Restrukturisasi Kredit dan Form Penghasilan Debitur tersebut sama sekali TIDAK PERNAH DITANGGAPI oleh Tergugat I. Adapun surat-surat tersebut di atas adalah sebagai berikut :

a. Tanggal 2 Maret 2017, Perihal : Permohonan Restrukturisasi Kredit ke PT. Bank UOB Indonesia;

Isi: "Penggugat mengajukan restrukturisasi/TOP UP untuk membantu mengatasi kewajiban kami dan dana yang diberikan tidak akan kami tarik keluar"

b. Tanggal 22 November 2017, Perihal : Permohonan Restrukturisasi Kredit ke PT. Bank UOB Indonesia;

Isi: "Permohonan Restrukturisasi TOP UP sebesar 70% dari Nilai Agunan serta mengajukan Permohonan Penundaan Pembayaran Pokok Angsuran (Mundur) dengan Jangka Waktu 12 (dua belas) bulan."

c. Tanggal 12 Desember 2017, Perihal : Permohonan Untuk Mengikuti Program Restrukturisasi via e-mail;

Isi: "Permohonan Restrukturisasi pembayaran sebesar Rp150.000.000,-/bulan yang terdiri dari:

- Pokok : Rp 17.000.000,-/bulan
- Bunga Berjalan : Rp100.000.000,-/bulan
- Bunga Tertunggak Sept-Des'17: Rp 33.000.000,-/bulan



Total : Rp150.000.000,-/bulan

- d. Tanggal 19 Januari 2018, Perihal : Permohonan Untuk Mengikuti Program Restrukturisasi dan Form Deklarasi Penghasilan.

Isi: "Permohonan Restrukturisasi pembayaran sebesar Rp313.541.667,-/bulan yang terdiri dari:

- Pokok : Rp 40.762.464,-/bulan
- Bunga Berjalan : Rp239.779.203,-/bulan
- Bunga Tertunggak Sept-Des'17: Rp 33.000.000,-/bulan

Total : Rp313.541.667,-/bulan

- e. Tanggal 19 Januari 2018, Perihal : Form Penghasilan Debitur

Isi: "Total Pendapatan bersih: Rp313.541.667,-.

Bahwa dari seluruh surat-surat permohonan restrukturisasi yang pernah disampaikan oleh Penggugat tersebut diatas, dapat dilihat Penggugat mempunyai keinginan dan itikad baik untuk menyelesaikan sisa tagihan atas Fasilitas KMG PP UOB kepada Tergugat I;

Surat Permohonan Restrukturisasi tanggal 19 Januari 2018, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat SIAP DAN MAU untuk membayar sebesar Rp313.541.667,-/bulan (*tiga ratus tiga belas juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah*), jumlah ini tentunya melebihi kewajiban yang seharusnya dibayar oleh Penggugat sebagaimana yang diatur dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 yaitu sebesar Rp177.674.500,- (*seratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah*). Kesanggupan untuk membayar permohonan restrukturisasi tersebut juga dibuktikan dengan Form Penghasilan Debitur yang disampaikan oleh Penggugat;

21. Bahwa Penggugat juga pernah mengirimkan Surat Permohonan Pelunasan Kredit pada tanggal 11 Juli 2018 untuk Pelunasan Fasilitas KMG PP UOB, yang pada intinya berbunyi:

"Dengan ini saya mengajukan permohonan agar dapat diberikan tenggang waktu selama 2 (dua) bulan dari tanggal surat ini diterbitkan untuk pelunasan Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Property (KMG PP) di Bank UOB Indonesia."



Namun Tergugat I baru membalas Surat Permohonan Pelunasan Kredit tersebut pada tanggal 17 Juli 2018 dengan Nomor Surat 18/COL/7407 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat I sudah mengalihkan piutang kepada pihak lain;

22. Bahwa berdasarkan uraian di atas, perlu Penggugat sampaikan dapat diketahui bahwa Tergugat I sama sekali tidak pernah menanggapi itikad baik yang ditunjukkan oleh Penggugat, yaitu dengan adanya Permohonan Restrukturisasi dan Permohonan Pelunasan Kredit. Bahkan, Tergugat I juga tidak pernah beritikad baik untuk membangun komunikasi kepada Penggugat untuk mencari jalan keluar menyelesaikan sisa tagihan pembayaran Fasilitas KMG PP UOB melainkan secara sepihak ingin menjual aset Penggugat yang dijaminan tersebut;

C. Penggugat Pernah Mentransfer Sejumlah Dana Ke Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat Tetapi Ditolak Karena Tergugat I Menutup Rekening A Quo Tanpa Adanya Pernyataan Gagal Bayar Kepada Penggugat

23. Bahwa pada tanggal 3 Juli 2018, untuk membayar tunggakan angsuran Fasilitas KMG PP UOB tersebut, Penggugat melakukan transfer dana dari PT Bank Mandiri Cabang Pluit ke nomor rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat sebesar Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah);
24. Bahwa pada tanggal 4 Juli 2018, untuk membayar tunggakan angsuran Fasilitas KMG PP UOB tersebut, Penggugat kembali melakukan transfer dana dari PT Bank Mandiri Cabang Pluit ke nomor rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat sebesar Rp345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah);
25. Bahwa total transfer dana sebesar Rp505.000.000,- (lima ratus lima juta rupiah) dari PT Bank Mandiri Cabang Pluit ke nomor rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat tersebut telah DITOLAK oleh Tergugat I dengan alasan REKENING TERSEBUT TELAH DIBLOKIR SECARA SEPIHAK DAN TANPA PEMBERITAHUAN APAPUN dan/atau disebut sebagai REKENING TIDAK DIKENAL;
26. Bahwa tindakan pemblokiran tersebut merupakan tindakan sepihak yang dilakukan Tergugat I dan merugikan Penggugat, karena Penggugat menjadi tidak bisa melunasi sisa tagihan Fasilitas KMG



PP UOB. Tindakan ini jelas menunjukan bahwa Tergugat I memiliki itikad buruk dengan menghalangi Penggugat melaksanakan prestasinya;

27. Bahwa terdapat Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang menyatakan sebagai berikut:

"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Bahwa Penggugat juga sependapat dengan Ahli Hukum Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 14, menyatakan bahwa:

"Norma itikad baik ini merupakan salah satu sendi yang terpenting dari Hukum Perjanjian"

28. Bahwa asas itikad baik mengandung pengertian suatu keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka, dan saling percaya. Keadaan Batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya. Dengan demikian jika pelaksanaan suatu perjanjian menimbulkan ketidakseimbangan atau melanggar rasa keadilan, maka Pengadilan dapat membatalkan seluruh hak dan kewajiban yang tercantum dalam Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 antara Tergugat I dan Tergugat II.

V. PENGALIHAN HAK ATAS TAGIH (CESSIE) ANTARA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II ADALAH TIDAK SAH DAN TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM KARENA BEBERAPA HAL, YAITU:

A. Pengalihan Hak Atas Tagih antara Tergugat I dan Tergugat II Dilakukan Tanpa Dasar yang Jelas

29. Bahwa setelah terjadi peristiwa Wanprestasi oleh Tergugat I sebagaimana dijelaskan dalam Poin III Nomor 17 Halaman 7 yang pada pokoknya Tergugat I tidak melakukan Auto Debet rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat di bulan Mei padahal tersedia dana yang mencukupi, kemudian tanpa pemberitahuan Penggugat mendapatkan Surat Pelaksanaan Kegiatan Lelang Nomor 494/DLI/VI/2018 tanggal 5 Juni 2018 (Poin IV nomor 18 Halaman 8);
- Bahwa dalam rangka menanggapi Surat Pelaksanaan Kegiatan Lelang Nomor 494/DLI/VI/2018 tanggal 5 Juni 2018 tersebut,

Halaman 13 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Penggugat mengajukan Surat Permohonan Percepatan Pelunasan Kredit kepada Tergugat I, namun tidak pernah ditanggapi;

30. Bahwa kemudian Penggugat menerima Surat Nomor 18/COL/6902 bertanggal 12 Juli 2018 dari Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I telah mengalihkan hak tagih atas piutangnya tersebut kepada Tergugat II tanpa pemberitahuan sebelumnya dan/atau persetujuan dari Penggugat dengan merujuk pada Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018;

31. Bahwa pada Pasal 1 huruf d Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 disebutkan bahwa:

"Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Property (KMG PP) UOB diberikan selama 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal tiga Agustus dua ribu lima belas (3-8-2015), sampai dengan tanggal tiga Agustus dua ribu dua puluh lima (3-8-2025)"

Bahwa berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam lampirannya mengenai penilaian kemampuan membayar debitur, disebutkan bahwa ketepatan pembayaran pokok dan bunga disebut sebagai kredit macet bila terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari;

Dengan demikian diketahui bahwa utang dari Penggugat belum jatuh tempo pada saat pengalihan hak atas tagih terjadi pada tanggal 12 Juli 2018, terlebih pada tanggal tersebut masih terdapat dana sebesar Rp221.257.658,- (*dua ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah*) yang belum di Autodebet oleh Tergugat I;

32. Bahwa mengingat utang Penggugat belum jatuh tempo, berarti tidak ada alasan atau dasar yang kuat dari Tergugat I untuk mengalihkan hak atas tagih tersebut. Terlebih, Penggugat masih memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I, sehingga bila memang terdapat suatu permasalahan maka seharusnya Tergugat I memiliki itikad baik (*vide-Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata*) untuk terlebih dahulu membangun komunikasi dengan Penggugat mengenai kelangsungan pelaksanaan perjanjian, dan bukan dengan



melakukan wanprestasi dan langsung mengalihkan hak atas tagih. Terlebih, Penggugat telah melakukan pendekatan kepada Tergugat I melalui permohonan restrukturisasi dan permohonan percepatan pelunasan kredit.

B. Proses Pengalihan Hak Atas Tagih antara Tergugat I dan Tergugat II Dilakukan Tanpa Pemberitahuan Kepada Penggugat Mengenai Rencana Pengalihan

33. Bahwa berdasarkan Poin V Nomor 30 Halaman 13 Penggugat tidak pernah mengetahui ataupun diberitahu sama sekali oleh Tergugat I mengenai rencana pengalihan hak atas tagih yang tercatat dalam Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018;

34. Bahwa terdapat Pasal 613 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:

"(1) Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

(2) Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya."

35. Bahwa menurut Ahli Hukum Prof. Subekti seperti yang dikutip oleh Rachmad Setiawan dan J. Satrio yang terdapat dalam bukunya yang berjudul *Penjelasan Hukum Tentang Cessie*, Penerbit Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010, menyatakan bahwa:

"Yang dimaksud dengan Cessie adalah pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan cedent, dengan seseorang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan cessionaris. Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan, jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. Agar pemindahan berlaku terhadap si berutang, akta cessie tersebut harus diberitahukan padanya secara resmi (betekend)."

36. Bahwa dengan demikian, Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 baru memiliki kekuatan dan daya berlaku terhadap Penggugat apabila:



1. Diberitahukan secara resmi (*betekend*);
2. Menerima penyerahan secara tertulis;
3. Mengakui secara tertulis penyerahan piutang (*erkend*).

Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas, perlu Penggugat sampaikan bahwa Penggugat TIDAK PERNAH DIBERITAHUKAN MENGENAI RENCANA pelaksanaan peralihan tagihan piutang (Cessie) tersebut, Penggugat TIDAK PERNAH MEMBERIKAN PERSETUJUAN TERTULIS, dan TIDAK PERNAH MENYETUJUKANYA.

Padahal Penggugat masih dalam keadaan mampu untuk membayar kewajiban angsuran kredit dan telah membuktikan masih memiliki itikad baik dan keinginan kuat untuk melunasi seluruh kewajibannya dengan mengirimkan surat-surat Permohonan Restrukturisasi dan Surat Permohonan Pelunasan Kredit kepada Tergugat I.

Sementara Surat Permohonan Pelunasan Kredit yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I baru dibalas oleh Tergugat I pada tanggal 17 Juli 2018 setelah Hak Atas Tagihan Piutang (Cessie) tersebut beralih kepada Tergugat II. Dengan kata lain Penggugat dipaksa untuk menerima dan menyetujui pengalihan piutang (Cessie) tersebut, sehingga seharusnya Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Piutang Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II belum mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi Penggugat.

C. Pengalihan Hak Atas Tagih Termasuk Dalam Cessie yang Dilarang Karena Mengubah Kewajiban Debitur Secara Signifikan dan Merupakan Bentuk Itikad Buruk Dari Tergugat I dan Tergugat II Terhadap Penggugat

37. Bahwa menurut Ahli Hukum Prof. Subekti sebagaimana dikutip oleh Suharnoko dan Endah Hartati, dalam bukunya yang berjudul *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie*, Penerbit Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2005, hlm. 101, menyatakan bahwa:
- “Cessie adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama di mana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.”*



Berdasarkan pernyataan tersebut, maka seharusnya pelaksanaan perjanjian masih sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 yang merupakan hubungan hukum utang piutang yang lama.

38. Bahwa setelah pembuatan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018, Penggugat menerima Surat Pemberitahuan Pertama resmi dari Tergugat II pada tanggal 15 Mei 2019, Surat Pemberitahuan Kedua tertanggal 22 Mei 2019, dan Surat Pemberitahuan Ketiga tertanggal 29 Mei 2019 yang semua isinya menyatakan bahwa Tergugat II telah menagih kewajiban hutang yang harus dibayar oleh Penggugat sebesar Rp16.812.500.000,- (*enam belas milyar delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah*) secara sekaligus, yang mana bila tidak dibayarkan maka Tergugat II akan melaksanakan eksekusi lelang terhadap hak tanggungan yang dijaminakan Penggugat dan perlu adanya pengosongan;

39. Bahwa menanggapi pemberitahuan tersebut, Penggugat mempunyai itikad baik dengan mengirimkan Surat Balasan kepada Tergugat II tertanggal 12 Agustus 2019 dan 25 September 2019 yang pada pokoknya berisi bahwa Penggugat menawarkan pelunasan utang sebesar Rp12.300.000.000,- (*dua belas milyar tiga ratus juta rupiah*) kepada Tergugat II, namun tidak ditanggapi.

40. Bahwa tindakan penagihan sebesar Rp16.812.500.000,- (*enam belas milyar delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah*) secara sekaligus yang dilakukan oleh Tergugat II menunjukkan bahwa Tergugat II telah melakukan perubahan kewajiban Penggugat secara signifikan dan secara sepihak. Dimana, diketahui tagihan semula dibayarkan secara angsuran setiap bulan hingga tiga Agustus dua ribu dua puluh lima (3-8-2025);

Faktanya sisa *outstanding* utang pokok dari Fasilitas KMG PP UOB yang masih menjadi kewajiban angsuran Penggugat berdasarkan bukti pembayaran yang dilaksanakan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp11.279.805.332,14 (*sebelas milyar dua ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus lima tiga ratus puluh dua koma empat belas rupiah*). Sehingga, penagihan yang dilakukan Tergugat II telah melebihi sisa kewajiban tagihan yang ada;



Tagihan dari Tergugat II kepada Penggugat senilai 16.812.500.000,- (*enam belas milyar delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah*) secara sekaligus, sementara sisa tagihan (*outstanding*) sesuai dengan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I senilai sebesar Rp11.279.805.332,14 (*sebelas milyar dua ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus lima ribu tiga ratus tiga puluh dua koma empat belas rupiah*) merupakan bentuk itikad buruk dari Tergugat II terhadap Penggugat.

41. Bahwa Penggugat sepakat dengan pendapat Ahli Hukum Munir Fuady, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm.160, menyatakan bahwa:

"Tidak selamanya cessie dibenarkan oleh hukum. Cessie yang tidak dapat dibenarkan yaitu:

- a. Cessie yang bertentangan dengan undang-undang;*
- b. Cessie yang bertentangan dengan ketertiban umum;*
- c. Cessie yang bertentangan dengan kesusilaan;*
- d. Cessie yang secara signifikan dapat mengubah kewajiban dari pihak debitur;***
- e. Cessie yang dilarang perjanjian yang menimbulkan hak yang dialihkan.*

Bahwa dari doktrin tersebut diatas, telah jelas terlihat bahwa perbuatan Tergugat I yang mengalihkan hak atas tagih (*cessie*) kepada Tergugat II TIDAK DAPAT DIBENARKAN OLEH HUKUM karena pengalihan hak atas tagih tersebut secara signifikan mengubah kewajiban Penggugat membayar jumlah sisa tagihan yang awalnya Rp11.279.805.332,14 (*sebelas milyar dua ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus lima ribu tiga ratus tiga puluh dua koma empat belas rupiah*) menjadi Rp16.812.500.000,- (*enam belas milyar delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah*);

D. Pengalihan Hak Atas Tagih antara Tergugat I dengan Tergugat II Bertentangan dengan Pasal 1340 KUHPerdara

42. Bahwa merujuk kepada Poin V Nomor 38 Halaman 16 diketahui bahwa Penggugat menerima Surat Pemberitahuan Pertama resmi dari Tergugat II pada tanggal 15 Mei 2019, Surat Pemberitahuan Kedua tertanggal 22 Mei 2019, dan Surat Pemberitahuan Ketiga tertanggal 29 Mei 2019 yang semua isinya menyatakan bahwa

Halaman 18 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Tergugat II telah menagih kewajiban hutang yang harus dibayar oleh Penggugat sebesar Rp16.812.500.000,- (*enam belas milyar delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah*) secara sekaligus;

43. Bahwa setelah Tergugat II tidak menanggapi surat balasan dari Penggugat yang berisi penawaran pelunasan utang, pada tanggal 16 Desember 2021 telah dilaksanakan eksekusi lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II terhadap SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai) yang merupakan Hak Tanggungan yang dijaminan oleh Penggugat melalui Turut Tergugat IV dengan hasil laku terjual;

44. Bahwa dalam Pasal 1.3. Akta Pengalihan Hak Atas Tagih Nomor 37 Tanggal 12 Juli 2018 antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II berbunyi:

"Perjanjian Kredit berarti Akta Perjanjian Kredit dan Pemberian Jaminan:

Perjanjian Kredit tertanggal tiga Agustus Dua Ribu Lemba Belas (03-08-2015), nomor 8, yang dibuat dihadapan Yohanes Wilion, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, Magister manajemen, Notaris di Jakarta"

45. Bahwa Penggugat sependapat dengan Ahli Hukum Suharnoko dan Endah Hartati, dalam bukunya yang berjudul *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie*, Penerbit Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2005, hlm. 64., menyatakan bahwa:

"Sifat dari perjanjian pengalihan piutang ini meskipun aksesoir dan dapat dibuat setelah terjadi kredit macet namun agar lebih aman untuk kedepannya, hendaklah dalam perjanjian kredit ditulis secara terperinci mengenai ketentuan-ketentuan yang mungkin akan terjadi di waktu yang akan mendatang agar dapat menghindari masalah yang akan datang di kemudian hari. Cessie adalah suatu perbuatan hukum pengalihan piutang atas nama dari kreditur lama kepada kreditur baru dalam perikatan yang sebelumnya telah dibuat di antara debitur dengan kreditur lama muncul kehadiran pihak ketiga sebagai kreditur baru."

Oleh karena bunyi pendapat tersebut di atas, pengambilalihan piutang yang disertai juga dengan pengambilalihan hak dan kewajiban itu dapat dilakukan dengan cara Tergugat II membeli



piutang tersebut kepada Tergugat I. Hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat tidak putus dan tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Perikatan yang lama tetap ada namun dialihkan kepada Tergugat II;

46. Bahwa dalam Pasal 1 huruf d Perjanjian Kredit Nomor 8 Tanggal 3 Agustus 2015 disebutkan:

"Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Property (KMG PP) UOB diberikan selama 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal tiga Agustus dua ribu lima belas (3-8-2015), sampai dengan tanggal tiga Agustus dua ribu dua puluh lima (3-8-2025)"

Artinya, Tergugat II tidak berwenang untuk melakukan eksekusi lelang terhadap Hak Tanggungan atas jaminan Penggugat yaitu SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat, di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai) yang dimohonkan kepada Turut Tergugat IV karena Penggugat belum jatuh tempo.

47. Bahwa dalam Pasal 1340 KUHPerdata disebutkan:

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

Dikarenakan Pengalihan Hak Atas Tagih yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan perjanjian, maka Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 tunduk kepada Pasal 1340 KUHPerdata yang mengatur bahwa perjanjian tidak dapat membawa kerugian kepada Penggugat.

Berhubungan dengan Pasal di atas, pada dasarnya pelaksanaan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Piutang Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 yang berujung kepada pelelangan hak tanggungan yang dijaminan Penggugat telah secara nyata menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku pihak ketiga dalam perjanjian pengalihan hak atas tagih tersebut. Sehingga, sudah sepatutnya Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 bertentangan dengan Pasal 1340 KUHPerdata dan dinyatakan tidak sah dan/atau batal demi hukum;



VI. PENGALIHAN HAK ATAS TAGIH DARI TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT II ADALAH TIDAK SAH SEHINGGA SELURUH PROSES PERMOHONAN EKSEKUSI LELANG DAN BALIK NAMA MENJADI MILIK TURUT TERGUGAT III TERHADAP OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PENGGUGAT MENJADI TIDAK SAH

48. Bahwa berdasarkan Poin V Nomor 43 Halaman 18 diketahui bahwa pada tanggal 16 Desember 2021 telah dilaksanakan eksekusi lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II terhadap SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai) yang merupakan Hak Tanggungan yang dijaminan oleh Penggugat melalui Turut Tergugat IV dengan hasil laku terjual;
49. Bahwa sebagai hasil dari pelaksanaan lelang tersebut, berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 2358/2023 dari Turut Tergugat V diketahui bahwa hak tanggungan yang dijaminan Penggugat yaitu SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai) sudah beralih kepemilikan yaitu atas nama Turut Tergugat III;
50. Bahwa berdasarkan Poin V dalam gugatan *a quo* yang menguraikan Pengalihan Hak Atas Tagih antara Tergugat I dengan Tergugat II melalui Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Piutang Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena:
- Pengalihan hak atas tagih antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan tanpa dasar yang jelas;
 - Proses pengalihan hak atas tagih antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat mengenai rencana pengalihan;
 - Pengalihan hak atas tagih termasuk dalam Cessie yang dilarang karena mengubah kewajiban Debitur secara signifikan;
 - Pengalihan hak atas tagih antara Tergugat I dengan Tergugat II bertentangan dengan Pasal 1340 KUHPerdara.
51. Bahwa dengan tidak sahnya Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018, maka konsekuensi logisnya permohonan lelang dari Tergugat II terhadap Hak Tanggungan yang dijaminan Penggugat, pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat IV pada 16 Desember 2021, pengalihan nama kepemilikan SHM Nomor

Halaman 21 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



3857/Kelapa Gading Barat di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai) oleh Turut Tergugat V menjadi Turut Tergugat III, beserta seluruh akibat hukum yang timbul dari eksekusi lelang tersebut juga tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.

52. Bahwa berhubung eksekusi lelang terhadap Hak Tanggungan yang dijaminakan Penggugat dilaksanakan oleh Turut Tergugat IV, kemudian Turut Tergugat III tercatat sebagai pemegang hak SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai) yang baru, kemudian Turut Tergugat V merupakan lembaga yang berwenang dalam melaksanakan kegiatan pencatatan pertanahan, maka Penggugat telah tepat dan benar menarik Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V sebagai pihak dalam gugatan ini;

VII. AKIBAT PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I, MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT

53. Bahwa perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
54. Bahwa besarnya kerugian materiil Penggugat didasarkan berdasarkan jumlah dana yang tersedia namun tidak dilakukan Auto Debet oleh Tergugat I yaitu sebesar Rp221.257.658,- (*dua ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah*);
55. Bahwa selain hal tersebut, Penggugat juga hendak mengenakan bunga sebagaimana yang berlaku umum dalam perbankan nasional Indonesia yakni sebesar 6% (enam persen) per tahun. Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 63 K/Pdt/1987 tanggal 15 Oktober 1998 yang berbunyi:

"... bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan mempunyai hutang atau pinjaman kepada Penggugat sebesar harga barang tersebut dan tentang ganti rugi karena si pembeli terlambat membayar, maka ganti rugi tersebut adalah ganti rugi atas dasar bunga yang tidak diperjanjikan, yaitu 6% setahun. Sesuai dengan ketentuan yang telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung."

Maka besarnya kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

Rp221.257.658,- + (6% per tahun x 5 tahun x Rp221.257.658,-)

Halaman 22 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= Rp221.257.658,- + Rp66.377.297,-

= Rp287.634.955,-

(Dua ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh lima rupiah)

57. Bahwa karena Tergugat I telah mengalihkan Cessie kepada Tergugat II dan kemudian Tergugat II sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas jaminan dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 Tanggal 3 Agustus 2015 sebagai Pemohon Lelang telah melelang rumah tersebut ke Turut Tergugat IV di mana telah dilaksanakan lelang pada tanggal 16 Desember 2021 yang dimenangkan oleh Turut Tergugat III.

Bahwa akibat dari pelelangan tersebut Penggugat telah kehilangan rumah yang dijaminan tersebut;

58. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya kepentingan Penggugat tersebut, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan dengan alas Hak berupa SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat, di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai).

59. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 2358/2023 dari Turut Tergugat V yang menerangkan terhadap objek jaminan yaitu SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai) sudah beralih kepemilikan yaitu atas nama Turut Tergugat III.

Oleh sebab itu, Penggugat mohon agar Turut Tergugat V mencabut kepemilikan hak milik atas Turut Tergugat III terhadap objek jaminan yaitu SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai);

60. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang berbunyi:

"OJK berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan."

Maka dari bunyi pasal tersebut diatas, berhubung Tergugat I sebagai lembaga dalam sektor jasa keuangan yang berada dalam pengawasan Turut Tergugat VI, maka agar Gugatan Penggugat ini lebih obyektifnya serta tidak menjadi kurang pihak atau kabur, maka Penggugat telah

Halaman 23 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst

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)



tepat dan benar menarik Turut Tergugat VI sebagai pihak dalam gugatan ini;

61. Bahwa Penggugat juga mohon Putusan *Uitvoerbaar Bij Voorraad* (putusan serta-merta);

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan putusan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah, masih berlaku dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I menurut hukum yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, beserta dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Tergugat I telah Wanprestasi (Ingkar Janji) karena tidak melakukan Auto Debet terhadap dana yang masih tersedia dan mencukupi sebesar Rp221.257.658,- (*dua ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah*) untuk membayar angsuran Fasilitas KMG PP UOB yang terdapat dalam rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat;
4. Menyatakan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan sisa *outstanding* utang pokok dari Fasilitas KMG PP UOB yang masih menjadi kewajiban angsuran Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp11.279.805.332,14 (*sebelas milyar dua ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus lima tiga ratus puluh dua koma empat belas rupiah*);
6. Menghukum Tergugat I untuk menerima Permohonan Restrukturisasi terakhir dari Penggugat yaitu pada tanggal 19 Januari 2018 sebesar Rp313.541.667 (*tiga ratus tiga belas juta lima ratus empat puluh satu ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah*);
7. Menghukum Tergugat I untuk membuka kembali rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Penggugat atau membuat rekening baru untuk menerima pembayaran dari Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp287.634.955,- (*dua ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh lima rupiah*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat IV tanggal 16 Desember 2021 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
 10. Menyatakan peralihan status kepemilikan objek jaminan Penggugat yaitu SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat, di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai) kepada Turut Tergugat III adalah tidak sah dan batal demi hukum;
 11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yaitu SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai);
 12. Menyatakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;
 13. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan, walau ada *Verzet*, Banding atau Kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
 14. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat VI masing-masing menghadap Kuasanya tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat V tidak hadir dan tidak menyuruh wakilnya yang sah menghadap dipersidangan guna memberitahukan ketidakhadirannya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dennie Arsan Fatrika, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat VI masing-masing memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 25 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tanggal 9 Oktober 2023, di Sistem Informasi Pengadilan telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan, kecuali yang secara nyata dan tegas diakui oleh Tergugat I dalam Eksepsi dan Jawaban ini:

A. GUGATAN A QUO MENGANDUNG CACAT FORMIL *NEBIS IN IDEM*, SUBJEK DAN OBJEK GUGATAN SEBAGAIMANA DALAM GUGATAN A QUO TELAH DIPERIKSA DAN DIPUTUS OLEH MAJELIS HAKIM DALAM PERKARA PERDATA NOMOR: 473/PDT.G/2019/PN.JKT.PST (*EXCEPTIO RES JUDICATA* atau *NEBIS IN IDEM*).

1. Bahwa Gugatan Penggugat mengandung *Nebis In Idem*, oleh karena Subjek dan Objek sengketa sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam dalil-dalil pada Gugatan *a quo*, pada tahun 2019 sudah pernah diajukan dan diperiksa serta diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana perkara Perdata Nomor: 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst yang diputus dan dibacakan pada hari Selasa, tanggal 17 Oktober 2020 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.571.000,- (*dua juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah*).

Bahwa selanjutnya, atas putusan Nomor: 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst telah dilakukan Upaya Hukum Banding yang terdaftar pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana perkara Nomor: 202/PDT/2021/PT.DKI dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Selasa, tanggal 29 Juni 2021 dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 473 Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, tanggal 27 Oktober 2020 yang dimohonkan banding;

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa selanjutnya atas Putusan Banding Nomor: 202/PDT/2021/PT.DKI jo. 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst yang telah diputuskan dan diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 06 September 2021, sebagaimana termuat didalam Riwayat Perkara Sistem Infomasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Para pihak tidak mengajukan upaya hukum Kasasi sebagaimana tenggang waktu yang telah ditentukan, sehingga oleh karenanya putusan Nomor: 202/PDT/2021/PT.DKI Jo. 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst dapat dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap / *Inkracht Van Gewijsde*.

Bahwa yang bertindak sebagai pihak Penggugat pada perkara Nomor: 202/PDT/2021/PT.DKI jo. 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst adalah Ny. LINDA SOETANTO, yang mana merupakan pihak yang sama selaku Penggugat dalam perkara *a quo*. Selanjutnya objek yang disengketakan dalam perkara *a quo* adalah sama hal nya dengan yang disengketakan dalam perkara Nomor: 202/PDT/2021/PT.DKI jo. 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst yaitu mengenai Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat oleh Yohanes Wilion Notaris di Jakarta.

Bahwa sebagaimana pendapat ahli M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*", Cetakan Ke-15, Sinar Grafika, 2015, halaman 439 menyatakan:

"3) *Exceptio Res Judicata* atau *Ne Bis In Idem*

Disebut juga exceptie van gewijsde zaak. Kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali."

Halaman 27 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Lebih lanjut, syarat-syarat suatu putusan melekat unsur *Nebis In Idem* telah diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, yang menyatakan:

"Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula."

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, menurut pendapat ahli M. Yahya Harahap dalam bukunya halaman 441-447, agar setiap putusan melekat unsur *Nebis In Idem*, harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1917 KUHPerdara sebagai berikut:

- (1) Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- (2) Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
- (3) Putusan bersifat positif;
- (4) Subjek atau pihak yang berperkara sama;
- (5) Objek gugatan sama.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pendapat ahli serta dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, adalah tepat dan wajar apabila Tergugat I menyatakan dengan tegas bahwa Gugatan Penggugat merupakan suatu Gugatan yang mengandung unsur cacat formil, Nebis In Idem. Dimana terhadap perkara *a quo*, dahulu pernah disengketakan oleh Penggugat yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan telah diputus sebagaimana putusan Nomor: 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst dan dikuatkan melalui putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 202/PDT/2021/PT.DKI. Oleh karena itu, sangat beralasan hukum bagi yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk mengabulkan eksepsi Tergugat I dan selanjutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DIPERKARAKAN OLEH KARENA PENGUGAT SENDIRI YANG TELAH LALAI MELAKUKAN PRESTASINYA TERHADAP PERJANJIAN KREDIT NOMOR 8 TANGGAL 3 AGUSTUS 2015 (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

Halaman 28 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



2. Bahwa berdasarkan apa yang telah Penggugat uraikan dalam dalil-dalil pada gugatan *a quo*, Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat I dengan dalil adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, sehubungan dengan adanya perikatan yang dibuat oleh dan diantara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 dan Syarat -Syarat Umum Kredit Konsumen Beragunan PT. Bank UOB Indonesia (SUPK).

Perlu Tergugat I jelaskan fakta yang sebenarnya terjadi, bahwa Penggugat selaku Debitur terlebih dahulu telah melakukan Wanprestasi kepada Tergugat I selaku Kreditur, dengan tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana diwajibkan didalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 dan Syarat -Syarat Umum Kredit Konsumen Beragunan PT. Bank UOB Indonesia. Penggugat telah menyembunyikan fakta mengenai telah adanya berkali-kali disampaikan Surat Peringatan kepada Penggugat, mengenai keterlambatan Penggugat untuk membayar kewajiban angsuran kredit sebagaimana telah diatur didalam Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 dan Syarat -Syarat Umum Kredit Konsumen Beragunan PT. Bank UOB Indonesia. Namun Surat Peringatan tersebut oleh Penggugat tidak ditanggapi. Adapun Surat Peringatan yang pernah disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat diantaranya yaitu:

- 2.1 Surat Peringatan Pertama Nomor: 16/COL/3890 teranggal 08 Agustus 2016,
- 2.2 Surat Peringatan Kedua Nomor: 16/COL/4378 tertanggal 22 Agustus 2016;
- 2.3 Surat Peringatan Ketiga Nomor: 16/COL/4598 tertanggal 31 Agustus 2016;
- 2.4 Surat Peringatan Ketiga Nomor: 16/COL/5666 tertanggal 05 Oktober 2016;
- 2.5 Surat Peringatan Pertama Nomor: 17/COL/0095/ tertanggal 06 Januari 2017;
- 2.6 Surat Peringatan Kedua Nomor: 17/COL/0525 tertanggal 18 Januari 2017;
- 2.7 Surat Peringatan Pertama Nomor: 17/COL/1508 tertanggal 07 Februari 2017;
- 2.8 Surat Peringatan Kedua Nomor: 17/COL/1759 tertanggal 17 Februari 2017;



2.9 Surat Peringatan Ketiga Nomor: 17/COL/2897 tertanggal 06 Maret 2017;

2.10 Surat Peringatan Pertama Nomor: 17/COL/7753 tertanggal 06 Juli 2017;

2.11 Surat Peringatan Kedua Nomor: 17/COL/10402 tertanggal 18 September 2017;

2.12 Surat Peringatan Ketiga Nomor: 17/COL/10879 tertanggal 03 Oktober 2017;

2.13 Peringatan Pertama Terkait Tunggakan Kewajiban Pembayaran Kepada Bank UOB Indonesia Nomor: 18/COL/2380 tertanggal 28 Februari 2018.

Dengan demikian terdapat suatu fakta bahwa Penggugat yang telah terlebih dahulu melakukan Wanprestasi kepada Tergugat I;

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, menyatakan:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan." Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, dengan adanya Surat Peringatan yang telah disampaikan kepada Penggugat, telah jelas bahwa Penggugat melakukan Wanprestasi dan lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur didalam Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 dan Syarat - Syarat Umum Kredit Konsumen Beragunan PT. Bank UOB Indonesia (SUPK).

Bahwa sebagaimana pendapat ahli M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *"Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan"*, Cetakan Ke-15, Sinar Grafika, 2015, halaman 461 menyatakan:

Bahwa sebagaimana pendapat ahli M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *"Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan"*, Cetakan Ke-15, Sinar Grafika, 2015, halaman 461 menyatakan:

"(5) Exceptio non adimpleti contractus

Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian."

Berdasarkan alasan dan pendapat ahli diatas, adalah wajar dan berdasarkan hukum apabila Tergugat I menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diperkarakan, oleh karena Penggugat sendiri



yang telah lalai melakukan prestasinya untuk melaksanakan Perjanjian Kredit Nomor 8 tertanggal 3 Agustus 2015. Oleh karena itu, sangat beralasan bagi yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk mengabulkan Eksepsi mengenai *Exceptio non adimpleti Contractus* yang diajukan oleh Tergugat I dan selanjutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat I dalam Eksepsi tersebut diatas, merupakan satu-kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan *a quo* yang disampaikan oleh Penggugat dalam Pokok Perkara, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa dalil-dalil sebagaimana gugatan Penggugat pada Bagian I Angka 1 s/d. 9 Halaman 2 s/d. 5 Gugatan *a quo*, Penggugat yang pada pokoknya menyatakan antara Penggugat dan Tergugat I telah terikat pada suatu perjanjian yaitu Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 03 Agustus 2015 ("Perjanjian Kredit") dan Syarat -Syarat Umum Kredit Konsumen Beragunan PT. Bank UOB Indonesia ("SUPK");

Bahwa adalah benar pada tanggal 03 Agustus 2015 antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan suatu perjanjian dihadapan Notaris Yohanes Wilion sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 03 Agustus 2015 dan Syarat -Syarat Umum Kredit Konsumen Beragunan PT. Bank UOB Indonesia (SUPK), yang pada pokoknya perjanjian tersebut menerangkan bahwa Penggugat mendapatkan Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Property (KMG PP UOB) yang diberikan oleh Tergugat I sampai jumlah maksimum sebesar Rp13.450.000.000,- (*Tiga Belas Miliar Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*), untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus dua puluh) bulan.

Bahwa atas Fasilitas Kredit yang diberikan oleh Tergugat I, Penggugat telah memberikan jaminan berupa Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3857/Kelapa Gading Barat, seluas 420M², Surat Ukur tertanggal 8 Maret 1989, Nomor 67/1989. Bahwa atas sebidang dan tanah bangunan yang dijaminan tersebut telah dibebankan dengan Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 233 tanggal 3 Agustus 2015;



Sehingga dengan demikian dalam perkara *a quo* hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I hanya terbatas pada apa yang diperjanjikan didalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 03 Agustus 2015 dan ketentuan mengenai Syarat -Syarat Umum Kredit Konsumen Beragunan PT. Bank UOB Indonesia (SUPK);

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut:

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

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Dengan demikian setiap hak dan kewajiban serta akibat hukum dari suatu perjanjian tersebut telah mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I. Sehingga oleh karenanya para pihak masing-masing dibebankan hak dan kewajiban sejak dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok yang tertuang didalam perjanjian.

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada Bagian II angka 10 s/d.14 Halaman 5 dan 6 Gugatan *a quo* yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan *"kebiasaan untuk melakukan auto debet rekening Penggugat merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dijalankan oleh Tergugat I selaku Kreditur"*.

Dalil-dalil Penggugat tersebut merupakan hal yang keliru dan tidak berdasar. Proses pendebetan rekening oleh Tergugat I selaku Kreditur Jasa Perbankan pada Rekening Pembayaran Fasilitas Kredit atas nama Penggugat selaku Debitur, guna pembayaran fasilitas kredit Debitur bukan merupakan suatu bentuk Prestasi melainkan suatu Hak yang melekat bagi Tergugat I selaku Kreditur. Tergugat I selaku Kreditur telah memperoleh persetujuan dan kuasa dari Penggugat selaku Debitur dan telah diatur di dalam ketentuan Syarat Umum & Perjanjian Kredit Pasal 6 Angka 3 huruf a Halaman 8, yang menyatakan:

"a. Debitur sekarang untuk nanti pada waktunya dengan ini memberikan kuasa kepada Bank untuk membebaskan atau melakukan pemotongan dari Rekening Pembayaran Fasilitas Kredit atau rekening lainnya (termasuk deposito yang belum jatuh tempo) milik Debitur yang juga



diadministrasikan pada Bank guna keperluan pembayaran lunas seluruh Jumlah Terhutang kepada Bank."

Adapun merupakan suatu kewajiban bagi Debitur untuk menyediakan dana yang cukup guna dilakukan pemotongan dana oleh Tergugat I pada waktu yang telah ditentukan dan disepakati. Hal tersebut telah disetujui dan disepakati oleh Debitur / Penggugat sebagaimana dituangkan di dalam Perjanjian Kredit dan SUPK yang telah mengatur secara jelas mengenai teknis dan tata cara pembayaran, sebagaimana Perjanjian Kredit dan SUPK telah ditentukan cara-cara pembayaran sebagaimana ketentuan Pasal 6 angka 1 Perjanjian Kredit dan SUPK yang menyatakan:

"1. Pembayaran Kembali Fasilitas Kredit

1.1 Debitur wajib melakukan pembayaran untuk melunasi, atau mengangsur hutang-hutangnya kepada Bank, atau mencadangkan sejumlah dana untuk pembayaran Jumlah Terhutang dan dalam mata uang, sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit di kantor Bank, Kecuali Bank secara tertulis menentukan lain, pada Hari Kerja dan jam kerja yang berlaku di Bank, dengan mendapat tanda pembayarannya. Apabila suatu pembayaran jatuh waktu pada hari libur resmi di Indonesia atau pada hari-hari bank-bank ditutup berdasarkan ijin Bank Indonesia, maka pembayaran harus dilakukan 1 (satu) Hari Kerja sebelumnya. Pembayaran wajib dilakukan secara langsung kepada Bank, melalui penyediaan dana dalam Rekening Pembayaran Fasilitas Kredit atau rekening lainnya yang ada di Bank untuk didebet oleh Bank atau melalui penyetoran secara langsung ke nomor rekening tertentu yang ditetapkan sebelumnya secara tertulis oleh Bank, yang wajib dibayarkan secara tertib pada tiap-tiap waktu dan dalam jumlah sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit."

Berdasarkan seluruh uraian diatas, dapat disimpulkan proses penarikan otomatis / auto debet yang dilakukan oleh Tergugat I selaku Kreditur bukan merupakan suatu bentuk prestasi di dalam Perjanjian Kredit dan SUPK, namun merupakan suatu hak yang melekat bagi Tergugat I selaku Kreditur dan telah disepakati di dalam Perjanjian Kredit dan SUPK. Dalil-dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada, oleh karenanya dalil-dalil tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada Bagian III Angka 15 s/d 17 Halaman 6 dan 7 Gugatan *a quo*, yang pada pokoknya



Penggugat menuduh Tergugat I selaku Kreditur Bank telah melakukan Wanprestasi dengan tidak melakukan penarikan otomatis / auto debet pada rekening Penggugat.

Tidak jelas apa yang dinyatakan Penggugat dengan menuduh Tergugat I melakukan Wanprestasi, Penggugat tidak memahami ketentuan Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPdata tentang Wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu perbuatan lalai / cidera janji yang dilakukan oleh Debitur dengan cara tidak memenuhi kewajiban yang telah ditentukan di dalam perikatan dan telah jatuh tempo.

Menurut pendapat Ahli Prof Subekti di dalam bukunya Hukum Perjanjian menerangkan 4 (empat) unsur Wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
- b. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Bahwa perlu Tergugat I tegaskan kembali, Perikatan yang dibuat oleh dan diantara Penggugat dan Tergugat I adalah mengenai pemberian fasilitas kredit sebagaimana di dalam Perjanjian Kredit Nomor: 8 tanggal 03 Agustus 2015 dan Syarat -Syarat Umum Kredit Konsumen Beragunan PT. Bank UOB Indonesia (SUPK). Prestasi yang dilakukan oleh Kreditur telah dilaksanakan secara penuh dengan memberikan Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Property (KMG PP UOB) yang diberikan kepada Penggugat sampai jumlah maksimum sebesar Rp. 13.450.000.000.- (*tiga belas miliar empat ratus lima puluh juta rupiah*) kepada Penggugat selaku Debitur. Dan telah diterima secara penuh oleh Penggugat selaku Debitur.

Namun, faktanya Penggugatlah yang telah melakukan cidera janji / Wanprestasi dengan tidak melakukan kewajiban pembayaran utang dan tidak menyediakan dana yang cukup pada Rekening Pembayaran Fasilitas Kredit sebagaimana yang telah disepakati di dalam Perjanjian Kredit dan SUPK yang dibuat oleh dan diantara Penggugat dengan Tergugat I. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan dari Tergugat I, yaitu:

1. Surat Peringatan Pertama Nomor: 16/COL/3890 tanggal 8 Agustus 2016;
2. Surat Peringatan Kedua Nomor 16/COL/4378 tanggal 22 Agustus 2016;
3. Surat Peringatan Ketiga Nomor 16/COL/4598 tanggal 31 Agustus 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Surat Peringatan Ketiga Nomor 16/COL/5666 tanggal 5 Oktober 2016;
5. Surat Peringatan Pertama Nomor 17/COL/0095 tanggal 6 Januari 2017;
6. Surat Peringatan Kedua Nomor 17/COL/0525 tanggal 18 Januari 2017;
7. Surat Peringatan Pertama Nomor 17/COL/1508 tanggal 7 Februari 2017;
8. Surat Peringatan Kedua Nomor 17/COL/1759 tanggal 17 Februari 2017;
9. Surat Peringatan Ketiga Nomor 17/COL/2897 tanggal 6 Maret 2017;
10. Surat Peringatan Pertama Nomor 17/COL/7753 tanggal 6 Juli 2017;
11. Surat Peringatan Kedua Nomor 17/COL/10402 tanggal 18 September 2017;
12. Surat Peringatan Ketiga Nomor 17/COL/10879 tanggal 3 Oktober 2017;
13. Surat Peringatan Pertama Nomor 18/COL/2380 tanggal 28 Februari 2018.

Bahwa, sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1238 KUHPerdara. Yang menyatakan:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Akibat adanya cidera janji / Wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat I selaku Kreditur Bank memiliki hak untuk melakukan upaya-upaya penyelamatan piutang termasuk namun tidak terbatas pada pengakhiran fasilitas kredit dan meminta Debitur untuk melakukan pelunasan utang Debitur secara seketika dan sekaligus. Hal tersebut telah disepakati dan dituangkan di dalam Perjanjian Kredit dan SUPK yang dibuat oleh dan diantara Penggugat dengan Tergugat I, mengenai pengakhiran fasilitas kredit akibat dari kelalaian Debitur. Pasal 12 angka 2 huruf a dan b. yang menyatakan:

- "a. Menyatakan sebagian atau seluruh Fasilitas Kredit Bank berakhir;*
b. Menyatakan sebagian atau setiap jumlah yang terhutang oleh Debitur berdasarkan SU dan PK maupun dokumen lain yang berkaitan dengan SU dan PK menjadi jatuh tempo dan wajib dibayar oleh Debitur seketika dan sekaligus."

Sehingga oleh karenanya, dalil-dalil Penggugat yang menuduh Tergugat I melakukan Wanprestasi merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan penuh kekeliruan. Oleh karenanya dalil-dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Halaman 35 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, menanggapi dalil-dalil Penggugat pada Bagian IV huruf A angka 18 halaman 8 Gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan adanya Surat Pelaksanaan Kegiatan Lelang Nomor 494/DLI/VI/2018 tertanggal 5 Juni 2018 dari PT. Dunia Lelang Indonesia berdasarkan Surat Perintah Kerja PT. Bank UOB Indonesia Tbk surat No 18/COL/5570 tertanggal 28 Mei 2018.

Hal tersebut merupakan hak untuk melakukan *Parate Eksekusi* bagi Tergugat I selaku Kreditur Bank terhadap objek jaminan utang milik Debitur yang cidera janji. Hak Kreditur tersebut telah dijamin pelaksanaannya berdasarkan Ketentuan Pasal 20 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

7. Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada Bagian IV huruf A angka 19 halaman 8 dan 9 Gugatan *a quo*, yang pada pokoknya Penggugat selaku Debitur tidak mengakui sebagai kredit macet dan keberatan atas adanya lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I.

Dalil-dalil Penggugat yang tidak mengakui status kredit macet terhadap fasilitas kredit yang dinikmatinya merupakan dalil yang tidak benar dan tidak masuk akal.

Faktanya, Penggugat selaku Debitur telah secara nyata melakukan cidera janji/wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat I sebagaimana telah diatur di dalam Perjanjian Kredit dan SUPK yang telah disepakati. Hal ini dapat dibuktikan dengan telah berkali-kali Tergugat I menyampaikan Surat Peringatan kepada Penggugat sejak tanggal 8 Agustus 2016 berdasarkan Surat Peringatan Pertama dengan Nomor Surat 16/COL/3890, sebagaimana telah Tergugat I jelaskan pada dalil angka 5 diatas. Namun, Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran kepada Tergugat I;

Bahwa, Tergugat I telah memberikan kesempatan waktu kepada Penggugat melalui Fasilitas Restrukturisasi sebagaimana Surat Persetujuan Restrukturisasi Nomor: 18/PSC/SPK/RDL/0192 tertanggal 27 Maret 2018. Dan telah berkali-kali pula Tergugat I memperingatkan Penggugat, untuk menyelesaikan keterlambatan pembayaran angsuran selama 5 (lima) bulan berturut-turut. Kesempatan waktu yang telah diberikan kepada Penggugat terhitung sejak:

Halaman 36 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst

Disclaimer

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



- a. Surat Peringatan Pertama, Kedua dan Ketiga terhitung sejak bulan Juli s/d. Oktober 2017;
- b. Persetujuan Restrukturisasi yang dimulai tanggal 04 April 2018;
- c. Gagal bayar (*default payment*) sejak bulan Juni dan Juli 2018.

Kesempatan waktu yang telah diberikan oleh Tergugat I dalam kurun waktu terhitung sejak Juli 2017 s/d. Juni 2018 yaitu selama 11 (sebelas) bulan atau 334 (tiga ratus tiga puluh empat) hari. Namun hal tersebut tetap tidak dilaksanakan oleh Penggugat, oleh karenanya hal tersebut merupakan bukti yang tidak terbantahkan lagi bahwa sebenarnya Penggugat lah yang tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana Perjanjian Kredit dan SUPK serta Persetujuan Restrukturisasi.

Akibat adanya cidera janji / wanprestasi di dalam kredit yang melekat Hak Tanggungan, adalah tepat dan berdasarkan hukum untuk Tergugat I selaku Kreditur Bank untuk melakukan parate eksekusi / lelang eksekusi hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Sehingga dengan demikian seluruh dalil Penggugat yang menyatakan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap objek jaminan kredit milik Penggugat suatu itikad buruk, adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar. Oleh karenanya dalil-dalil tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka Bagian IV huruf B angka 20 s/d. 22 halaman 9 s/d. 11 gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan permohonan restrukturisasi Penggugat tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I. Dalil tersebut sangatlah keliru dan mengada-ada serta merupakan suatu kebohongan yang dibuat oleh Penggugat yang tidak sesuai dengan fakta;

Faktanya Tergugat I dalam hal ini telah menyetujui dan menanggapi permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh Penggugat. Hal ini sebagaimana Surat persetujuan Fasilitas Restrukturisasi dan Perpanjangan Tenor atas Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Property (KMG PP) UOB Nomor: 18/PSC/SPK/RDL/0192 tertanggal 27 Maret 2018, yang menyatakan sebagai berikut:

Berdasarkan keputusan restrukturisasi tanggal 27 Maret 2018 dan membalas nota 17/NCOL/0596 tanggal 19 Maret 2018 serta menunjuk surat



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

nomor 18/PSC/SPK/RDL/0101 tanggal 22 Februari 2018 dengan rincian sebagai berikut:

Jenis Fasilitas : Kredit Multi Guna Pembelian Property
Plafond : Awal Rp13.450.000.000,-
(tanggal 04/08/2015 s/d 04/08/2025)
Sisa pinjaman : Rp11.520.791.692,-
Suku Bunga : 13,60%
pada saat grace periode
Suku Bunga : Setelah masa restruktur berakhir, suku
Setelah grace periode bunga sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
Persetujuan Restruktur : a. Jangka waktu kredit diperpanjang 3 tahun 2 bulan mulai tanggal 04/08/2015 s/d 04/10/2028
b. Denda keterlambatan sebesar Rp53.183.898,- dihapuskan.
c. Tunggakan pokok dan bunga sebesar Rp710.698.000,- akan dicicil selama 12 bulan mulai tanggal 04/04/2018 s/d 04/03/2019.

Bahwa sebagaimana persetujuan restrukturisasi kredit tersebut diatas, Tergugat I telah memberikan kemudahan dan keringanan kepada Penggugat berupa penghapusan denda dan lain-lain. Namun kesempatan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat tidak pernah dilaksanakan oleh Penggugat secara sungguh-sungguh dengan itikad baik, Penggugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kepada Tergugat I meskipun adanya keringanan tenor dari restrukturisasi yang diberikan oleh Tergugat I. Dengan demikian, telah jelas dan terang Penggugat lah yang sesungguhnya telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian Kredit dan SUPK serta persetujuan restrukturisasi;

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka Bagian IV huruf C angka 23 s/d. 28 halaman 11 dan 12 gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan, Tergugat I beritikad buruk dengan memblokir rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n. Penggugat, tanpa adanya pernyataan gagal bayar kepada Penggugat. Dalil tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada.

Bahwa telah Tergugat I jelaskan sebelumnya pada dalil angka 5 diatas, dimana Penggugat telah secara nyata melakukan Wanprestasi kepada Tergugat I dengan tidak melaksanakan pembayaran angsuran secara tepat

Halaman 38 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



waktu dan tepat sesuai dengan Perjanjian Kredit dan SUPK yang telah dibuat dengan mengalami keterlambatan pembayaran selama 5 (lima) bulan berturut-turut. Hal ini sebagaimana Surat Peringatan yang pernah disampaikan kepada Penggugat yaitu:

- a. Surat Peringatan Pertama Nomor: 17/COL/7753 tertanggal 06 Juli 2017;
- b. Surat Peringatan Kedua Nomor: 17/COL/10402 tertanggal 18 September 2017;
- c. Surat Peringatan Ketiga Nomor: 17/COL/10879 tertanggal 03 Oktober 2017.

Sebagaimana termuat dalam Surat Peringatan Ketiga yang telah disampaikan oleh Tergugat I pada halaman atau lembar ke 2 (dua), maka Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit dan SUPK berhak untuk melakukan tindakan yang dianggap perlu kepada Penggugat, termasuk namun tidak terbatas pada melakukan pemblokiran kepada rekening rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n. Penggugat sebagai akibat dari tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I. Bahwa Tindakan Tergugat I yang melakukan pemblokiran rekening adalah merupakan hak Tergugat I atas tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dan hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit dan SUPK;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka Bagian V huruf A angka 29 halaman 13 gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan, Penggugat telah mengajukan surat permohonan percepatan pelunasan kredit kepada Tergugat I, namun tidak ditanggapi.

Dalil tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada, Penggugat hanyalah berusaha untuk memutar balikan fakta yang sebenarnya terjadi, dimana terhadap Surat Permohonan Pelunasan Kredit yang diajukan oleh Penggugat, sesungguhnya apabila benar Penggugat bermaksud untuk melunasi pinjamannya sesuai dengan Perjanjian Kredit, maka hal tersebut sudah seharusnya dan sepatutnya segera dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I. Namun demikian, rencana pelunasan yang diajukan oleh Penggugat tidak pernah dengan itikad baik dilaksanakan oleh Penggugat dan bahkan Penggugat hanya bermaksud untuk menghindari kewajibannya atas Perjanjian Kredit. Sehingga apabila benar Penggugat bermaksud untuk menyelesaikan permasalahan Perjanjian Kredit, sudah seharusnya dan sepatutnya Penggugat hadir dan menghadap kepada Tergugat I untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana Perjanjian Kredit dan SUPK;



11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka Bagian V huruf A angka 30 s/d 32 halaman 13 dan 14 Gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat keberatan dengan adanya Pengalihan Piutang (*Cessie*) yang dilakukan oleh Tergugat I, dan menuduh proses pengalihan piutang (*Cessie*) tanpa pemberitahuan kepada Penggugat. Dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada serta tidak berdasar.

BAHWA PENGALIHAN PIUTANG YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I KEPADA KREDITUR YANG BARU, TELAH DITEGASKAN DAN DIKUATKAN KEABSAHANNYA MELALUI PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM PADA PUTUSAN PERKARA PERDATA NOMOR: 473/PDT.G/2019/PN.JAKARTA PUSAT. HALAMAN 51-52 DARI 53 HALAMAN PUTUSAN, YANG MENYATAKAN: "MENIMBANG, BAHWA DENGAN ADANYA FAKTA-FAKTA TERSEBUT MAJELIS BERPENDAPAT BAHWA ADANYA PENGALIHAN HAK TAGIH (*CESSIE*) ATAS UTANG PENGGUGAT OLEH TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT II ADALAH TIDAK MENYALAHKAN KETENTUAN HUKUM DAN OLEH KARENANYA PENGALIHAN HAK TAGIH TERSEBUT MERUPAKAN SUATU PERBUATAN YANG DIBENARKAN DAN SAH SECARA HUKUM."

Bahwa sebagaimana Surat Nomor: 18/COL/7047 tertanggal 17 Juli 2018 dan Surat Nomor: 18/COL/6902 tanggal 12 Juli 2018 merupakan suatu bukti dimana Tergugat I telah melaksanakan pengalihan piutang (*Cessie*) kepada Tergugat II sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, didalam Perjanjian Kredit dan SUPK telah jelas dan nyata tercantum klausul mengenai hak Tergugat I untuk melakukan pengalihan piutang (*Cessie*) yang mana telah disepakati oleh Penggugat sejak ditanda tangannya Perjanjian Kredit dan SUPK tersebut.

Berdasarkan Perjanjian Kredit dan SUPK yang telah disepakati Tergugat I berhak mengalihkan piutang milik Tergugat I kepada Tergugat II, sebagaimana ketentuan Pasal 16 angka 8 huruf a, b dan c SUPK tentang Pengalihan yang menyatakan sebagai berikut:

"a. Pengalihan Piutang oleh Bank

- 1. Bank berhak menggadaikan, menyerahkan, memindah tangankan, menjual dan/atau dengan cara apapun mengalihkan kepada pihak lain, piutang yang timbul dari SU dan PK ini berikut dengan segala hak-hak, kuasa-kuasa, dan jaminan-jaminan yang melekat pada*



Perjanjian Kredit tanpa kecuali dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dianggap perlu oleh Bank.

2. Dalam hal ketentuan perundang-undangan mengharuskan adanya kuasa dan/atau persetujuan untuk melakukan Tindakan tersebut pada butir a.1 ayat ini, Debitur dengan ini memberikan kuasa persetujuan untuk keperluan tersebut kepada Bank.

b. Pengalihan Hak dan Kewajiban oleh Bank

Bank berhak untuk mengalihkan hak dan kewajibannya berdasarkan SU dan PK maupun dokumen lain yang berkaitan dengan SU dan PK, baik Sebagian maupun keseluruhan, dengan pemberitahuan kepada Debitur dan untuk tujuan tersebut diatas Bank diperkenankan untuk menyampaikan informasi tentang Debitur kepada Bank, Lembaga Keuangan atau pihak lain manapun juga tanpa harus membebankan biaya kepada Debitur sehubungan dengan transaksi tersebut dan untuk menggunakan informasi/data Debitur termasuk agunan Debitur untuk keperluan sekuritisasi fasilitas KPR.

c. Akibat Pengalihan

Setelah dilakukan pengalihan hak dan kewajiban oleh Bank, penerima pengalihan berhak, sepanjang kepentingan yang dialihkan kepadanya, atas manfaat dari ketentuan di dalam SU dan PK termasuk manfaat menerima ganti kerugian, penggantian ongkos dan pajak, hak pembagian atas pembayaran sebagaimana layaknya penerima pengalihan tersebut menjadi pihak semula dalam SU dan PK."

Bahwa dengan mengacu kepada ketentuan dalam SUPK diatas yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, maka Tergugat I berhak untuk ketentuan mengalihkan dengan cara apapun piutang yang timbul dari Perjanjian Kredit yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I. Sehingga oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat 8 SUPK, maka Tergugat I berhak mengalihkan piutang milik Tergugat I kepada pihak lain. Oleh karena Tergugat I telah mengalihkan piutangnya kepada pihak lain, maka Tergugat I sudah tidak memiliki wewenang apapun terhadap Perjanjian Kredit yang telah dialihkan tersebut. Adapun terhadap hal tersebut Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan pengalihan piutang melalui Surat Nomor: 18/COL/6902 tanggal 12 Juli 2018. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut sudah tidak relevan lagi dipermasalahkan dalam gugatan *a quo*.



Rasmadi Usman, S.H., M.H., dalam bukunya berjudul *"Hukum Jaminan Keperdataan"*, Cetakan Pertama, Penerbit Sinar Grafika, 2017, halaman 472, menyatakan sebagai berikut:

"Dengan adanya cessie perikatan pokoknya atas nama diberikan jaminan Hak Tanggungan tidak berubah yang berganti hanya figure kreditor saja – maka semua jaminan juga tidak berubah, dengan konsekuensinya sekarang kreditor baru (cessionaris) tagihannya berdasarkan perikatan lama yang tidak berubah tetap dijamin dengan Hak Tanggungan yang ada. Konsekuensi lebih lanjut, cessionaris (kreditor baru) memperoleh semua hak-hak yang dipunyai oleh cedent (kreditor lama) berdasarkan akta Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh cedent dan pemberi jaminan termasuk semua klausul-klausul dan janji-janji yang telah diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan. Dengan cessie, maka sekarang kreditor baru berhak untuk menagih utang debitur (cessus) dan kalau debitur wanprestasi wenang untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan, baik berdasarkan grosse sertifikat Hak Tanggungan maupun atas dasar haknya untuk menjual atas kekuasaan sendiri."

Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut:

"Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain."

Pasal 613 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut:

"Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya."

Sejalan dengan Pasal 613 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas serta Pasal 16 angka 8 SUPK, maka telah jelas dan sesuai dengan hukum Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 sebagaimana tersebut di atas dengan bukti-bukti sebagai berikut:

- Pasal 16 Perjanjian Kredit dan Syarat Umum Perjanjian Kredit menyatakan dengan tegas pengalihan perjanjian merupakan hak bagi Tergugat I sehingga dengan demikian, dengan atau tanpa alasan apapun, Tergugat I berwenang untuk mengalihkan kepada Tergugat II



atau pihak lain sekalipun atas Perjanjian Kredit berserta dengan Perjanjian-Perjanjian turunan yang melekat terhadapnya;

- Pasal 613 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan penyerahan piutang-piutang atas nama dapat dilakukan dengan membuat akta otentik maupun di bawah tangan dengan mana melimpahkan hak-hak kebendaan itu kepada orang lain. Tergugat I telah melakukan penyerahan atas piutang yang dimiliki Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018, yang dibuat di hadapan Emmy Halim, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, hal mana dalam Perjanjian tersebut dengan tegas disebutkan dalam Pasal 2 Perjanjian tersebut bahwa Pemegang Hak Tagih dengan ini telah mengalihkan Hak Tagih kepada Penerima Hak Tagih, dan Penerima Hak Tagih dengan ini telah menerima pengalihan Hak Tagih dari Pemegang Hak Tagih;
- Pasal 613 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Pasal tersebut mensyaratkan dimana keberlakuan suatu penyerahan piutang akan menjadi efektif setelah adanya pemberitahuan kepada pihak yang berutang. Ketentuan ini telah Tergugat I penuhi dengan adanya Surat Nomor 18/COL/6902 tanggal 12 Juli 2018 perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang-Piutang, yang dikirimkan kepada Penggugat. Dengan adanya pemberitahuan tersebut, maka efektif sejak 12 Juli 2018, pengalihan piutang telah menjadi efektif dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015, yang dibuat di hadapan Yohanes Willion Notaris di Jakarta, beserta dengan perjanjian-perjanjian turunannya, termasuk namun tidak terbatas kepada, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 233/2015 tanggal 3 Agustus 2015.

Berdasarkan fakta dan uraian yang telah disampaikan di atas, terbukti dengan jelas Pengalihan Piutang (Cessie) yang dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum dan dikuatkan oleh adanya PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM PADA PUTUSAN PERKARA PERDATA NOMOR: 473/PDT.G/2019/PN.JAKARTA PUSAT.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Bagian V huruf B angka 33 s/d. 36 halaman 14 dan 15 Gugatan *a quo*, yang pada



pokoknya Penggugat menyatakan pengalihan hak atas tagih antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat mengenai rencana pengalihan sehingga belum mempunyai kekuatan hukum;

Dalil tersebut merupakan dalil yang tidak jelas dan mengulang-ulang serta telah Tergugat I bantah dan jelaskan pada Angka 11 Dalam Pokok Perkara di dalam Eksepsi dan Jawaban Tergugat I ini.

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka Bagian V huruf C angka 37 s/d. 41 halaman 16 s/d. 18 gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I yang mengalihkan hak atas tagih (Cessie) kepada Tergugat II tidak dapat dibenarkan oleh hukum karena secara signifikan mengubah kewajiban Penggugat. Dalil tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada serta tidak berdasar, bahwa apa yang dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana Akta Pengalihan Hak atas Tagihan Nomor: 37 tanggal 12 Juli 2018 adalah pengalihan hak tagih dan/atau piutang sebagaimana melekat dalam Perjanjian Kredit dan SUPK. Bahwa kewajiban Penggugat selaku Debitur telah tercantum didalam Pasal 6 angka 1 poin 1.1 SUPK yang menyatakan:

"1. Pembayaran Kembali Fasilitas Kredit

1.1 Debitur wajib melakukan pembayaran untuk melunasi, atau mengangsur hutang-hutangnya kepada Bank, atau mencadangkan sejumlah dana untuk pembayaran Jumlah Terhutang dan dalam mata uang, sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit di kantor Bank, Kecuali Bank secara tertulis menentukan lain, pada Hari Kerja dan jam kerja yang berlakun di Bank, dengan mendapat tanda pembayarannya. Apabila suatu pembayaran jatuh waktu pada hari libur resmi di Indonesia atau pada hari-hari bank-bank ditutup berdasarkan ijin Bank Indonesia, maka pembayaran harus dilakukan 1 (satu) Hari Kerja sebelumnya. Pembayaran wajib dilakukan secara langsung kepada Bank, melalui penyediaan dana dalam Rekening Pembayaran Fasilitas Kredit atau rekening lainnya yang ada di Bank untuk didebet oleh Bank atau melalui penyetoran secara langsung ke nomor rekening tertentu yang ditetapkan sebelumnya secara tertulis oleh Bank, yang wajib dibayarkan secara tertib pada tiap-tiap waktu dan dalam jumlah sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit."

Bahwa pengalihan hak atas tagihan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, sama sekali tidak mengubah apapun mengenai kewajiban



Penggugat selaku Debitur. Bahwa sudah merupakan kewajiban Penggugat selaku Debitur untuk menyelesaikan dan melunasi apa yang menjadi kewajibannya sebagaimana Perjanjian Kredit dan SUPK. Adapun mengenai jumlah yang menjadi kewajiban Penggugat setelah dialihkannya hak atas tagihan kepada Tergugat II, merupakan hak dan kewenangan Tergugat II selaku pemegang hak tagih dan penerima hak tagih yang tidak berkaitan dan ada hubungan hukumnya dengan Tergugat I. Oleh karena hak dan kewajiban sebagaimana melekat dalam Perjanjian Kredit dan SUPK telah beralih kepada Tergugat II sesuai dengan Akta Pengalihan Hak atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018. Dalil-dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada, sehingga oleh karenanya dalil-dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan;

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka Bagian V huruf D angka 42 s/d 47 Halaman 18 sampai dengan Halaman 20 Gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan Pengalihan Piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II bertentangan dengan Pasal 1340 KUHPerdara.

Dalil-dalil tersebut merupakan dalil yang penuh kekeliruan dan mengada-ada. Penggugat selaku Debitur merupakan pihak / subjek hukum yang terikat di dalam Perjanjian Kredit sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat oleh Yohanes Wilion Notaris di Jakarta, Penggugat bukan merupakan pihak ketiga di dalam perjanjian kredit tersebut. adapun mengenai pengalihan piutang (*cessie*) telah disepakati secara bersama-sama sebagaimana Perjanjian Kredit dan SUPK yang telah disepakati oleh dan diantara Penggugat selaku Debitur dengan Tergugat I selaku Kreditur. Sehingga oleh karenanya pengalihan piutang (*cessie*) berdasarkan Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Emmy Halim, S.H., M.Kn tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum.

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Bagian VI angka 48 s/d 52 Halaman 20 s/d 22 gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan "*lelang eksekusi hak tanggungan / parate eksekusi yang dilakukan oleh Kreditur baru adalah tidak sah*".

Dalil-dalil Penggugat tersebut keliru dan tidak benar, Kreditur baru setelah menerima hak atas piutang dan hak atas tagih dari Tergugat I, tentunya juga menerima hak sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap objek *a quo*. Dengan tidak adanya itikad baik berupa penyelesaian utang oleh Penggugat

Halaman 45 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Debitur kepada Kreditur baru, maka Kreditur baru dapat menjalankan haknya untuk mengambil pelunasan utang dengan menjalankan *Parate Eksekusi* sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Jo Pasal 20 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Bagian VII angka 53 s/d. 55 Halaman 22 Gugatan *a quo*, yang pada pokoknya menuduh Tergugat I telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat sehingga menimbulkan kerugian. Dalil Penggugat tersebut tidak jelas dan tidak berdasar.

Bahwa, Tergugat I telah bantah dan jelaskan pada Posita angka 5 Halaman 8 s/d 10 Bagian Pokok Perkara pada Eksepsi dan Jawaban Tergugat I ini. Tergugat I telah memenuhi pretasinya dengan memberikan Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Property (KMG PP UOB) yang diberikan kepada Penggugat sampai jumlah maksimum sebesar Rp13.450.000.000.- (*tiga belas miliar empat ratus lima puluh juta rupiah*) kepada Penggugat selaku Debitur. Dan telah diterima secara penuh oleh Penggugat selaku Debitur. Namun Penggugat selaku Debitur telah lalai dengan melakukan cidera janji / wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran utang atas fasilitas kredit tersebut. sehingga oleh karenanya dalil-dalil Penggugat yang menuduh Tergugat I melakukan Wanprestasi merupakan dalil yang tidak masuk akal dan tidak benar. Oleh karenanya permintaan ganti rugi yang dimintakan Penggugat tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.

17. Bahwa Tergugat III menanggapi dalil Penggugat pada Bagian VII angka 57 halaman 22 dan Halaman 23 Gugatan *a quo*. Yang pada pokoknya Penggugat menyatakan telah kehilangan rumah akibat lelang eksekusi hak tanggungan. Hal tersebut merupakan suatu yang wajar dan dibenarkan oleh hukum. Tergugat II sebagai pemegang hak tanggungan berkah untuk mengambil pelunasan piutang melalui mekanisme yang ditentukan oleh Pasal 6 Jo Pasal 20 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

18. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Bagian VII angka 58 halaman 23 gugatan *a quo*. Bahwa Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menolak permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat sebab

Halaman 46 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst

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)



permohonan tersebut tidak beralasan di mana Penggugat sama sekali tidak menjelaskan di dalam gugatannya mengenai adanya alasan-alasan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 227 HIR yang berbunyi:

“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang-barang itu dari penagih utang, maka atas permintaan pihak yang berkepentingan Ketua Pengadilan Negeri dapat memberi perintah, dilakukan sita terhadap barang tersebut untuk menjaga hak pihak yang memasukkan permintaan itu dan kepada pihak pemohon sita harus menghadap ke Persidangan Pengadilan Negeri yang pertama untuk kemudian memajukan dan menguatkan gugatannya.”

Menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul *“Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan Edisi Kedua, Penerbit Sinar Grafika, Tahun 2017, halaman 346, menyatakan sebagai berikut:

“kalau pada satu sisi permohonan tidak didukung alasan yang objektif dan masuk akal, dan pada sisi lain penyitaan itu sendiri tidak relevan dan urgent (mendesak) dengan isi gugatan, maka terdapat dasar alasan yang cukup untuk menolak permohonan sita.”

Sejalan dengan Pasal 227 HIR dan pendapat ahli tersebut, maka tidak ada alasan objektif dan masuk akal untuk mengabulkan permohonan Sita Jaminan yang Penggugat ajukan;

Selain itu, mengacu pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian bahwa *“barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat dikenakan sita jaminan”*, oleh karena itu patut kiranya permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat untuk ditolak;

19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Bagian VII angka 59 halaman 22 gugatan *a quo*, dalil-dalil tersebut merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum. Dalil-dalil Penggugat yang mempermasalahkan mengenai proses Pengalihan Hak Atas Tagihan Tergugat I kepada Tergugat II, Proses Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II melalui Turut Tergugat IV yang kemudian dimenangkan oleh Turut Tergugat III dan Proses Peralihan Hak kepada Turut Tergugat III. Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kesalahan pada tiap-tiap



prosesnya, oleh karena telah melalui proses-proses yang sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan. Sehingga oleh karenanya dalil-dalil tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan.

20. Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada Bagian VII angka 61 halaman 23 gugatan *a quo*, yang meminta permohonan putusan serta merta. Permohonan putusan provisi sebagaimana disyaratkan di dalam Pasal 180 HIR:

"Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit."

Lebih lanjut, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil telah mengatur syarat-syarat agar dapat dijatuhkan Putusan Serta Merta, yang menyatakan:

"Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.*
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.*
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.*
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.*



f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.

g. pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*

Mengacu kepada ketentuan diatas, salah satu syarat untuk dikabulkannya putusan serta merta adalah oleh pihak yang memiliki kapasitas hukum dan memiliki alas hak yang otentik untuk mengajukan, sedangkan di dalam perkara *a quo*, Penggugat dalam hal ini bukan lagi sebagai pemilik yang sah atas objek yang dimohonkan. Oleh karena objek tersebut telah beralih kepemilikannya menjadi milik Turut Tergugat III melalui proses-proses yang telah sesuai ketentuan hukum. Maka tuntutan provisi sebagaimana dalil pada Bagian VII angka 61 halaman 23 gugatan *a quo*, tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak serta dikesampingkan.

Berdasarkan hal-hal yang kami kemukakan dan uraikan di atas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara, agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanikelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Wanprestasi kepada Penggugat;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat, maka Tergugat II mengajukan Jawaban tanggal 09 Oktober 2023, di Sistem Informasi Pengadilan pada pokoknya mengajukan dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Nebis In Idem

- Bahwa Penggugat sebelumnya pernah mengajukan gugatan kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan Register Perkara

Halaman 49 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara No. 202/Pdt.G/2021/PT.DKI Jakarta dengan subjek dan objek yang sama dalam perkara *a quo*;

- Bahwa karena Penggugat pernah menggugat Para Tergugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan perkara No. 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara No. 202/Pdt.G/2021/PT.DKI Jakarta yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan amar sebagai berikut :

Amar putusan pada tingkat pertama

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.571.000,- (dua juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Amar putusan pada tingkat banding

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat;
 2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 27 Oktober 2020 yang dimohonkan banding;
 3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu).
- Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1793 K/Pdt/1993 tanggal 16 September 1998 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 199 K/Sip/1973 tanggal 27 November 1975, yang menyatakan Bukti Putusan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap memiliki kekuatan bukti yang sempurna dan mengikat, dengan demikian dalil Penggugat sudah tidak relevan lagi dalam perkara ini, karena telah ada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap, maka Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak;

Halaman 50 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



- Bahwa karena Penggugat sudah pernah menggugat Para Tergugat dengan subjek dan objek yang sama dengan perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Gugatan Penggugat telah di tolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka menurut hukum Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

2. Eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus Penggugat Cacat Formil / Tidak Sah

- Bahwa didalam Surat Kuasa Khusus Penggugat tanggal 28 Maret 2023 mencantumkan 2 (dua) orang Advokat Magang, bernama :

Reformanda Sihombing, S.H. (Advokat Magang), dan Jennifer Jafrin, S.H. (Advokat Magang).

Dengan dicantumkan Advokat Magang didalam Surat Kuasa Khusus mengakibatkan cacat secara formil atau tidak sah menurut hukum, karena Advokat Magang tidak boleh mewakili pemberi kuasa atau beracara dipersidangan dan Advokat Magang tidak dapat bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk menghadiri persidangan, melakukan mediasi, mengajukan gugatan, serta jawab jinawab dipersidangan.

- Bahwa berdasarkan uraian diatas, secara nyata telah terjadi pelanggaran mengenai ketentuan hukum tentang pemberian kuasa. Sehingga konsekuensinya Surat Kuasa Khusus Penggugat haruslah dinyatakan tidak sah.
- Bahwa atas dasar diatas maka jelas pemberian kuasa dari Pemberi Kuasa kepada Penerima Kuasa (cq. Kuasa Hukum) mengandung cacat formil. Dengan demikian, segala tindakan hukum apapun yang dilakukan kuasa hukum (*Legal Mandatory*) untuk dan atas nama kepentingan Penggugat (Pemberi Kuasa) adalah tidak sah, karena diajukan oleh orang yang tidak berkapasitas sebagai *persona standi in judicio*.
- Berdasarkan uraian fakta-fakta dan bukti-bukti di atas, maka jelas terbukti bahwa Surat Kuasa yang diajukan oleh Penggugat telah tidak memenuhi syarat-syarat mutlak suatu Surat Kuasa Khusus sebagaimana telah ditegaskan oleh Pasal 123 HIR dan SEMA Surat Kuasa. Oleh karenanya, sudah sepantasnya dan sewajarnya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan mengabulkan Eksepsi Tergugat II terkait Surat Kuasa Penggugat, dan kemudian menyatakan Gugatan *a quo* tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).



3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 23, 24, 25 yang pada pokoknya mendalilkan "Penggugat untuk membayar tunggakan angsuran Fasilitas KMG PP UOB, maka Penggugat melakukan transfer dana dari PT. Bank Mandiri Cabang Pluit ke nomor rekening Tergugat I, akan tetapi menurut dalil Penggugat transfer tersebut ditolak Tergugat I dengan alasan rekening telah diblokir." Sehingga Penggugat seharusnya mengikutsertakan atau menarik pihak PT. Bank Mandiri Cabang Pluit .
- Berdasarkan penjelasan diatas, pihak PT. Bank Mandiri Cabang Pluit memiliki urgensi dalam membuktikan apakah pihak Penggugat telah mentransfer sejumlah uang atau hanya asumsi pribadi dari pihak Penggugat, dan agar menjadi terang permasalahan ini, sehingga akibat hukum Penggugat tidak menyertakan pihak tersebut menjadikan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).
- Bahwa berdasarkan apa yang di jelaskan oleh Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (halaman 111)* menjelaskan cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasikan mengandaung *error in persona*.

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- Tidak lengkap;
- Masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik Tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* berarti gugatan kurang pihaknya;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977 yang pada dasarnya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan;
- Bahwa berdasarkan penjelasan di atas gugatan yang tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu Majelis hakim yang mulia qq yang menangani perkara a quo demi terlaksana Hukum acara yang baik

Halaman 52 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



haruslah dinyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

4. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

- Bahwa dalam gugatan Penggugat mengenai perihal Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji), akan tetapi Penggugat tidak ada satupun menguraikan wanprestasi apa yang dilakukan Tergugat II kepada Penggugat, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*);
- Bahwa dengan tidak diuraikan wanprestasi yang dilakukan Tergugat II kepada Penggugat didalam posita gugatan maka mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*Obscuur Libel*);
- Bahwa dikarenakan ketidaksesuaian antara perihal gugatan wanprestasi dengan tidak dirinci perbuatan wanprestasi apa yang dilakukan Tergugat II didalam uraian posita gugatan, maka terlihat jelas gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*). Sehingga seyogyanya harus ditolak atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa berdasarkan fakta hukum dan alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II.

Dalam Pokok Perkara

Bahwa selanjutnya Tergugat II akan menanggapi dalil Penggugat dalam pokok perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II memohon dalil-dalil yang sudah Tergugat II sampaikan dalam Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan dengan dalil dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II tetap menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

Penggugat Merupakan Debitur Yang Telah Wanprestasi

3. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat pada posita point 1 pada tanggal 3 Agustus 2015 antara Penggugat dan Tergugat I (PT. Bank UOB Indonesia) telah mengadakan perjanjian dihadapan Turut Tergugat I (Notaris Emmy Salim, S.H., M.Kn.) sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 yang pada intinya Penggugat mendapatkan fasilitas kredit;



4. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat pada posita 5 pada intinya perjanjian kredit tersebut Penggugat menjaminkan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 3857/Kelapa Gading seluas 420 M²;
5. Bahwa pada posita point 23 pada gugatan Penggugat mengakui adanya tunggakan angsuran Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Property (KMG PP) UOB;
6. Bahwa dengan adanya tunggakan angsuran akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat, maka pada posita point 19 Penggugat mengakui Tergugat I pernah mengajukan melaksanakan eksekusi objek jaminan dalam perkara *a quo* karena akibat debitur mengalami kredit macet;

Pengalihan Piutang (Cessie) antara Tergugat I Dan Tergugat II telah Sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan

7. Bahwa tidak berdasar terhadap apa yang disampaikan Penggugat dalam posita angka romawi V halaman 12 yang pada intinya menyebutkan Pengalihan Hak Atas Tagih (*cessie*) antara Tergugat I dan Tergugat II menurut Penggugat dilakukan tanpa dasar yang jelas;

Bahwa perlu Tergugat II sampaikan oleh karena Penggugat telah terbukti melakukan Wanprestasi, maka Tergugat I (PT. Bank UOB Indonesia) berwenang melakukan penyelesaian kredit bermasalah melalui Pengalihan Hak Atas Tagih (*cessie*), sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara, yang berbunyi:

"Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endorsemen surat itu."

8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas pada posita huruf B point 33, 34, 35, 36 yang mengatakan proses Pengalihan Hak Atas Tagih (*cessie*) antara Tergugat I dan Tergugat II menurut Penggugat tidak diberitahu atau tanpa pemberitahuan mengenai rencana pengalihan;

Bahwa perlu Tergugat II sampaikan, berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara, persetujuan debitur bukanlah syarat mutlak untuk dilakukannya Pengalihan



Hak Atas Tagih (*cessie*) atau dengan kata lain Pengalihan Hak Atas Tagih (*cessie*) tersebut dapat dilakukan oleh Tergugat I tanpa memerlukan persetujuan / kesepakatan dengan debitur *in casu* Penggugat. sehingga terkait dengan Pengalihan Hak Atas Tagih (*cessie*) antara Tergugat I dan Tergugat II, tidak ada kewajiban Tergugat I untuk melibatkan Penggugat dalam pengalihannya, bahwa pengalihan tersebut hak mutlak dari Tergugat I;

9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas pada posita point 36 yang pada intinya menyebutkan tidak pernah diberitahukan mengenai rencana pelaksanaan peralihan tagihan (*cessie*) dan Penggugat mendalilkan tidak pernah memberikan persetujuan tertulis serta tidak pernah menyetujuinya, tidak beralasan menurut hukum;

Bahwa perlu Tergugat II tegaskan kembali, sesuai dengan Pasal 613 KUHPdata telah diatur pengalihan piutang secara *cessie* dimana apabila debitur wanprestasi maka pihak kreditur tanpa perlu persetujuan dari debitur dapat mengalihkan piutang tersebut kepada kreditur baru, namun pihak kreditur cukup hanya memberitahukan kepada pihak debitur. Secara jelas diatur dalam ketentuan Pasal 613 KUHPdata bersifat *alternative* artinya dengan diberitahukan sudah sah menurut hukum;

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas pada posita huruf C yang pada intinya menyebutkan Tergugat I dan Tergugat II seolah-olah pengalihan hak atas tagih (*cessie*) dilarang mengubah kewajiban debitur secara signifikan dan menuduh tindakan tersebut merupakan bentuk itikad buruk, tidak beralasan menurut hukum;

Bahwa perlu diketahui pengalihan hak atas (*cessie*) yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II sudah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, dan Tergugat II sebagai pembeli *cessie* beritikad baik, seharusnya Penggugatlah yang seharusnya dikatakan debitur tidak beritikad baik dikarenakan tidak memenuhi kewajiban membayar hutang sehingga di kualifisir sebagai debitur beritikad tidak baik yang tidak mau membayar hutang;

11. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat pada posita point 38, Tergugat II berdasarkan Akta Pengalihan Hak Atas Tagih Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Emmy Halim, S.H., M.Kn. secara hukum telah sah secara hukum menagih piutang yang belum dibayar oleh



Penggugat, dimana Tergugat II telah mengirim surat secara resmi kepada Penggugat, dimana akan dirinci sebagai berikut :

- a) Surat Pemberitahuan Pertama tertanggal 15 Mei 2019;
- b) Surat Pemberitahuan Kedua tertanggal 22 Mei 2019;
- c) Surat Pemberitahuan Ketiga tertanggal 29 Mei 2019.

Bahwa surat pemberitahuan yang dikirim oleh Tergugat II kepada Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah menagih hutang yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat II, akan tetapi tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk melakukan pembayaran hutangnya tersebut.

Bahwa sebagaimana diakui Penggugat pada posita point 38, menunjukan secara hukum bahwa Tergugat II telah melakukan pengalihan hak atas tagih (*cessie*) sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dimana Tergugat II telah melakukan Pemberitahuan Pengalihan Hak Atas Tagih kepada Penggugat selaku debitur.

Bahwa meskipun Tergugat II telah menyampaikan surat pemberitahuan kepada Penggugat dan beberapa kali telah mengirim surat pemberitahuan, namun Penggugat masih tidak melakukan kewajiban kreditnya, sehingga Penggugat haruslah dianggap

12. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita point 39, 40, 41, yang mana dalil tersebut terlalu mengada-ngada, senyatanya tidak ada itikad baik untuk melakukan pembayaran hutang kepada Tergugat II. Selanjutnya Tergugat II mengingatkan kewajiban hutang yang belum dibayar dengan cara mengirim surat kepada Penggugat. Selama proses mengirim surat pemberitahuan tidak ada respon atau balasan dari Penggugat mengenai kewajiban pembayaran hutangnya, akan tetapi Penggugat malah menuduh Tergugat II tidak menanggapi penawaran Penggugat.

Pengalihan Hak Atas Tagih antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak bertentangan dengan Pasal 1340 KUHPerdara

13. Bahwa pada posita point 42 yang pada intinya Penggugat membenarkan bahwa Tergugat II pernah mengirim Surat Pemberitahuan pertama, kedua, dan ketiga, dimana semua isi surat pemberitahuan tersebut dibuat Tergugat II untuk menagih kewajiban hutang yang harus dibayar oleh Penggugat; Sehingga sesuai posita point 43 yang diakui oleh Penggugat, akibat tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk melunasi kewajiban hutangnya, maka Tergugat II melakukan pelelangan atas objek perkara *a quo* di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V (Turut Tergugat IV),



kemudian atas dasar lelang tersebut objek perkara *a quo* telah laku terjual yang mana pembeli lelang tersebut atas nama Arif Kurniawan (Turut Tergugat III);

14. Bahwa Penggugat dalam posita point 45 mengutip pendapat ahli hukum Suharnoko dan Endah Hartati, dalam bukunya berjudul "Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie, Penerbit Kencana Media Grup, Jakarta, 2005, hlm. 64, yang pada intinya menyatakan :

"Sifat dari perjanjian pengalihan piutang ini meskipun aksesoir dan dapat dibuat setelah terjadi kredit macet namun agar lebih aman untuk kedepannya, hendaklah dalam perjanjian kredit ditulis secara terperinci mengenai ketentuan-ketentuan yang mungkin akan terjadi di waktu yang akan mendatang agar dapat menghindari masalah yang akan datang di kemudian hari. Cessie adalah suatu perbuatan hukum pengalihan piutang atas nama dari kreditur lama kepada kreditur baru dalam perikatan yang sebelumnya telah dibuat antara debitur dengan kreditur lama muncul kehadiran pihak ketiga sebagai kreditur baru."

Bahwa Penggugat telah salah menafsirkan pendapat ahli hukum tersebut, yang mana terlihat jelas pengalihan hak atas tagih (*cessie*) secara hukum dibenarkan, dan apabila Penggugat selaku debitur mengalami kredit macet maka Tergugat I (PT. Bank UOB Indonesia) selaku kreditur lama berhak mengalihkan segala piutang dengan cara *cessie* kepada kreditur baru yaitu Tergugat II;

15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita point 46, dimana secara hukum Tergugat II berwenang melakukan eksekusi terhadap objek perkara *a quo* apabila Penggugat tidak memenuhi kewajibannya membayar hutang;
16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita point 47 yang pada intinya Penggugat mengalami kerugian akibat pengalihan hak atas tagih (*cessie*), sehingga tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk dikesampingkan.

Sesuai dengan Pasal 1340 KUHPerdara menyebutkan :

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

Dengan demikian pengalihan hak atas tagih (*cessie*) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, sehingga pada posita poin 47 merupakan dalil yang dicari-cari dan tidak ada



berdasar, dimana seharusnya Tergugat II lah yang mengakibatkan kerugian akibat Penggugat tidak memenuhi kewajiban membayar hutang.

Pengalihan Hak Atas Tagih (Cessie) Dari Tergugat I Kepada Tergugat II Adalah Sah Menurut Hukum, Sehingga Seluruh Proses Permohonan Eksekusi Lelang Dan Balik Nama Menjadi Milik Turut Tergugat III Terhadap Objek Perkara Adalah Sah Menurut Hukum

17. Bahwa pengalihan hak atas tagih (*cessie*) yang telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah memiliki akibat hukum bagi Debitur *in casu* Penggugat. Sehingga pengalihan hak atas tagih (*cessie*) telah melalui serangkaian proses yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, semua mekanisme dilakukan sesuai aturan dan dihadapan pejabat-pejabat yang berwenang, sehingga oleh karenanya telah sah.

18. Bahwa Tergugat II selaku pihak pembeli *cessie* atas objek perkara telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Tergugat II dapat di kualifisir sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi secara hukum dan oleh itu gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* hanya dalil yang dicari-cari dan tidak beralasan menurut hukum;

Bahwa prosedur pengalihan hak atas tagih (*cessie*) sebagaimana tersebut diatas, telah dilakukan berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sah dan mengikat secara hukum, sehingga oleh karenanya kepentingan Tergugat II selaku pembeli *cessie* haruslah dilindungi secara hukum.

19. Bahwa pada posita point 48 dalam gugatan Penggugat membenarkan telah dilaksanakan eksekusi lelang yang dimohonkan oleh Tergugat II terhadap objek perkara *a quo* yang merupakan Hak Tanggungan yang dijaminan oleh Penggugat, yang mana objek perkara *a quo* telah dilelang melalui Turut Tergugat IV (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V);

20. Bahwa pada posita point 49 dalam gugatan Penggugat membenarkan objek perkara *a quo* sudah laku terlelang, dimana Turut Tergugat III selaku pemenang lelang, dan sudah beralih kepemilikan atas nama Turut Tergugat;

21. Bahwa Tergugat secara tegas menolak posita point 50, 51, dan 52 gugatan Penggugat, yang mana Penggugat tidak berdasar menguraikan pengalihan hak atas tagih (*cessie*). Dengan adanya Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Emmy Halim,



S.H., M.Kn. secara hukum sah dan memiliki kekuatan hukum karena Akta tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Sehingga dengan sahnya Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018 maka secara hukum permohonan lelang dari Tergugat II akibat Penggugat tidak ada itikad baik untuk melaksanakan kewajiban membayar hutang maka hak tanggungan yang dijaminakan dalam perkara *a quo* serta pelaksanaan lelang oleh Turut Tergugat IV (KPKNL) pada tanggal 16 Desember 2021, dan pengalihan nama kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 3857/Kelapa Gading Barat oleh Turut Tergugat V menjadi Turut Tergugat III, beserta seluruh akibat hukum yang timbul dari lelang tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan hukum

Berdasarkan uraian diatas, Tergugat II mohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat, maka Turut Tergugat III mengajukan Jawaban tanggal 09 Oktober 2023, di Sistem Informasi Pengadilan pada pokoknya mengajukan dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat telah ada putusan berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang memutus perkara yang sama (*ne bis in idem*)

1. Bahwa sebagaimana fakta yang terjadi Penggugat telah mengajukan gugatan sengketa kepemilikan atas objek perkara *a quo* dalam perkara Nomor : 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst dan telah di putus pada Pengadilan

Halaman 59 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta pusat tanggal 27 Oktober 2020 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.571.000,-

2. Bahwa atas putusan 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst 27 Oktober 2020 Penggugat mengajukan banding dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Jakarta sebagaimana putusan Nomor : 202/PDT/2021/PT DKI tanggal 29 Juni 2021 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 473 Pdt.G / 2019 / PN Jkt.Pst, tanggal 27 Oktober 2020 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

3. Bahwa berdasarkan putusan Nomor : 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 27 Oktober 2020 *jo* Nomor : 202/PDT/2021/PT DKI tanggal 29 Juni 2021 dan kedua Pengadilan tersebut telah memeriksa pokok perkara dan menjatuhkan putusan yang bersifat positif (menolak), Penggugat tidak melakukan upaya hukum lainnya maka putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, dan dalam gugatan Penggugat *in casu* melekat *ne bis in idem*;

4. Bahwa sebagaimana pada ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi "*Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula*". Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu

Halaman 60 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst

Disclaimer

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



dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama;

5. Bahwa Gugatan Penggugat *in casu* hanya menambahkan dan merubah subyek gugatan namun objek perkara masih sama, dalam gugatan Penggugat *in casu* dapat dinyatakan telah memenuhi unsur *ne bis in idem* hal ini diperjelas sebagaimana dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*.” Dan terdapat pula pada Yurisprudensi MA.RI tentang *ne bis in idem*, YMA No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002. Kaidah Hukum dari yurisprudensi tersebut adalah meski kedudukan subjeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Ne bis In Idem*;

6. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka dilihat dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat memenuhi unsur dan dapat diputus *ne bis in idem* untuk menghindari perbedaan putusan hakim atau dualisme putusan hakim dalam suatu perkara yang sejenis, dan menjaga kepastian hukum;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat III dalam Jawaban ini;

2.

Pembeli dalam Pelelangan Umum adalah Pembeli yang Beriktikad Baik yang Dilindungi oleh Hukum

2.1. Bahwa dalam pokok gugatan Penggugat, posisi Turut Tergugat III selaku pembeli / pemenang lelang berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor : 3857/Kelapa Gading Barat yang terletak di jalan Kintamani I Nomor : 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai) setempat dikenal dengan Perumahan Kelapa Gading Cluster Bukit Gading Villa, Jalan Kintamani I Nomor : 59 , Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta,;



2.2. Bahwa telah terdapat beberapa yurisprudensi dan ketentuan yang menyatakan bahwa Pembeli dalam pelelangan umum adalah Pembeli beriktikad baik sehingga dilindungi oleh hukum, yaitu:

- putusan MARI Nomor 1068/K/PDT/2008: Pembeli lelang yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi, karena lelang didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga lelang tersebut adalah benar;
- putusan MARI Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007: Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum;
- putusan MARI Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 Proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi;
- SEMA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengatur mengenai kriteria Pembeli Beriktikad Baik, salah satunya adalah Pembelian tanah melalui pelelangan umum;
- SEMA RI Nomor 7 tahun 2012 butir ke-IX: Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

2.3. Bahwa berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan tersebut, maka menegaskan secara hukum Turut Tergugat III selaku Pembeli in casu dalam lelang umum a quo adalah Pembeli beriktikad baik yang dilindungi oleh hukum

3. Lelang melalui Turut Tergugat IV adalah media/wadah penjualan barang dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli.

3.1. Bahwa Turut Tergugat III secara hukum adalah pemilik sah atas objek Perkara a quo berdasarkan risalah lelang nomor : berdasarkan Grosse Risalah Lelang No. 672/29/2021 tertanggal 16 Desember 2021 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
Jakarta V;

3.2. Bahwa Turut Tergugat IV adalah satu-satunya instansi yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan sebagai media/wadah perantara lelang, yang salah satunya tugasnya melakukan lelang barang jaminan berupa tanah yang berasal dari eksekusi hak tanggungan;

3.3. Bahwa sebagaimana halnya pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam putusan sebagai berikut:

- Putusan MA Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beriktikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- Putusan MA Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip "jatuh waktu yang dipercepat". Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beriktikad baik, karena itu harus dilindungi.

3.4. Bahwa risalah lelang yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV menurut pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang merupakan akta autentik dan mempunyai pembuktian sempurna, yang artinya risalah lelang didalam alat bukti di persidangan adalah merupakan suatu bukti yang mengikat karena apa yang tertulis dalam akta itu harus dianggap benar adanya dan dipercaya oleh hakim.

4. Bahwa sesuai dengan yurisprudensi tersebut, dimaknai bahwa selain memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Pembeli, prosedur lelang oleh kantor lelang negara juga merupakan suatu proses peralihan hak yang dilindungi dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan;

Halaman 63 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



5. Bahwa dalam argumentasi hukum yang telah diutarakan diatas, Turut Tergugat III dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang telah beritikad baik, telah melaksanakan seluruh kewajibannya dan sudah seharusnya hak dan kepentingannya dilindungi oleh hukum;

6. **Konsekuensi Hukum dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo**

6.1 Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang- undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya;

6.2 Bahwa demikian hal nya dalam perkara a quo, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami akibat hukum dari hubungan hukum dengan Tergugat I, serta siap menanggung risikonya sebagaimana telah dituangkan dalam Perjanjian a quo;

6.3 Bahwa dalil-dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa masih tersedia dana di rekening Penggugat namun Tergugat I (PT Bank UOB) tidak melakukan autodebet terhadap cicilan kredit Penggugat a quo, hal tersebut mencerminkan sikap *playing victim* yang dilakukan Penggugat, bagaimana mungkin Tergugat I sebagaimana notabene nya adalah Kreditor sampai mengalihkan piutang Penggugat jika Penggugat tidak melakukan wanprestasi terhadap tagihan-tagihan piutang yang telah disepakati di dalam perjanjian a quo;

6.4 Bahwa dengan tidak/macetnya pembayar angsuran utangnya kepada Tergugat I dan berdasarkan klausul-klausul dalam Perjanjian a quo, maka sepatutnya Tergugat I melakukan pengalihan piutang Penggugat kepada pihak lain, dikarenakan perbuatan Penggugat mengakibatkan terganggunya keuangan Tergugat I;

6.5 Bahwa menanggapi Bab V halaman 12 gugatan Penggugat mengenai Pengalihan (*cessie*) tidak sah dan memiliki kekuatan hukum kami bantah dengan argument hukum sebagai berikut:

- Bahwa mengenai dalil para Penggugat yang berpendapat bahwa terkait pengalihan piutang (*cessie*) dari Tergugat I kepada Tergugat II bertentangan dengan ketentuan Pasal 613

Halaman 64 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



KUHPerdata adalah tidak beralasan menurut hukum karena sebenarnya pihak Tergugat II dalam kapasitas selaku kreditur telah memberitahukan perihal mengenai pengalihan piutang (cessie) tersebut kepada pihak Penggugat dalam kapasitasnya sebagai debitur. Selain itu karena ketentuan Pasal 613 KUHPerdata tersebut bersifat alternative maka untuk pengalihan piutang (cessie) dari kreditur lama kepada kreditur baru tidak perlu mendapat persetujuan terlebih dahulu dari debitur, namun pihak kreditur lama cukup memberitahukan kepada pihak debitur. Dengan demikian pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 613 KUHPerdata.

- Bahwa dali-dalil posita Penggugat pada pokoknya adalah dalil-dalil yang menyatakan pengalihan piutang (cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat II tidak wajar, sehubungan dengan hal tersebut maka Tergugat II membantah dalil-dalil gugatan tersebut sebagaimana yang diatur dalam ketentuan - ketentuan pengalihan piutang (cessie) diatur Pasal 613 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu, penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

- Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut beberapa unsur yang harus dipenuhi untuk sahnya pengalihan antara lain Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, penyerahan itu diberitahukan kepadanya;
- Bahwa Tergugat I telah melakukan pemberitahuan pengalihan piutang (cessie) kepada Penggugat sebagaimana Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (cessie) Nomor Surat Nomor : 18/COL/6902 tanggal 12 Juli 2018 yang pada pokoknya



menjelaskan tentang telah beralihnya hak tagih dari Tergugat I kepada Tergugat II (cyntia);

- Bahwa pengalihan piutang tersebut juga telah dilakukan secara otentik dihadapan Notaris berdasarkan Akta Pengalihan Piutang (Cessie) No. 37 tanggal 12 Juli 2018 antara Tergugat I dengan Tergugat II dibuat dihadapan Notaris Emmy Halim. *in casu* Turut Tergugat II, sehingga syarat pengalihan piutang dibawah tangan atau secara otentik telah terpenuhi sehingga pengalihan piutang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II secara *cessie* / pengalihan piutang adalah sah secara hukum dan tidak melanggar pasal 613 KUHPerdara;
- Bawah dengan telah dilakukannya pengalihan piutang sesuai dengan ketentuan- ketentuan yang berlaku, maka Penggugat tidak patut untuk mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang terjadi dalam pengalihan piutang dari Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa Penggugat keliru dalam memahami kontruksi hukum Pasal 613 KUHPerdara sebagaimana Posita Gugatan pada angka 35 halaman 15 yang pada pokoknya Penggugat menyatakan pengalihan piutang (*cessie*) tanpa persetujuan Penggugat.
- Bahwa yang dimaksud dengan Pasal 613 KUHPerdara mengenai "*pengalihan piutang harus diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur yang bersangkutan.*" dapat Turut Tergugat III uraikan sebagai berikut ;
- Bahwa sebagaimana pendapat *Prof. Subekti* didalam bukunya yang berjudul (*Pokok-pokok Hukum Perdata, Cet. XX, Jakarta: Internusa, 1985, halaman 73-74*) *Cessie* adalah pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan *cedent*, dengan seseorang berpiutang baru, yang dalam hubungan ini dinamakan *cessionaris*. Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan; jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. Agar pemindahan berlaku terhadap si berutang, akta *cessie* tersebut harus diberitahukan padanya secara resmi (*betekend*). Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akta *cessie* itu dibuat; jadi tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang;
- Bahwa sebagaimana didalam *Restatement Cessie*, Penulis Rachmad Setiawan dan J. Satrio yang diterbitkan pertama kali oleh Nasional Legal Reform Program, Jakarta, 2010, dan diterbitkan

Halaman 66 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



kembali oleh oleh Mahkamah Agung RI tentang Penjelasan Hukum tentang Cessie halaman 69 menjelaskan mengenai Apakah cessie hanya perlu diberitahukan kepada cessus (debitur) dengan bentuk pemberitahuan tertentu atau juga memerlukan persetujuan dari cessus? Dalam Putusan MA No. 2403 K/Pdt/2000 tanggal 13 Juli 2007, MA RI menyatakan bahwa penanggungan (*Bortocht*) tidak memerlukan bentuk tertentu, hanya dipersyaratkan pernyataan yang tegas. Legalitas penanggungan cukup dibuktikan dengan adanya pernyataan tegas dari penanggung. Tanggung jawab cessus (debitur) untuk membayar utang kepada *cessionaries* yang terbaru. Posisi bahwa cessie tidak memerlukan persetujuan, namun hanya perlu diberitahukan kepada cessus (debitur) juga diperkuat oleh Putusan MA No. 364 K/Pdt/2002 tanggal 13 Maret 2007. Selanjutnya dalam Putusan MA No. 2037 K/Pdt/2007 tanggal 16 April 2008, MA RI menyatakan bahwa pembuktian adanya pengalihan piutang (*cessie*) merupakan syarat hukum terjadinya *cessie*: penggugat sama sekali tidak memiliki cukup bukti untuk membuktikan dalil gugatannya terhadap perbuatan tergugat III yang telah mengalihkan piutang (*cessie*) kepada tergugat II. Hal ini bertentangan dengan bunyi Pasal 613 KUH Perdata yang mempersyaratkan adanya persetujuan dari pihak cessus (debitur) atas pengalihan piutang dari kreditur yang satu kepada kreditur yang lain.

- Bahwa Pemberitahuan Pengalihan Piutang (*cessie*) kepada Penggugat tidak menjadi kewajiban Tergugat I tetapi, Pemberitahuan harus dilakukan oleh Tergugat II untuk menjamin kepastian hukum Penggugat dalam melakukan pembayaran piutang dan setelah Pemberitahuan tersebut telah disampaikan kepada Penggugat, akibat hukumnya hak tagih telah beralih;
- Bahwa mengenai persetujuan secara tertulis dan diakui adalah *titel* atau cukup dengan adanya Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana pengakuan Penggugat didalam dalil Posita Gugatan sehingga proses Pengalihan Piutang (*cessie*) dapat dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan tidak diwajibkan adanya persetujuan Penggugat dalam Pengalihan Piutang (*cessie*) tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas terbukti secara hukum Penggugat telah keliru dan tidak memahami mengenai Pasal 613 KUHPdata sehingga dalil Penggugat tersebut patut tidak dapat diterima;

7. Penggugat dengan kesadaran sendiri untuk menyerahkan objek perkara a quo sebagai barang jaminan utang kepada Tergugat I. Sehingga sangat tidak masuk akal apabila Penggugat justru berbalik menyerang Turut Tergugat Tergugat III dengan sengaja mencari- cari celah kesalahan dan menuntut sejumlah pembayaran ganti rugi kepada para Tergugat Hal tersebut mencerminkan itikad tidak baik dari Penggugat yang berusaha mencari keuntungan atas wanprestasi nya yang memang seharusnya menjadi risiko dan tanggung jawab Penggugat;
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Berdasarkan uraian jawaban diatas, maka Tergugat III memohon kepada Yang Terhormat Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara memutus sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk veerklaard).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

atau apabila Yang Terhormat Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat, maka Turut Tergugat IV mengajukan Jawaban tanggal 09 Oktober 2023, di Sistem Informasi Pengadilan pada pokoknya mengajukan dalil-dalil sebagai berikut:

Halaman 68 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah sehubungan dengan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas barang jaminan utang milik Penggugat/Debitur berupa sebidang tanah seluas 420 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM No.3857/Kelapa Gading Barat atas nama Nyonya Linda Soetanto, terletak di Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai) setempat dikenal dengan Perumahan Kelapa Gading Cluster Bukit Gading Villa, Jalan Kintamani I No.59, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Kota Administrasi Jakarta Utara dengan status hasil lelang Laku Terjual, yang menurut Penggugat proses pelaksanaan lelang tersebut merugikan Penggugat, dengan alasan:
 - a.—Penggugat belum dapat dikategorikan sebagai Debitur kredit macet;
 - b. Bahwa menurut Penggugat proses pengalihan hak atas tagih antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat mengenai rencana pengalihan;
3. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena:
 - a. Bahwa objek lelang *a quo* telah dijamin oleh Debitur kepada Tergugat I untuk mendapatkan Fasilitas Kredit, namun Debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya membayar angsuran/kewajiban utangnya,.
 - b. Bahwa walaupun telah diberikan peringatan-peringatan oleh Kreditur sesuai dengan Surat Peringatan Pertama Nomor 17/COL/7753 tanggal 06 Juli 2017, Surat Peringatan Kedua Nomor 17/COL/10402 tanggal 18 September 2017, Surat Peringatan Ketiga Nomor 17/COL/10879 tanggal 03 Oktober 2017 namun Debitur tidak juga menunjukkan itikad baik untuk melakukan kewajiban utangnya dan kredit dikategorikan sebagai kredit macet dan selanjutnya kredit tersebut telah dialihkan oleh Tergugat I kepada Kreditur Nyonya Cynthia *in casu* Tergugat II melalui Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018;
 - c. Bahwa terkait dengan pemberitahuan pengalihan piutang sebagaimana ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, Tergugat I selaku *Cedent* telah menyampaikan surat kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang-Piutang Nomor 18/COL/6902 tertanggal 12 Juli

Halaman 69 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



2018 dan Tergugat II selaku *Cessionaris* telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang tanggal 15 Mei 2019, sehingga persyaratan *cessie* telah dipenuhi;

4. Bahwa guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Turut Tergugat IV akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam jawaban di bawah ini.

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.

2. Eksepsi *Error In Persona*

- a. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai “PMK Lelang”), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah Cynthia *in casu* Tergugat II. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Huruf (k) dan (l) PMK Lelang yang menyatakan bahwa penjual bertanggung jawab terhadap:

k. *“gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana serta pelaksanaan putusnya akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan oleh Penjual; dan”*

l. *“tuntutan ganti rugi dan pelaksanaan putusnya termasuk uang paksa/ dwangsom, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf (h)”*

- b. Bahwa selain itu, Tergugat II dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat IV telah membuat Surat Pernyataan Nomor 047/CESSIE/KDP-CT/VI/2021 tanggal 01 Oktober 2021 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II bertanggung jawab dan membebaskan Turut Tergugat IV terhadap segala gugatan pidana maupun perdata atau kedua-duanya yang diajukan pihak manapun sebagai akibat dari pelelangan ini.
- c. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada

Halaman 70 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Penjual/Kreditur *in casu* Tergugat II, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mengeluarkan Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat IV pada Jawaban dalam pokok perkara ini. Selanjutnya, Turut Tergugat IV mohon agar apa yang telah tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi tersebut dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa sebelum Turut Tergugat IV membantah dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, perkenankanlah Turut Tergugat IV menyampaikan bahwa lelang dilaksanakan melalui perantara Turut Tergugat IV atas permohonan Cynthia *in casu* Tergugat II didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) *jjs.* Peraturan Menteri Keuangan Nomor Nomor 213/PMK.06/2020, serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT).
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT: "*Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*" *jo.* Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT: "*Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan : a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6*", maka selanjutnya Cynthia *in casu* Tergugat II mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT melalui perantara Turut Tergugat IV.
4. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 03 Agustus 2015, Nyonya Linda Soetanto *in casu* Pengugat selaku Debitur dan PT. Bank UOB Indonesia *in casu* Tergugat I sebagai Kreditur telah



melakukan Perjanjian Kredit dengan jaminan hutang berupa sebidang tanah dengan luas 420 m² berikut bangunan dan segala sesuatu yang berada di atasnya sesuai SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat atas nama Nyonya Linda Soetanto selanjutnya disebut *Objek Lelang*;

5. Bahwa objek lelang *a quo* telah dijamin oleh Debitur kepada Tergugat I untuk mendapatkan Fasilitas Kredit, namun Debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya membayar angsuran hal ini sesuai dengan Surat Peringatan Pertama Nomor 17/COL/7753 tanggal 06 Juli 2017, Surat Peringatan Kedua Nomor 17/COL/10402 tanggal 18 September 2017, Surat Peringatan Ketiga Nomor 17/COL/10879 tanggal 03 Oktober 2017, dan selanjutnya utang/kredit tersebut telah dialihkan kepada Nyonya Cynthia *in casu* Tergugat II melalui Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018.
6. Bahwa selanjutnya, Tergugat I selaku *Cedent* telah menyampaikan surat kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang-Piutang Nomor 18/COL/6902 tertanggal 12 Juli 2018 dan Tergugat II selaku *Cessionaris* telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang tanggal 15 Mei 2019.
7. Bahwa telah pula diberikan peringatan-peringatan kepada Debitur oleh Kreditur Cynthia untuk menyelesaikan kewajiban sebagaimana Surat Pemberitahuan I (Pertama) tertanggal 15 Mei 2019, Surat Pemberitahuan II (Kedua) tertanggal 22 Mei 2019, Surat Pemberitahuan III (Ketiga) tertanggal 29 Mei 2019 serta Surat Pernyataan Nomor 047/CESSIE/KDP-CT/VI/2021 tanggal 01 Oktober 2021 yang pada intinya menyatakan bahwa debitur atas nama Linda Soetanto dinyatakan Wanprestasi.
8. Bahwa terkait pelaksanaan lelang atas objek lelang dapat Turut Tergugat IV sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, sebagai berikut:
 - a. Bahwa permohonan pelaksanaan lelang tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah ("UUHT"), sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 03 Agustus 2015, Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018, Sertipikat Hak Tanggungan Pertama yang berkepal "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 05736/2015 tanggal 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2015 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233/2015 tanggal 03 Agustus 2015;

- b. Bahwa sebagaimana Surat Permohonan Lelang dari Cynthia *in casu* Tergugat II Nomor 047/CESSIE/KDP-CT/II/2021 tanggal 01 Oktober 2021, perihal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang Melalui Lelang Internet (*Closed Bidding*) dan Surat Pengantar SKPT, Tergugat II mengajukan permohonan lelang atas objek lelang
- c. Bahwa hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (2) PMK Lelang, yang mengatur : *"Penyelenggaraan Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan Penjual"*. Jo Pasal 26 ayat (1) PMK Lelang, yang berbunyi: *"Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Penyelenggara Lelang sesuai jenis lelangnya disertai dokumen persyaratan lelang."*
- d. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat II telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat IV tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang mengatur : *"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang."*
- e. Bahwa terhadap surat permohonan Tergugat II tersebut, Turut Tergugat IV telah menerima dan memeriksa berkas-berkas persyaratan serta telah memberitahukan kepada Pemohon Lelang bahwa pelaksanaan lelang ditetapkan pada tanggal 16 Desember 2021.
- f. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Tergugat II telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Pengumuman Tempel/Selebaran tanggal 17 November 2021 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar "Koran Jakarta" tanggal 02 Desember 2021 sebagai Pengumuman Lelang

Halaman 73 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Kedua, hal ini telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) PMK Lelang yang menyatakan:

(1) *"Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang."*

(2) *"Pengumuman Lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penjual"*

g. Bahwa rencana pelaksanaan lelang telah diberitahukan oleh Penjual *in casu* Tergugat II kepada Debitur sesuai Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 116/CESSIE/KDP-CY/SPL/2021, 117/CESSIE/KDP-CY/SPL/2021 dan Nomor 118/CESSIE/KDP-CY/SPL/2021 ketiganya tertanggal 02 Desember 2021.

h. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT pada tanggal 16 Desember 2021 telah dilaksanakan melalui perantara Turut Tergugat IV atas permohonan dari Tergugat II dengan hasil lelang Laku Terjual;

9. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas dalil-dalil posita gugatannya huruf B halaman 14 sampai dengan 15, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa proses pengalihan hak atas tagih antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat mengenai rencana pengalihan. Bahwa hal tersebut dapat Turut Tergugat IV sampaikan kembali sebagai berikut:

a. Bahwa telah jelas disebutkan dalam Pasal 613 KUH Perdata bahwa: *"Penyerahan atas Piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana Hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berhutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya".*

b. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Nomor 573/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst menyebutkan tentang adanya alternatif/pilihan dalam pelaksanaan cessie yaitu:

"....bahwa syarat sahnya cessie adalah dilakukan sebagai berikut:

1. *Dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan (bersifat alternatif);*



2. Akte *cessie* diberitahukan kepada debitur, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya (bersifat alternatif);”
- c. Bahwa pengalihan piutang dari UOB Indonesia *in casu* Tergugat I kepada Cynthia *in casu* Tergugat II telah dilakukan melalui akta otentik berupa Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018.
- d. Bahwa selanjutnya, terkait dengan pemberitahuan pengalihan piutang sebagaimana ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, Tergugat I selaku *Cedent* telah menyampaikan surat kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan pengalihan Piutang-Piutang Nomor 18/COL/6902 tertanggal 12 Juli 2018 dan Tergugat II selaku *Cessionaris* telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang tanggal 15 Mei 2019, sehingga persyaratan *cessie* telah dipenuhi.
10. Bahwa selain itu, Turut Tergugat IV perlu menanggapi Posita Penggugat angka 58 halaman 23 dan Petitum angka 11 halaman 24, pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar meletakkan *sita jaminan (conservatoir beslag)* atas objek lelang. Bahwa hal tersebut dapat Turut Tergugat IV sampaikan kembali sebagai berikut:
11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tertanggal 31 Maret 1985 yang menyatakan: “Tidak diperkenankannya meletakkan “*sita jaminan*” (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada bank dan terhadap objek yang telah dijaminkan dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan *sita jaminan*”. Hal tersebut juga ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 yang isinya menyatakan “Bahwa terhadap tanah yang telah dijaminkan (*diagunkan*) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan *sita jaminan* diatasnya”.
12. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat IV menolak dengan tegas Posita angka 61 halaman 23 dan Petitum angka 13 halaman 25, yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menjatuhkan putusan *Uitvoerbaar Bij Voorraad* (putusan serta-merta) dalam perkara *a quo*. Bahwa hal tersebut dapat Turut Tergugat IV sampaikan sebagai berikut:

Halaman 75 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



13. Bahwa untuk dapat dijatuhkan putusan *Uitvoerbaar Bij Vooraad* menurut Pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat IV tersebut di atas, maka jelas dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan melalui perantara Turut Tergugat IV atas permohonan dari Cynthia *in casu* Tergugat II adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum;
15. Bahwa karena pelelangan atas obyek lelang telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 25 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan*";
16. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantara Turut Tergugat IV atas permohonan Cynthia *in casu* Tergugat II telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang No. 672/29/2021 tanggal 16 Desember 2021 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat IV;

Halaman 76 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pelaksanaan lelang atas permohonan Cynthia melalui perantara Turut Tergugat IV adalah lelang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;
3. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang No. 672/29/2021 tanggal 16 Desember 2021 adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat, maka Turut Tergugat VI mengajukan Jawaban tanggal 09 Oktober 2023, di Sistem Informasi Pengadilan pada pokoknya mengajukan dalil-dalil sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT VI SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*)

1. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat bahwa gugatan dalam perkara *a quo* merupakan gugatan wanprestasi terkait dengan perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I, dimana Turut Tergugat VI bukan pihak dan tidak terlibat dalam perjanjian kredit tersebut (*vide* Halaman 2 Gugatan);
2. Bahwa jikapun maksud Penggugat menarik OJK sebagai Turut Tergugat VI agar para pihak dalam gugatan dianggap lengkap, maka hal tersebut tidaklah diperlukan karena Penggugat cukup menarik para pihak yang menandatangani atau terkait dengan proses pembuatan perjanjian kredit dalam perkara *a quo* tanpa harus menarik Turut Tergugat VI;
3. Bahwa sebagaimana diakui Penggugat dalam Halaman 2 dan Halaman 3 Gugatan, permasalahan dalam perkara *a quo* bermula dari beberapa perjanjian kredit serta perjanjian penerbitan garansi bank antara Penggugat dan Tergugat I, yang kemudian mengalami beberapa perubahan;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (UU Perbankan) diatur:

Halaman 77 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



"Kredit adalah penyediaan uang atau Tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan Persetujuan atau. kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

5. Berdasarkan ketentuan dalam UU Perbankan tersebut di atas, terbukti bahwa hubungan hukum dalam kredit merupakan hubungan keperdataan berdasarkan kesepakatan para pihak dalam suatu perjanjian;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian;
7. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan "...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.." (vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115);
8. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: "...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat....".
9. Bahwa selain itu, Turut Tergugat VI juga tidak terlibat dan tidak memiliki kewenangan terkait dengan pelaksanaan lelang agunan maupun cessie, yang didalilkan Penggugat dalam Halaman 12 sd. Halaman 22 Gugatan;
10. Bahwa dengan demikian terbukti gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat VI adalah salah alamat, karena Turut Tergugat VI tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan terkait dengan permasalahan dalam perkara *a quo*;
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan demikian, maka telah terbukti gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat VI telah salah alamat (*error in persona*), oleh karenanya sepanjang dalil maupun petitum terhadap Turut Tergugat VI, selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 78 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



12. Bahwa dalil-dalil Turut Tergugat VI yang telah dituangkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini;
13. Bahwa Turut Tergugat VI adalah lembaga yang independen yang mempunyai fungsi, tugas, dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan, dan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut UU OJK) jo. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 25/PUU-XII/2014) dan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 25/PUU-XII/2014) yang telah diubah terakhir kalinya dengan Bagian Keempat Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK);
14. Bahwa ruang lingkup tugas dan fungsi pengawasan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 jo. Pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK *juncto* Nomor 4 dan 5 Bagian Keempat Pasal 8 UU P2SK;
15. Bahwa dapat Turut Tergugat VI sampaikan juga, dalam pelaksanaan kegiatan pemberian kredit telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum (POJK SOP Bank), yaitu bank wajib memiliki *standard operating procedure* (SOP) sebagai pedoman penyaluran pembiayaan yang pada pokoknya bertujuan agar penyaluran pembiayaan oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat;
16. Bahwa berdasarkan POJK SOP Bank, dalam pelaksanaan kegiatan pemberian kredit, bank wajib memiliki kebijakan perkreditan yang dalam praktik berupa SOP yang pada pokoknya bertujuan agar penyaluran kredit oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat. Dengan demikian terkait dengan pemberian kredit, pengikatan agunan, penetapan kualitas, manajemen risiko (termasuk manajemen risiko dalam bentuk asuransi) mengacu pada SOP Tergugat I;
17. Bahwa terkait penilaian terhadap keabsahan *cessie* dan eksekusi lelang atas agunan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, namun berkenan kiranya Turut Tergugat VI menyampaikan ketentuan terkait sebagai berikut;
18. Bahwa berdasarkan Pasal 613 KUHPdata, diatur mengenai *cessie*, yaitu:



“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu.”

19. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 613 KUHPerdara tersebut di atas, terbukti hubungan hukum dalam *cessie* merupakan hubungan keperdataan berdasarkan kesepakatan para pihak dalam suatu perjanjian, dengan pemberitahuan atau persetujuan kepada debitur;
20. Bahwa Turut Tergugat VI tidak mengatur secara khusus mengenai *cessie* di sektor perbankan karena hal tersebut merupakan ranah keperdataan, sehingga klausula *cessie* dalam perjanjian kredit sepatutnya berdasarkan kesepakatan para pihak dalam perjanjian kredit tersebut;
21. Adapun terkait teknis lelang eksekusi agunan juga bukan merupakan kewenangan Turut Tergugat VI. Namun terdapat ketentuan mengenai kolektabilitas aset dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/ 2019 tentang Kualitas Aset (POJK 40/2019), khususnya Pasal 10 dan Pasal 11;
22. Bahwa Pasal 10 POJK 40/2019 mengatur kualitas kredit ditetapkan berdasarkan faktor penilaian:
 - a. Prospek usaha;
 - b. kinerja debitur; dan
 - c. kemampuan membayar.
23. Bahwa berdasarkan Pasal 11 ayat (1) POJK 40/2019, Penilaian terhadap prospek usaha meliputi penilaian terhadap komponen:
 - a. potensi pertumbuhan usaha;
 - b. kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan;
 - c. kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
 - d. dukungan dari kelompok usaha atau afiliasi; dan
 - e. upaya yang dilakukan debitur untuk memelihara lingkungan hidup.



24. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 11 ayat (2) POJK 40/2019, penilaian terhadap kinerja debitur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b meliputi penilaian terhadap komponen:
- a. profitabilitas;
 - b. struktur permodalan;
 - c. arus kas; dan
 - d. sensitivitas terhadap risiko pasar.
25. Bahwa berdasarkan Pasal 11 ayat (3) POJK 40/2019, Penilaian terhadap kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap komponen:
- a. ketepatan pembayaran pokok dan bunga;
 - b. ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur;
 - c. kelengkapan dokumentasi Kredit;
 - d. kepatuhan terhadap perjanjian Kredit;
 - e. kesesuaian penggunaan dana; dan
 - f. kewajaran sumber pembayaran kewajiban.
26. Bahwa dalil Penggugat dalam Halaman 13 Gugatan mengenai penilaian kemampuan membayar debitur, yaitu dinyatakan macet setelah tunggakan pembayaran pokok dan bunga melampaui 180 hari, bukanlah satu-satunya kriteria untuk menetapkan kualitas atas aset, melainkan hanya salah satu komponen untuk menilai kemampuan membayar. Sedangkan untuk menilai kualitas aset (*in casu* kredit) didasarkan pada faktor prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar, dengan masing-masing komponen sebagaimana tersebut di atas.
27. Bahwa Turut Tergugat VI juga telah melaksanakan tugas dan fungsinya terkait perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK Perlindungan Konsumen) jo. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan oleh Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK Layanan Konsumen);
28. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (4) huruf a POJK Perlindungan Konsumen, OJK *in casu* Turut Tergugat VI memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan konsumen apabila kerugian yang dialami paling banyak sebesar Rp500 juta untuk sektor perbankan. Sedangkan kerugian yang didalilkan dialami Penggugat melampaui nilai tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa Turut Tergugat VI juga telah menyediakan Aplikasi Portal Perlindungan Konsumen (APPK), yang kemudian digunakan oleh masyarakat termasuk Penggugat;
30. Bahwa pada Tahun 2021, Penggugat telah menyampaikan pengaduan konsumen melalui APPK dan telah ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat VI dengan merespon pengaduan tersebut, yang pada pokoknya menyampaikan bahwa pengaduan tidak memenuhi syarat untuk dapat difasilitasi oleh OJK;
31. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (4) huruf c POJK Perlindungan Konsumen, dalam hal Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan sebagaimana gugatan *a quo*, maka Otoritas Jasa Keuangan tidak dapat memberikan fasilitas penyelesaian pengaduan Konsumen;
32. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Turut Tergugat VI telah melaksanakan fungsi dan kewenangannya, sehingga seluruh dalil dan petitum Penggugat kepada Turut Tergugat sudah selayaknya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;
33. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas tidak ada alasan maupun kepentingan Penggugat yang dilanggar oleh Turut Tergugat untuk dijadikan dasar menarik Turut Tergugat VI dalam perkara *a quo* dan/atau diminta tunduk terhadap putusan perkara *a quo*. Dengan demikian, sudah sepatutnya Turut Tergugat VI dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interest point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan, serta menyatakan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat VI ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat VI;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat VI dan mengeluarkan Turut Tergugat VI dari perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat VI tidak dapat diterima; dan
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 82 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat VI atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat VI tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat VI dan mengeluarkan Turut Tergugat VI dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
atau *ex aequo et bono* (mohon putusan yang seadil-adilnya);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat VI diatas, Penggugat telah menanggapi dalam Replik tanggal 16 Oktober 2023 di Sistem Informasi Pengadilan yang kemudian telah ditanggapi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat VI dalam Duplik tanggal 23 Oktober 2023 di Sistem Informasi Pengadilan, dimana Replik dan Duplik tersebut dianggap termuat selengkapnyanya dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi dari fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015, terkait Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Property (KMG PP) UOB yang diberikan oleh Tergugat I sampai sejumlah maksimum sebesar Rp13.450.000.000,-;
2. Bukti P-2 : Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233 tanggal 3 Agustus 2015, Penggugat menjaminkan sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat;
3. Bukti P-3 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 38457/Kelapa Gading Barat, (*Vide-Bukti P-1 dan P-2*);
4. Bukti P-4A : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 September 2015 sampai 30 September 2015;
5. Bukti P-4B : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Oktober 2015 sampai 31 Oktober 2015;
6. Bukti P-4C : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 November 2015 sampai 30 November 2015;
7. Bukti P-4D : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periodel 1 Desember 2015 sampai 31 Desember 2015;

Halaman 83 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst

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

8. Bukti P-4E : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Januari 2016 sampai 31 Januari 2016;
9. Bukti P-4F : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Februari 2016 sampai 29 Februari 2016;
10. Bukti P-4G : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Mei 2016 sampai 31 Mei 2016;
11. Bukti P-4H : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 September 2016 sampai 30 September 2016;
12. Bukti P-4I : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 November 2016 sampai 30 November 2016;
13. Bukti P-4J : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Januari 2017 sampai 31 Januari 2017;
14. Bukti P-4K : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Maret 2017 sampai 31 Maret 2017;
15. Bukti P-4L : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 April 2017 sampai 30 April 2017;
16. Bukti P-4M : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Juni 2017 sampai 30 Juni 2017;
17. Bukti P-4N : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Agustus 2017 sampai 31 Agustus 2017;
18. Bukti P-4O : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Oktober 2017 sampai 31 Oktober 2017;

Halaman 84 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti P-4P : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto dari tanggal 1 Januari 2018 sampai 31 Januari 2018;
20. Bukti P-4Q : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Maret 2018 sampai 31 Maret 2018;
21. Bukti P-4R : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Mei 2018 sampai 31 Mei 2018;
22. Bukti P-5 : Fotokopi dari fotokopi Rekening Pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto periode 1 Juni 2018 sampai 30 Juni 2018;
23. Bukti P-6 : Fotokopi sesuai aslinya Surat PT. Dunia Lelang Indonesia perihal Pelaksanaan Lelang Kegiatan Lelang Nomor 494/DLI/VI/2008 tanggal 5 Juni 2018;
24. Bukti P-7A : Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit ke PT. Bank UOB Indonesia tanggal 2 Maret 2017, *"Penggugat mengajukan restrukturisasi/TOP UP untuk membantu mengatasi kewajiban kami dan dana yang diberikan tidak akan kami tarik keluar";*
25. Bukti P-7B : Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Restrukturisasi Kredit ke PT. Bank UOB Indonesia tanggal 22 November 2017, *"Permohonan Restrukturisasi TOP UP sebesar 70% dari Nilai Agunan serta mengajukan Permohonan Penundaan Pembayaran Pokok Angsuran (Mundur) dengan Jangka Waktu 12 (dua belas) bulan."*
26. Bukti P-7C : Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Untuk Mengikuti Program Restrukturisasi tanggal 12 Desember 2017, *"Permohonan Restrukturisasi pembayaran sebesar Rp150.000.000,-/bulan;*
27. Bukti P-7D : Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Untuk Mengikuti Restrukturisasi dan Form Penghasilan tanggal 19 Januari 2018, *"Permohonan Restrukturisasi pembayaran sebesar Rp313.541.667,-/bulan dan melampirkan Form Penghasilan Debitur dengan total pendapatan bersih sebesar Rp. 313.541.667,-".*

Halaman 85 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bukti P-8 : Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Pelunasan Kredit tanggal 11 Juli 2018;
29. Bukti P-9A : Fotokopi dari fotokopi bukti transfer dari Bank Mandiri Cabang Pluit ke nomor rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto untuk membayar angsuran Fasilitas KMG PP UOB sebesar Rp. 160.000.000,- tertanggal 3 Juli 2018;
30. Bukti P-9B : Fotokopi dari fotokopi bukti transfer dari Bank Mandiri Cabang Pluit ke nomor rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto untuk membayar angsuran Fasilitas KMG PP UOB sebesar Rp. 345.000.000,- tertanggal 4 Juli 2018;
31. Bukti P-10 : Fotokopi dari fotokopi bukti gagal transfer dari PT Mandiri Cabang Pluit ke Rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto
32. Bukti P-11 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pengalihan Kredit No 18/COL/6902 tanggal 12 Juli 2018 dari Tergugat I ke Penggugat;
33. Bukti P-12 : Fotokopi dari fotokopi Rekening pinjaman A/c. 5413000662 a/n Linda Soetanto pada bulan Mei;
34. Bukti P-13A : Fotokopi sesuai aslinya Surat dari Tergugat II perihal Pemberitahuan I (Pertama) tertanggal 15 Mei 2019;
35. Bukti P-13B : Fotokopi sesuai aslinya Surat dari Tergugat II perihal Pemberitahuan II (Kedua) tertanggal 22 Mei 2019;
36. Bukti P-13C : Fotokopi sesuai aslinya Surat dari Tergugat II perihal Pemberitahuan III (Ketiga) tertanggal 29 Mei 2019;
37. Bukti P-14A : Fotokopi dari fotokopi Surat dari Penggugat kepada Tergugat II perihal Surat Balasan terhadap Surat Pemberitahuan tertanggal 12 Agustus 2019;
38. Bukti P-14B : Fotokopi dari fotokopi Surat dari Penggugat kepada Tergugat II perihal Surat Balasan terhadap Surat Pemberitahuan Lelang tanggal 20 September 2019 No. 006/CESSIE/KDP-CY/SPL/2019 tertanggal 25 September 2019;

Halaman 86 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst

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)



39. Bukti P-15 : Fotokopi sesuai aslinya Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V Nomor: S-1036/KNL.0705/2023 perihal Konfirmasi Status Pelaksanaan Lelang tertanggal 17 April 2023;
40. Bukti P-16 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 23578/2023 dari Turut Tergugat V tertanggal 4 Mei 2023;
41. Bukti P-17 : Fotokopi dari fotokopi Bukti Pengeluaran Kas PT. Hutan Alam Lestari ditujukan kepada Bank UOB tanggal 3 September 2015;
42. Bukti P-18 : Fotokopi dari fotokopi Bukti Pengeluaran Kas PT. Hutan Alam Lestari ditujukan kepada UOB tanggal 3 Oktober 2015;
43. Bukti P-19 : Fotokopi dari fotokopi bukti Pengeluaran Kas PT. Hutan Alam Lestari ditujukan kepada Bank UOB tanggal 2 November 2015;
44. Bukti P-20 : Fotokopi dari fotokopi bukti Pengeluaran Kas PT. Hutan Alam Lestari ditujukan kepada Bank UOB tanggal 4 Desember 2015;
45. Bukti P-21 : Fotokopi sesuai aslinya bukti Pengeluaran Kas PT. Hutan Alam Lestari ditujukan kepada Bank UOB tanggal 4 Januari 2016
46. Bukti P-22 : Fotokopi sesuai aslinya bukti Pengeluaran Kas PT. Hutan Alam Lestari ditujukan kepada Bank UOB tanggal 3 Februari 2016
47. Bukti P-23A : Fotokopi sesuai aslinya bukti Pengeluaran Kas PT. Hutan Alam Lestari ditujukan kepada Bank UOB tanggal 16 Mei 2016;
48. Bukti P-23B : Fotokopi sesuai aslinya bukti Transfer Bank Mandiri ditujukan kepada No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda soetanto dengan nominal Rp. 550.000.000,- tertanggal 16 Mei 2016;
49. Bukti P-24 : Fotokopi sesuai aslinya bukti Pengeluaran Kas PT. Hutan Alam Lestari ditujukan kepada Bank UOB tanggal 8 September 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50. Bukti P-25A : Fotokopi dari fotokopi bukti Transfer Bank Mandiri ditujukan kepada No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp. 185.000.000,- tertanggal 4 November 2016;
51. Bukti P-25B : Fotokopi dari fotokopi bukti Transfer BCA ditujukan kepada No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp. 185.000.000,- tertanggal 11 November 2016;
52. Bukti P-25C : Fotokopi dari fotokopi bukti Transfer BCA ditujukan kepada No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp. 550.000.000,- tertanggal 22 November 2016;
53. Bukti P-26A : Fotokopi dari fotokopi bukti email dari *hutanalamlestari@yahoo.com* yang menerangkan transfer dana berhasil ditujukan ke No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp. 184.100.000,- tertanggal 10 Maret 2017;
54. Bukti P-26B : Fotokopi sesuai aslinya bukti email dari *hutanalamlestari@yahoo.com* yang menerangkan transfer dana berhasil ditujukan ke No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp177.674.500,- tertanggal 29 Maret 2017;
55. Bukti P-26C : Fotokopi sesuai aslinya bukti email dari *hutanalamlestari@yahoo.com* yang menerangkan transfer dana berhasil ditujukan ke No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp184.070.000,- tertanggal 30 Maret 2017;
56. Bukti P-27 : Fotokopi sesuai aslinya bukti Setoran Tunai dari Bank UOB ditujukan ke No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp127.000.000,- tertanggal 28 April 2017;
57. Bukti P-28 : Fotokopi dari fotokopi bukti Transfer dari rekening BCA a/n Dodiet Wiraatmaja ditujukan ke No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp. 182.000.000,- tertanggal 9 Juni 2017;

Halaman 88 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



58. Bukti P-29 : Fotokopi sesuai aslinya bukti Transfer Bank Mandiri ditujukan kepada No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp356.000.000,- tertanggal 2 Agustus 2017.
59. Bukti P-30 : Fotokopi sesuai aslinya bukti Transfer BCA ditujukan kepada No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp. 185.000.000,- tertanggal 10 Oktober 2017.
60. Bukti P-31 : Fotokopi dari fotokopi bukti Transfer BCA a/n Dodiet Wiraatmaja ditujukan ke No. Rekening Bank UOB 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp. 368.000.000,- tertanggal 19 Januari 2018;
61. Bukti P-32 : Fotokopi sesuai aslinya bukti Transfer Bank Mandiri ditujukan ke No. Rekening 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp. 185.000.000,- tertanggal 14 Maret 2018;
62. Bukti P-33 : Fotokopi dari fotokopi bukti Transfer Bank Mandiri ditujukan ke No. Rekening 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp. 185.000.000,- tertanggal 18 Mei 2018;
63. Bukti P-34 : Fotokopi dari fotokopi bukti Transfer Bank Mandiri ditujukan ke No. Rekening 5413000662 a/n Linda Soetanto dengan nominal Rp. 25.000.000,- tertanggal 12 Juni 2018;
64. Bukti P-35A : Fotokopi dari fotokopi bukti Setoran Tunai ditujukan ke No. Rekening 1089103080 a/n RFE Settlement dengan nominal Rp. 1.925.000.000,- tertanggal 11 Juli 2018.
Isi Berita:
"Cessie atas nama Linda Soetanto"
65. Bukti P-35B : Fotokopi dari fotokopi bukti Pindah Buku ditujukan ke No. Rekening 1089103080 a/n RFE Settlement dengan nominal Rp. 9.596.000.000,- tertanggal 11 Juli 2018;



66. Bukti P-35C : Fotokopi dari fotokopi bukti Pemindahan Dana Antar Rekening BCA No. Rekening 4900015165 a/n Richard Kohar ditujukan ke No. Rekening 7570881234 a/n PT Berkat Raja Daud dengan nominal Rp. 250.000.000,- tertanggal 23 Juli 2018;
67. Bukti P-35D : Fotokopi dari fotokopi bukti Setoran Tunai BCA ditujukan ke No. Rekening 7570881234 a/n PT Berkat Raja Daud dengan nominal Rp. 500.000.000,- tertanggal 24 Juli 2018.
68. Bukti P-35E : Fotokopi dari fotokopi bukti Setoran Tunai BCA dari Arif ditujukan ke No. Rekening 7570881234 a/n PT. Berkat Raja Daud dengan nominal Rp. 500.000.000,- tertanggal 24 Juli 2018;
69. Bukti P-35F : Fotokopi dari fotokopi bukti Pemindahan Dana Antar Rekening BCA No. Rekening 0657223224 a/n Cynthia ditujukan ke No. Rekening 7570881234 a/n PT Berkat Raja Daud dengan nominal Rp. 629.000.000,- tertanggal 25 Juli 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, juga mengajukan bukti surat yang telah diberi meterai cukup, berupa:

1. Bukti TI - 1 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap dengan Nomor: W10.U1/8238/HT.02/XI/2023/03 tanggal 2 November 2023 yang diterbitkan oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
2. Bukti TI - 2 : Fotokopi dari fotokopi Surat Persetujuan Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Properti (KMG PP) UOB Nomor: 15/PSC/SPK/PDI/0053 tanggal 29 Juni 2015 yang diterbitkan oleh PT. Bank UOB Indonesia (Tergugat I);
3. Bukti TI - 3 : Fotokopi dari fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 Tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dr. Ir Yohanes Willion S.E., S.H., M.M. (Turut Tergugat I) dan Syarat-syarat Umum Kredit Konsumen Beragunan PT. Bank UOB Indonesia;
4. Bukti TI - 4 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3857 Tahun 1989;
5. Bukti TI - 5 : Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233/2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti TI - 6 : Dr. Ir Yohanes Willion S.E., S.H., M.M. (Turut Tergugat I);
Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor.
05736/2015 tanggal 23 September 2015;
7. Bukti TI - 7 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor.
16/COL/3890 tanggal 8 Agustus 2016 yang diterbitkan
Tergugat I;
8. Bukti TI - 8 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor.
16/COL/4378 tanggal 22 Agustus 2016 yang diterbitkan
Tergugat I;
9. Bukti TI - 9 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor.
16/COL/4598 tanggal 31 Agustus 2016 yang diterbitkan
Tergugat I;
10. Bukti TI - 10 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor.
16/COL/5666 tanggal 5 Oktober 2016 yang diterbitkan
Tergugat I;
11. Bukti TI - 11 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor.
17/COL/0095 tanggal 6 Januari 2017 yang diterbitkan
Tergugat I;
12. Bukti TI - 12 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor.
17/COL/0525 tanggal 18 Januari 2017 yang diterbitkan
Tergugat I;
13. Bukti TI - 13 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor.
17/COL/1508 tanggal 7 Februari 2017 yang diterbitkan
Tergugat I;
14. Bukti TI - 14 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor.
17/COL/1759 tanggal 17 Februari 2017 yang diterbitkan
Tergugat I;
15. Bukti TI - 15 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor.
17/COL/2897 tanggal 6 Maret 2017 yang diterbitkan
Tergugat I;
16. Bukti TI - 16 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Pertama Nomor.
17/COL/7753 tanggal 6 Juli 2017 yang diterbitkan
Tergugat I;
17. Bukti TI - 17 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Kedua Nomor.
17/COL/10402 tanggal 18 September 2017 yang
diterbitkan Tergugat I;
18. Bukti TI - 18 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Ketiga Nomor.
17/COL/10879 tanggal 3 Oktober 2017 yang diterbitkan
Tergugat I;
19. Bukti TI - 19 : Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Untuk
Mengikuti Program Restrukturisasi tanggal 19 Januari
2018 yang diterbitkan oleh Penggugat;
20. Bukti TI - 20 : Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan Pertama Terkait

Halaman 91 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tunggakan Kewajiban Pembayaran Kepada Bank UOB Indonesia Nomor. 18/COL/2380 tanggal 28 Februari 2018

yang diterbitkan Tergugat I;

21. Bukti TI - 21 : Fotokopi dari fotokopi Surat Persetujuan Fasilitas Restrukturisasi Dan Perpanjangan Tenor Atas Fasilitas Kredit Multi Guna Pembelian Property (KMG PP) UOB Nomor 18/PSC/SPK/RDL/0192 tanggal 27 Maret 2018;

22. Bukti TI - 22 : Fotokopi dari fotokopi Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 Tanggal 12 Juli 2018 Yang Dibuat Oleh Dan Di Hadapan Notaris Emmy Salim, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat II);

23. Bukti TI - 23 : Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang-Piutang Nomor. 18/COL/6902 Tanggal 12 Juli 2018 Yang Diterbitkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, juga mengajukan bukti surat yang telah diberi meterai cukup, berupa:

1. Bukti TII – 1 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang-Piutang No. 18/COL/6902 tanggal 12 Juli 2018, ditunjukan kepada Penggugat yang beralamat di Jalan Kintamani 1 No. 59, Perumahan Bukit Villa Gading, Kelapa Gading;

2. Bukti TII – 2 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang-Piutang No. 18/COL/6902 tanggal 12 Juli 2018, ditunjukan kepada Penggugat yang beralamat di Jalan Keselamatan No. 32, RT/RW 010/008, Krukut Taman Sari;

3. Bukti TII – 3 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang-Piutang No. 18/COL/6902 tanggal 12 Juli 2018, ditunjukan kepada Penggugat yang beralamat di Pantai Mutiara Blok TB No. 19, Pantai Indah Kapuk;

4. Bukti TII – 4 : Fotokopi sesuai aslinya Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 37 tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Emmy Halim, S.H., M.Kn. yang beralamat di Jalan Mandala Utara No. 24C, Tomang, Jakarta Barat;

5. Bukti TII – 5 : Fotokopi sesuai aslinya Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 233/2015 yang dibuat dihadapan PPAT Dr. Ir. Yohanes Wilion, S.E., S.H., MM. (Turut

Halaman 92 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I);
6. Bukti TII - 6 : Fotokopi sesuai aslinya Sertipikat Hak Tanggungan No. 05736/2015 tanggal 23 September 2015;
7. Bukti TII - 7 : Fotokopi sesuai aslinya Sertipikat Hak Milik No. 3857/Kelapa Gading Barat;
8. Bukti TII - 8 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang tanggal 15 Mei 2019 di tujuan kepada Ibu Linda Soetanto (Penggugat) di Jalan Kintamani I No. 59, Perumahan Bukit Cacing Villa, Kelapa Gading Permai, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara;
9. Bukti TII - 9 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang tanggal 15 Mei 2019 tujuan kepada Ibu Linda Soetanto (Penggugat) di Jalan Keselamatan No. 32 RT. 10/RW. 008, Kel. Krukut, Kec. Taman Sari;
10. Bukti TII – 10 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang tanggal 15 Mei 2019 tujuan kepada Ibu Linda Soetanto (Penggugat) di Pantai Mutiara Blok TB No. 19, Pantai Indah Kapuk, Pluit, Penjaringan, Jakarta;
11. Bukti TII – 11 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan I (Pertama) tanggal 15 Mei 2019 yang ditujukan Ibu Linda Soetanto (Penggugat) yang beralamat di Jalan Kintamani I No. 59, Perumahan Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara;
12. Bukti TII – 12 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan I (Pertama) tanggal 15 Mei 2019 yang ditujukan Ibu Linda Soetanto (Penggugat) yang beralamat di Jalan Keselamatan No. 32 RT.010/RW.008, Kel. Krukut, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat;
13. Bukti TII – 13 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan I (Pertama) tanggal 15 Mei 2019 yang ditujukan Ibu Linda Soetanto (Penggugat) yang beralamat di Pantai Mutiara Blok TB No. 19, Pantai Indah Kapuk, Pluit, Penjaringan, Jakarta;
14. Bukti TII – 14 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan II (Kedua) tanggal 22 Mei 2019 yang ditujukan Ibu Linda Soetanto (Penggugat) yang beralamat di Jalan

Halaman 93 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst

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

Kintamani I No. 59, Perumahan Bukit Gading Villa,
Kelapa Gading Permai, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec.

Kelapa Gading, Jakarta Utara;

15. Bukti TII – 15 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan II
(Kedua) tanggal 22 Mei 2019 yang ditujukan Ibu Linda
Soetanto (Penggugat) yang beralamat di Jalan
Keselamatan No. 32 RT.010/RW.008, Kel. Krukut, Kec.
Taman Sari, Jakarta Barat;

16. Bukti TII – 16 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan II
(Kedua) tanggal 22 Mei 2019 yang ditujukan Ibu Linda
Soetanto (Penggugat) yang beralamat di Pantai
Mutiar Blok TB No. 19, Pantai Indah Kapuk, Pluit,
Penjaringan, Jakarta;

17. Bukti TII - 17 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan III
(Ketiga) tanggal 29 Mei 2019 yang ditujukan Ibu Linda
Soetanto (Penggugat) yang beralamat di Jalan
Kintamani I No. 59, Perumahan Bukit Gading Villa,
Kelapa Gading Permai, Kel. Kelapa Gading Barat, Kec.
Kelapa Gading, Jakarta Utara;

18. Bukti TII - 18 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan III
(Ketiga) tanggal 29 Mei 2019 yang ditujukan Ibu Linda
Soetanto (Penggugat) yang beralamat di Jalan
Keselamatan No. 32 RT.010/RW.008, Kel. Krukut, Kec.
Taman Sari, Jakarta Barat;

19. Bukti TII - 19 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan III
(Ketiga) tanggal 29 Mei 2019 yang ditujukan Ibu Linda
Soetanto (Penggugat) yang beralamat di Pantai
Mutiar Blok TB No. 19, Pantai Indah Kapuk, Pluit,
Penjaringan, Jakarta;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan bukti surat,
walaupun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, Turut
Tergugat IV juga mengajukan bukti surat yang telah diberi meterai cukup,
berupa:

1. Bukti TT.IV-1 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Permohonan Penetapan
Tanggal Lelang Melalui Lelang Internet (*Closed Bidding*) dan Surat Pengantar SKPT Nomor
047/CESSIE/KDP-CT/II/2021 tanggal 01 Oktober 2021;
2. Bukti TT.IV-2 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Nomor
047/CESSIE/KDP-CT/VI/2021 tanggal 01 Oktober

Halaman 94 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2021;
3. Bukti TT.IV-3 : Fotokopi dari fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 03 Agustus 2015;
4. Bukti TT.IV-4 : Fotokopi dari fotokopi SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat atas nama Nyonya Linda Soetanto;
5. Bukti TT.IV-5 : Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233/2015 tanggal 03 Agustus 2015;
6. Bukti TT.IV-6 : Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 05736/2015 tanggal 23 September 2015;
7. Bukti TT.IV-7 : Fotokopi dari fotokopi Akta Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor 37 tanggal 12 Juli 2018;
8. Bukti TT.IV-8 : Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang-Piutang Nomor 18/COL/6902 tertanggal 12 Juli 2018;
9. Bukti TT.IV-9 : Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang tanggal 15 Mei 2019;
10. Bukti TT.IV-10 : Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan I (Pertama) tertanggal 15 Mei 2019;
11. Bukti TT.IV-11 : Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan II (Kedua) tertanggal 22 Mei 2019;
12. Bukti TT.IV-12 : Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan III (Ketiga) tertanggal 29 Mei 2019;
13. Bukti TT.IV-13 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang Sdri. Cynthia (Deb: Linda Soetanto, Nomor Surat 047/CESSIE/KDP-CT/II/2021) Nomor S-2563/WKN.07/KNL.05/2021 tanggal 03 November 2021;
14. Bukti TT.IV-14 : Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1691/SKPT/2021 tertanggal 03 Desember 2021;
15. Bukti TT.IV-15 : Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 116/CESSIE/KDP-CY/SPL/2021 tanggal 02 Desember 2021;
16. Bukti TT.IV-16 : Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 117/CESSIE/KDP-CY/SPL/2021 tanggal 02 Desember 2021;
17. Bukti TT.IV-17 : Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 118/CESSIE/KDP-CY/SPL/2021 tanggal 02 Desember 2021;
18. Bukti TT.IV-18 : Fotokopi sesuai aslinya Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Selebaran pada

Halaman 95 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 November 2021;

19. Bukti TT.IV-19 : Fotokopi sesuai aslinya Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Surat Kabar "Koran Jakarta" pada tanggal 02 Desember 2021;
20. Bukti TT.IV-20 : Fotokopi sesuai aslinya Risalah Lelang Nomor 672/29/2021 tanggal 16 Desember 2021;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat VI juga mengajukan bukti surat yang telah diberi meterai cukup, berupa:

1. Bukti TTVI-1 : Fotokopi dari printout Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK) jo) jo. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 25/PUU-XII/2014) yang telah diubah terakhir kalinya dengan Bagian Keempat Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK);
2. Bukti TTVI-2 : Fotokopi dari printout Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang :Perbankan (UU Perbankan);
3. Bukti TTVI-3 : Fotokopi dari printout Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum (POJK SOP Bank);
4. Bukti TTVI-4 : Fotokopi dari printout Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum (POJK 40/2019);
5. Bukti TTVI-5 : Fotokopi dari printout Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 31 /POJK.07/2020 Tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan Oleh Otoritas Jasa Keuangan;
6. Bukti TTVI-6 : Fotokopi dari fotokopi Dokumen Pengaduan Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan Saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu:

Halaman 96 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **DODIET WIRAATMAJA**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat tetapi tidak memiliki hubungan darah;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui rekening atas nama Linda Soetanto sebesar kurang lebih Rp.13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) selama 10 tahun;
- Bahwa Saksi yang memperkenalkan fasilitas kredit dari Tergugat I kepada Penggugat, karena Saksi sebelumnya pernah menggunakan fasilitas kredit dari Tergugat I;
- Bahwa Penggugat meminta bantuan kepada Saksi untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan fasilitas kredit dari Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi fasilitas kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar ±Rp.13,4 milyar dengan jangka waktu selama 10 tahun dimulai dari bulan 2015 dan berakhir sampai 2025;
- Bahwa Saksi mengetahui angsuran yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dikirim ke rekening UOB Penggugat, kemudian Tergugat I melakukan *auto debet* terhadap rekening tersebut sejumlah ±Rp.177 juta setiap bulan;
- Bahwa dalam pelaksanaan pembayaran angsuran fasilitas kredit yang dilakukan Penggugat, Saksi selalu berkomunikasi dengan seseorang dari pihak Tergugat I yang bernama Paulus;
- Bahwa Saksi menyampaikan Penggugat pernah mengajukan restrukturisasi selama beberapa kali sejak tahun 2017 sampai 2018 dimana dalam salah satu restrukturisasi tersebut, Penggugat pernah mengajukan skema pembayaran angsuran kredit sebesar Rp.313 juta setiap bulan namun tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi menyampaikan pada bulan Juli 2018 Penggugat pernah mengajukan surat permohonan pelunasan kredit yang pada intinya berisi kesanggupan Penggugat untuk melunasi sisa tagihan fasilitas kredit Bank UOB dengan jangka waktu 2 (dua) bulan, namun permohonan tersebut juga tidak ditanggapi oleh Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sebelum rekening Penggugat diblokir, Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan gagal bayar dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat hanya menerima 2 (dua) Surat Peringatan dari Tergugat I.

Halaman 97 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menyampaikan dugaan adanya keterlibatan Turut Tergugat III ikut *chip in*/membantu Tergugat II yang membeli *cessie* (hak atas tagih) dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II berawal dari adanya permohonan restrukturisasi oleh Penggugat dan adanya *Cessie*;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui permohonan restrukturisasi yang diajukan oleh Penggugat atas pembayaran normal per bulan sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) menjadi kurang lebih sekitar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) per bulan, karena pada waktu itu terdapat tunggakan dan Penggugat ingin membayar tunggakan tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi jaminan berupa rumah tinggal tersebut sudah dilakukan balik nama atas nama Arif Kurniawan, namun rumah tersebut masih ditinggali oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui mengenai Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui berapa kali pembayaran kewajiban yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi memang ada keterlambatan pembayaran kewajiban oleh Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui sudah berapa lama Penggugat tinggal di rumah yang dijaminan tersebut setelah lelang dimenangkan oleh Arif Kurniawan;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi restrukturisasi yang diinginkan oleh Penggugat adalah beberapa tunggakan yang dimiliki oleh Penggugat dapat dimundurkan, namun saksi tidak mengetahui mengenai sisa kewajiban Penggugat maupun pembayaran kewajiban per bulan yang disepakati setelah restrukturisasi;
- bahwa Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi Penggugat mengajukan Permohonan Restrukturisasi pada tahun 2018;
- bahwa Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi *Cessie* dilakukan pada tahun 2018, pada saat itu Penggugat memiliki tunggakan angsuran sebanyak 3 bulan, namun saksi tidak mengetahui batas waktu toleransi dari Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat I, sepengalaman saksi apabila Kreditur sudah mencapai KOL 5 maka pihak Bank dapat

Halaman 98 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst

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)



melakukan pengalihan karena hal tersebut merupakan kewenangan pihak Bank;

- bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak pernah mengalami masalah dengan Bank UOB dan saksi telah melunasi fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank UOB;
- bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebelum tahun 2010;
- bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui adanya Gugatan yang pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan nomor perkara: 473/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Pst yang sudah berkekuatan hukum tetap dan saksi tidak mengetahui mengenai perlawanan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara terkait akan dilakukannya lelang oleh Bank UOB;
- bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui jumlah Surat Peringatan yang diterima secara spesifik, Surat Peringatan yang diketahui oleh saksi adalah pada tahun 2015 sebanyak 2 (dua) kali dan pada bulan Februari 2018 sebanyak 1 (satu) kali;
- bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak diberitahukan oleh Penggugat mengenai alasan tidak dilakukannya auto debet oleh Tergugat I adalah karena Penggugat tidak melakukan pembayaran kewajiban selama 5 bulan;
- Bahwa sepengetahuan saksi pihak Bank diperbolehkan untuk melakukan Cessie kapanpun selama pokok hutang nya sama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan pasti total nilai hak tanggungan Penggugat;

2. Saksi DONALD WIRAATMAJA, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat tetapi tidak memiliki hubungan darah;
- Bahwa Saksi diminta oleh Penggugat untuk membantu mengurus segala sesuatu mengenai tagihan Penggugat setelah beralihnya hak atas tagih (cessie) dari Tergugat I ke Tergugat II;
- Bahwa Saksi menyampaikan pernah diminta oleh Penggugat untuk bertemu Tergugat II di Batik Kuring SCBD sekitar jam 13.00 WIB yang membahas perihal sisa tagihan Penggugat;
- Bahwa Saksi menjelaskan dalam pertemuan Tergugat II tetap ingin Penggugat harus membayar senilai Rp.16 milyar agar rumah milik Penggugat tidak dilelang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi sisa tagihan Penggugat kepada Tergugat I hanya ±Rp.11,2 milyar;
- Bahwa Saksi menerangkan sekitar bulan Agustus dan September 2019, Penggugat pernah menawarkan pelunasan utang sebesar Rp.12,3 milyar kepada Tergugat II, namun tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat II;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi nilai jaminan Penggugat adalah sejumlah Rp.25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah), taksiran tersebut diketahui saksi dari warga sekitar yang melakukan penjualan rumah bukan melalui appraisal;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui dan menerima surat peringatan dari Tergugat I sebanyak 1 kali;
- bahwa Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi pernah ada pemberitahuan lelang pada tahun 2019 – 2020;
- bahwa Saksi menerangkan bahwa Penggugat pernah mengajukan perlawanan dengan mengajukan gugatan di Pengadilan namun saksi tidak ingat untuk wilayah Pengadilannya;
- bahwa Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi jaminan tersebut sudah diterima oleh Tergugat II dan sudah dilelang;
- bahwa Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi pemenang atas lelang tersebut adalah Arif Kurniawan;
- bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui mengenai nilai Cessie;

Menimbang, bahwa selain mengajukan dua orang Saksi diatas, Penggugat juga mengajukan ahli dipersidangan yang telah memberikan pendapat sesuai dengan pengetahuan dan keahliannya dibawah sumpah:

1. **Dr. RIO CHRISTIAWAN, S.H., M.Hum., M.Kn.**, pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut:

- Bahwa Ahli adalah seorang ahli di bidang Hukum Keperdataan dan Hukum Perbankan;
- Bahwa Ahli menjelaskan pada prinsipnya kredit dalam bidang hukum perbankan merupakan penyediaan utang dalam bentuk uang atau dalam bentuk pelunasan piutang atau hal lain yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam dan harus dikembalikan pada waktu tertentu dengan disertai bunga. Pihaknya adalah bank dan nasabah debitur. Itu mengacu ke Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Perbankan;
- Bahwa Ahli menerangkan tindakan autodebet yang dilakukan oleh Bank sebagai Kreditur terhadap saldo/dana nasabah di rekening nasabahnya

Halaman 100 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



merupakan suatu kontraktual dalam perjanjian kredit jika sepanjang nyata-nyata disebutkan di dalam perjanjian kredit tersebut karena autodebet itu merupakan situasi yang bersifat resiprokal, artinya merupakan kewajiban Bank untuk melakukan autodebet atau pengambilan pelunasan dari rekening debitur, sekaligus hak debitur untuk melunasi melalui cara autodebet dan uangnya diterima oleh Bank, itulah alasan dikatakan resiprokal;

- Bahwa Ahli menerangkan konstruksi mengenai autodebet itu didasarkan pada perjanjian kontraktual, didalam perjanjian kontraktual terdapat kuasa sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1792 KUHPerdara. Artinya, kuasa itu si penerima kuasa menerima penyerahan urusan, penyerahan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan dengan akibat hukum tertentu. Dalam hal ini Bank wajib untuk melakukan autodebet berdasarkan kuasa yang ada di dalam perjanjian kredit tadi.
- Bahwa selanjutnya mengacu pada Pasal 1802 KUHPerdara, Bank wajib memberi perhitungan. Bank sebagai penerima kuasa wajib memberi perhitungan, memberi laporan, memberi *update* mengenai apa-apa yang telah dilakukan saat autodebet, dalam hal ini pelunasan pinjaman kredit.
- Bahwa sebagai contoh, seberapa jika masih terdapat *outstanding*, berhasil atau tidak berhasil, kemudian kurang berapa autodebet lagi, dan lain sebagainya, itu harus disampaikan. Hal itu termasuk ketika terjadi kerugian yang ditimbulkan karena autodebet itu, jika mengacu pada Pasal 1792 KUHPerdara dan 1802 KUHPerdara, maka Bank wajib memberikan ganti rugi kepada nasabahnya;
- Bahwa Ahli menyampaikan ketika terjadi pelanggaran kontraktual artinya terjadi Wanprestasi. Di dalam Pasal 1792 KUHPerdara dan 1802 KUHPerdara sudah diterangkan konsekuensi ganti rugi. Secara *lex specialis*, dalam Pasal 29 POJK No. 1 Tahun 2013 disebutkan bahwa penyedia jasa keuangan wajib memberikan ganti rugi atas setiap kerugian masyarakat yang timbul akibat kesalahan atau kelalaian bank, pengurus, pegawai atau pihak ketiga yang ditunjuk oleh bank tersebut atau penyedia jasa keuangan tersebut;
- Bahwa Ahli menjelaskan hak *cessie* merupakan perjanjian tambahan atau perjanjian *accessoir*, karena itu bentuk jaminan. Jadi hak *cessie* adalah hak yang dimiliki oleh Bank sebagai pemegang piutang, yang lahir dari perjanjian kredit antara Bank dan nasabah debitur;
- Bahwa Ahli menjelaskan *cessie* itu adalah peralihan piutang. Peralihan si berpiutang, maksudnya subjeknya. Bahwa perjanjian kredit konstruksinya

Halaman 101 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



utang piutang, artinya ada yang berhutang yaitu nasabah debitur, dan ada yang berpiutang yaitu Bank. Oleh karena itu, cessie adalah peralihan si berpiutang, artinya peralihan pemegang piutang.

- Meskipun yang beralih hanya pemegang piutangnya saja, perjanjian utangnya tetap masih ada dengan kondisi yang sama. Hanya terjadi pergantian pemegang piutang saja;
- Bahwa Ahli menjelaskan hak bank sebagai kreditur untuk melakukan cessie sifatnya tidak absolut. Hak Bank untuk menggunakan hak cessienya tersebut bisa digunakan dengan syarat tangguh dengan catatan bahwa debitur tersebut telah dinyatakan Wanprestasi oleh pengadilan atau telah dinyatakan Wanprestasi oleh Bank sebagai kreditur dan debitur menerima itu atau nyata-nyata mengetahui hal itu. Sehingga ketika debitur belum Wanprestasi atau belum mengetahui bahwa dirinya dinyatakan Wanprestasi, maka hak cessie itu belum bisa dipergunakan;
- Karena perjanjian pokoknya harus diselesaikan dulu di utang-piutang, endingnya (akhirnya) ini Wanprestasi atau tidak, baru bisa dipergunakan perjanjian jaminannya/*accessoirnya* yaitu perjanjian cessie.
- Bahwa Ahli menjelaskan untuk melakukan cessie yang tidak bersifat absolut harus dipahami berdasarkan Pasal 1348 KUHPdata. Pasal 1348 KUHPdata itu menerangkan bahwa setiap janji harus dimaknai di dalam janji-janji sebelumnya atau hubungan hukum yang ada.
- Dalam hal ini hubungan hukum kreditur dan debitur yang punya piutang dengan yang punya hutang. Pengertian mengenai dalam janji-janji yang ada sebelumnya, kalau janjinya dibayar lunas ya berarti cessienya tidak bisa dieksekusi.
- Demikian juga di dalam perjanjian kredit ada diterangkan, seandainya janjinya tidak dibayar lunas maka hak cessie itu boleh dipakai. Itu ada di perjanjian kredit sehingga disebut ada syarat tangguh, karena kondisinya pun pasti bisa dibayar atau bisa tidak;
- Bahwa Ahli menyampaikan konsekuensi jika cessie yang tidak memenuhi syarat material adalah batal demi hukum. Karena cessie pada prinsipnya adalah perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan akibatnya adalah batal demi hukum. Sehingga cessie yang tidak memenuhi syarat material adalah batal demi hukum;
- Bahwa Ahli menerangkan kreditur baru tidak bisa mengubah kondisi dalam suatu cessie. Kalau memang mau diubah harus dengan amandemen. Karena cessie itu hanya berubah kondisi subjeknya saja, yaitu si



berpiutang. Kalau jumlah, misalnya jumlah utang, kondisi pembayaran itu terkait dengan objek.

- Kalau objek itu berarti ada kepentingan si berutang disana, sehingga kalau mau diubah harus dengan amandemen. Tanpa amandemen berarti perjanjiannya dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat kesepakatan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Tidak ada kesepakatan tentang merubah objek.
- Bahwa Ahli menjelaskan debitur belum dapat dikatakan Wanprestasi jika ia belum mengetahui bahwa dirinya dinyatakan Wanprestasi. Kemudian, hak dan kewajiban lanjutannya menjadi tidak dapat terpenuhi. Artinya akibat dari tidak adanya pernyataan bahwa si debitur sudah Wanprestasi atau belum adalah eksekusi jaminan itu belum bisa dilakukan karena belum nyata-nyata terbukti Wanprestasi.
- Karena bisa saja ketika dinyatakan, misalnya kreditur bilang "anda belum bayar terjadi kemungkinan" lalu debitur jawab "oh baik saya bayar dulu". Maka, dalam Pasal 1238 KUHPerdara itu merupakan sebuah kewajiban, sekaligus untuk menunjukkan itikad baik dari kreditur mengingatkan dalam bentuk peringatan dan pernyataan bahwa si debitur harus membayar utangnya, telah jatuh tempo dan belum dibayar;
- Bahwa Ahli menerangkan di dalam doktrin Hukum Perdata dan diikuti oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung di Indonesia ada 4 (empat) teori mengenai apabila kreditur menyatakan sudah memberitahukan, tetapi debitur tidak pernah terima surat pemberitahuan apapun. Pertama; teori penerimaan, ketika salah satu pihak telah menerima pemberitahuan, mengkonfirmasi menerima surat dari pihak lain. Kedua; teori pengiriman, ketika pihak sebaliknya telah mengirimkan respon atas surat yang dikirimkan pihak sebaliknya tadi. Ketiga; teori pengetahuan, ketika pihak yang mengirimkan surat awalnya telah mengetahui apa jawabannya. Keempat; teori penerimaan atau akseptasi.
- Bahwa Ahli menerangkan jika ada pemberitahuan dari kreditur lalu kreditur tidak pernah merasa menerima atau mendapatkan surat pemberitahuan itu maka pemberitahuan itu dapat dikatakan tidak valid atau sah. Dengan demikian ketika pemberitahuan itu tidak diterima artinya debitur tidak dapat dikatakan sudah Wanprestasi;
- Bahwa Ahli menjelaskan secara keperdataan *nebis in idem* sudah pernah diatur dalam SEMA 3 Tahun 2002 yang isinya merujuk pada Pasal 1917 ayat (2) KUHPerdara. Jadi nebis itu jika pihaknya, tuntutan, dan hubungan hukumnya sama.

Halaman 103 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ahli menjelaskan kreditur harus memberikan kepada debitur pemberitahuan Wanprestasi secara tertulis sebagai syarat cessie. Bentuk tertulisnya bisa seperti resi yang ditandatangani dan harus diterima oleh si yang berhutang.
- Bahwa Ahli menjelaskan tidak ada ketentuan pokok dalam KUHPerdara maupun Hukum Perbankan berapa kali kreditur harus memberikan somasi kepada debitur, namun pada umumnya ada 3 kali. Hanya pada esensinya somasi atau surat peringatan ini untuk penegasan. Karena, ketika tidak dibayar maka konsekuensinya tidak langsung eksekusi atau Wanprestasi, tetapi utangnya jatuh tempo seketika. Ketika jatuh tempo seketika, ini masih ada potensi untuk melunasi.
- Misalnya katakanlah "oh sudah jatuh tempo seketika dan saya tidak mau ada utang lagi" katakanlah "utangnya katakanlah 100 juta sama dendanya 50 juta" artinya masih ada potensi si berhutang untuk membayar "yaudah ini saya bayar lunas".
- Bahwa sama halnya dengan perjanjian kredit, dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian baku itu sering dikatakan jatuh tempo seketika dan Wanprestasi. Artinya kalau terjadi jatuh tempo seketika lalu tidak dibayar, baru dikatakan Wanprestasi;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa unsur-unsur kredit dalam bidang Perbankan ada utang-piutang untuk kepentingan tertentu, kemudian ada aturan di dalam Perjanjian Kredit mengenai besaran jumlah dan tata cara pembayaran, kemudian pemberian pinjaman tersebut berdasarkan aturan yang sifatnya *lex specialis* POJK atau undang-Undang Perbankan, dan ada piutang yang kemudian lahir dan dimiliki Bank sebagai Kreditur;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa Perjanjian Kredit itu umumnya adalah Perjanjian yang sifatnya baku, apabila diterangkan bahwa Bank berhak memungut pembayaran dengan cara apapun, maka Bank dapat menerima pembayaran dengan cara apapun, baik dengan auto debet, dan atau cara-cara lain yang ditentukan di Perjanjian;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa hak Cessie merupakan perjanjian tambahan atau perjanjian *accessoir* karena itu merupakan bentuk jaminan, hak Cessie adalah hak yang dimiliki oleh Bank sebagai pemegang piutang yang lahir dari Perjanjian Kredit antara Bank dengan Nasabah Debitur;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa Cessie adalah peralihan piutang yaitu subyeknya, Perjanjian Kredit konstruksinya bukan piutang, artinya ada yang berhutang yaitu Nasabah Debitur dan ada Kreditur yaitu Bank, dan Cessie itu adalah peralihan si berpiutang, artinya peralihan pemegang

Halaman 104 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



piutang, meskipun yang beralih hanya pemegang piutangnya saja, perjanjian hutangnya tetap masih ada dengan kondisi yang sama, hanya terjadi pergantian pemegang piutang saja;

- Bahwa Ahli menerangkan bahwa pihak Cessie adalah pemegang piutang lama atau disebut sebagai *cedent*, yang akan menerima peralihan piutang disebut *cessionaris*, kemudian si berhutang yang disebut sebagai *cessus*, syaratnya diterangkan di Pasal 361 ayat 1 dan ayat 2 diterangkan bahwa syarat yang pertama harus dilakukan dengan akta, baik akta notaris maupun akta di bawah tangan, syarat yang kedua harus disetujui oleh Debitur atau diberitahukan kepada Debitur, dan syarat ini sifatnya kumulatif artinya tidak opsional harus terpenuhi semuanya;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa Bank dapat menggunakan hak Cessienya apabila Debitur telah dinyatakan wanprestasi oleh Pengadilan atau telah dinyatakan wanprestasi oleh Bank sebagai Kreditur;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa Cessie dapat batal demi hukum apabila Cessie tidak memenuhi syarat material, karena pada prinsipnya Cessie adalah perjanjian, perjanjian yang tidak memenuhi atau bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan adalah batal demi hukum;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa Cessie tidak dapat dirubah kecuali apabila dilakukan amandemen, karena Cessie hanya merubah kondisi subyek dalam hal ini si berpiutang, terkait dengan obyek yaitu jumlah utang dan kondisi pembayaran apabila berubah tanpa amandemen maka Perjanjiannya dapat dibatalkan karena tidak memenuhi Pasal 1320 Ayat 1 yaitu tidak adanya kesepakatan dalam perubahan obyek;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa Cessie tidak akan merubah ketentuan-ketentuan yang ada di dalam Perjanjian Kredit;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa unsur *Nebis In Idem* secara keperdataan sudah diatur di dalam SEMA nomor 3 Tahun 2022 yang isinya merujuk pada pasal 1917 Ayat 2 KUHPerdara, *Nebis* itu adalah ketika pihaknya sama, tuntutan sama, dan hubungan hukumnya sama;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa pemberitahuan Cessie harus dibuat secara tertulis;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa sebelum menyatakan wanprestasi, Kreditur harus mengirimkan Surat Peringatan, Surat Peringatan tersebut pada umumnya dikirimkan sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa Ahli menerangkan bahwa apabila Debitur sudah menerima Surat Peringatan dari Pihak Bank dan Debitur sudah tidak mampu bayar maka



pihak Bank dapat mengeksekusi atas jaminan Debitur, dan dapat melakukan pemblokiran atas rekening Debitur;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III serta Turut Tergugat VI mengajukan kesimpulan masing-masing tetanggal 5 Februari 2023 yang selengkapnnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini. Sementara Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan, meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan kesimpulannya, Para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang mempunyai relevansi, dianggap telah termuat dan telah dipertimbangkan sehingga menjadi bagian tak terpisahkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat VI masing-masing mengajukan eksepsi tidak menyangkut kewenangan mengadili akan tetapi meliputi eksepsi syarat formil sebagaimana tersebut diatas, oleh karenanya mengacu pada ketentuan Pasal 136 HIR, Majelis akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut:

I. Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa GUGATAN A QUO MENGANDUNG CACAT FORMIL *NEBIS IN IDEM*, SUBJEK DAN OBJEK GUGATAN SEBAGAIMANA DALAM GUGATAN A QUO TELAH DIPERIKSA DAN DIPUTUS OLEH MAJELIS HAKIM DALAM PERKARA PERDATA NOMOR: 473/PDT.G/2019/PN.JKT.PST (*EXCEPTIO RES JUDICATA* atau *NEBIS IN IDEM*), karena Subjek dan Objek sengketa sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam dalil-dalil pada gugatan *a quo*, pada tahun 2019 sudah pernah diajukan dan diperiksa serta diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana perkara Perdata Nomor: 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst yang diputus dan dibacakan pada hari Selasa, tanggal 17 Oktober 2020 pada pokoknya amarnya "Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya" dan oleh Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi DKI Jakarta telah diputus tanggal 29 Juni 2021 dalam perkara Nomor: 202/PDT/2021/PT.DKI yang pada pokoknya amarnya “Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 473 Pdt.G/2019/PN Jkt.Pst, tanggal 27 Oktober 2020 yang dimohonkan banding”, selanjutnya para pihak tidak mengajukan upaya hukum Kasasi ;

2. Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diperkarakan oleh karena Penggugat sendiri yang telah lalai melakukan prestasinya terhadap perjanjian kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 (Exceptio non adimpleti contractus) ;

II. Tergugat II, mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat ne bis in idem, Penggugat sebelumnya pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat register perkara Nomor : 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 202/Pdt.G/2021/PT.DKI dengan subjek dan objek gugatan yang sama dengan perkara a quo ;
2. Bahwa Surat Kuasa Khusus Penggugat cacat formil/tidak sah karena dalam surat kuasa Penggugat tanggal 28 Maret 2023 mencantumkan 2 (dua) orang advokat magang bernama : Reformanda Sihombing,SH., (Advokat Magang) dan Jennifer Jafrin,SH., (Advokat Magang) , hal ini mengakibatkan surat kuasa Penggugat cacat hukum karena Advokat magang tidak boleh mewakili pemberi kuasa dalam persidangan ;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium), seharusnya Penggugat melibat PT.Bank Mandiri Cabang Pluit sebagai pihak dalam perkara ini karena sesuai dalil Penggugat pada poin No. 23, 24, 25, Penggugat telah membayar angsuran tunggakan kredit dengan transfer dana dari PT.Bank Mandiri Cabang Pluit ke No.rek Tergugat I ;
4. Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) karena pada perihal gugatan Penggugat mengenai gugatan wanprestasi (ingkar janji) tetapi pada uraian gugatan Penggugat tidak ada satupun menguraikan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat karena itu gugatan Penggugat kabur;

III. Turut Tergugat III, mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 107 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Bahwa gugatan Penggugat sudah ada perakra terdahulu dan telah diputus di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 473/Pdt.G//2019/PN.Jkt.Pst tanggal 27 Oktober 202 sampai pada pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta putusan Nomor : 202/PDT/2021/PT.DKI tanggal 29 Juni 2021, karena itu gugatan Penggugat Ne bis in idem ;

IV. Turut Tergugat IV, mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat IV adalah error in persona karena sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan :

Apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual, karena itu yang bertanggung jawab pada lelang tersebut adalah Tergugat II bukan Turut Tergugat IV ;

V. Turut Tergugat VI mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat VI salah alamat (error in person), gugatan Penggugat adalah mengenai perjanjian kredit yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I, pada perjanjian tersebut tidak ada masuk Turut Tergugat VI sebagai pihak karena itu gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat VI telah salah alamat (error in person) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi para Tergugat sebagai berikut :

- Bahwa alasan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat VI mengenai gugatan Penggugat sudah pernah diajukan terdahulu di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara Nomor : 473/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst dan di Pengadilan Tinggi perkara Nomor : 202/PDT/2021/PT.DKI Jakarta, hemat Majelis Hakim alasan eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima karena untuk mengetahui hal tersebut maka harus memeriksa bukti-bukti dipersidangan selain itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dimaksud tersebut tidak diajukan sebagai bukti dalam persidangan ;
- Bahwa alasan eksepsi Tergugat I gugatan Penggugat tidak benar mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat I karena justeru pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sendiri yang melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Tergugat I (exceptio non adimpleti contractus), hemat Majelis Hakim alasan eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima karena untuk mengetahui siapakah sesungguhnya yang melakukan perbuatan ingkar janji maka harus memeriksa bukti-bukti yang diajukan ke persidangan ;

- Bahwa alasan eksepsi Tergugat II mengenai surat kuasa Penggugat cacat formil karena ada 2 (dua) orang advokat magang ikut masuk dalam surat kuasa khusus Penggugat, hemat Majelis Hakim alasan eksepsi ini tidak dapat diterima karena Kuasa hukum Penggugat ada advokat yang sudah disumpah dihadapan Ketua Pengadilan Tinggi sehingga berwenang untuk tampil dalam persidangan mewakili kepentingan Penggugat sedangkan adanya advokat magang tersebut tidak lain hanya sebagai asisten terhadap advokat yang sudah disumpah ;
- Bahwa alasan eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak memasukan PT.Bank Mandiri Cabang Pluit sebagai pihak, hemat Majelis Hakim alasan ini dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak Penggugat mempunyai hak untuk menentukan pihak-pihak yang akan dimasukkan sebagai pihak dalam gugatannya;
- Bahwa alasan eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat kabur karena tidak menguraikan perbuatan ingkar janji yang telah dilakukan oleh Tergugat II, hemat Majelis Hakim alasan ini dinyatakan tidak dapat diterima karena sudah menyangkut tentang materi perkara;
- Bahwa alasan eksepsi Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat VI mengenai gugatan Penggugat error in person, hemat Majelis Hakim alasan ini dinyatakan tidak dapat diterima karena untuk mengetahui hal tersebut harus memeriksa pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas eksepsi yang diajukan para Tergugat tersebut tidak beralasan hukum karena itu eksepsi para Tergugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mengenai Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Penggugat (sebagai Debitur) dengan Tergugat I PT.BANK UOB Indonesia (sebagai Kreditur) sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 Kredit Multi Guna Pembelian Properti sebesar Rp Rp13.450.000.000,- (tiga belas milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) selama 10 (sepuluh) tahun atau 120

Halaman 109 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus dua puluh) bulan terhitung sejak tanggal 3 Agustus 2015 sampai dengan tanggal 3 Agustus 2025 dengan Bunga sebesar 9,99% per annum effective fixed rate untuk 3 (tiga) tahun pertama (Lock in period N + 4), Provisi sebesar 0,3% dibayar di muka, dan biaya administrasi sebesar 0,3% dibayar di muka;

Bahwa Penggugat sebagai Debitur memberikan jaminan kredit (agunan) kepada Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan dengan alas Hak berupa Sertifikat Milik Nomor 3857/Kelapa Gading Barat, seluas 420m2, Surat Ukur tertanggal 8 Maret 1989, Nomor 67/1989, penerbitan sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara tertanggal 31 Maret 1989, terletak di :

Provinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Kotamadya : Jakarta Utara

Kecamatan : Kelapa Gading

Kelurahan : Kelapa Gading Barat

Setempat dikenal dengan Jalan Kintamani I No. 59 (Bukit Gading Villa, Kelapa Gading Permai), terdaftar atas nama Penggugat;

Bahwa terhadap sebidang tanah dan bangunan yang dijaminan tersebut dibebankan dengan Hak Tanggungan oleh Penggugat sebagai Pemberi Hak Tanggungan kepada Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana termaktub dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;

Bahwa atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 233 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sudah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Administratif Jakarta Utara selaku Turut Tergugat V;

Bahwa Penggugat menganggap Tergugat I melakukan perbuatan ingkar janji karena tidak melakukan pendebitan rekening Penggugat sebagai pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I, bahkan Tergugat I telah melakukan blokir atas rekening Penggugat dan melakukan pengalihan hak tagih (cessie) antara Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, selanjutnya pihak Tergugat II mengajukan permohonan lelang atas tanah agunan kredit Penggugat kepada turut Tergugat IV kemudian objek agunan kredit tersebut menjadi atas nama Turut Tergugat III, peralihan nama pemilik tersebut telah dicatat oleh Turut Tergugat V ;

Halaman 110 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat mendalilkan karena perbuatan ingkar janji (wanprestasi) Tergugat I tersebut maka lelang yang dimohonkan Tergugat II kepada Turut Tergugat IV tanggal 16 Desember 2021 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut kemudian Tergugat I, II, Turut Tergugat III, IV, VI, mengakui sebagian dan menyangkali sebagian;

Bahwa yang diakui oleh para Tergugat adalah:

- Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I ada perjanjian kredit Sesuai Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015 Penggugat sebagai Penerima Kredit (Debitur) Tergugat I sebagai pemberi kredit (Kreditur) jumlah kredit Rp 13.450.000.000,- (Tiga belas milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), jangka waktu pengembalian kredit selama 10 (sepuluh) tahun ;
- Bahwa Penggugat (debitur) memberikan jaminan/agunan kredit berupa sebidang tanah dan bangunan diatasnya SHM Nomor 3857/Kelapa Gading Barat, luas 420 M2 (Empat ratus dua puluh meter persegi), Surat ukur No. 67/1989 bertanggal 8 Maret 1989 sesuai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 233 tanggal 3 Agustus 2015 ;
- Bahwa Kredit Penggugat menunggak, agunan kredit telah dijual lelang melalui turut Tergugat IV atas permohonan dari Tergugat II, kemudian agunan kredit dibeli oleh Turut Tergugat III sekarang tanah dan bangunan jaminan kredit telah dikuasai oleh Turut Tergugat III ;

Bahwa yang disangkal oleh Tergugat yaitu :

- Bahwa Tergugat I tidak melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) justeru Penggugatlah yang melakukan ingkar janji tidak melakukan pembayaran kredit kepada Tergugat I selama 5 (Lima) bulan berturut-turut, keterlambatan membayar kredit tersebut telah disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat ;
- Bahwa tidak benar jika Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat mengenai tunggakan kreditnya, Tergugat I telah menyampaikan Surat Peringatan Pertama sam[ai Surat Peringatan Ketiga, sehingga sesuai perjanjian Tergugat I berhak melakukan peralihan piutang (cessie) kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara sekarang adalah: Siapakah diantara Penggugat atau para Tergugat yang melakukan perbuatan

Halaman 111 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ingkari janji (wanprestasi) terhadap pelaksanaan Perjanjian Kredit nomor : 8 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan untuk membuktikan dalilnya masing-masing Penggugat dan Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti yaitu:

Pihak Penggugat mengajukan surat bukti bertanda P.1 sampai P.35 F dan 2 (dua) orang saksi menerangkan dibawah sumpah yaitu saksi Dodiet Wiraatmaja, Donald Wiraatmaja, dan 1 (satu) orang ahli yaitu : Dr.Rio Christiawan,SH,M.Hum., M.Kn.,

- Untuk Tergugat I mengajukan surat bukti bertanda T.I- 1 sampai T.T.I-23 ;
- Untuk Tergugat II mengajukan surat bukti bertanda T.II-1 sampai T.II-19;
- Untuk Turut Tergugat IV mengajukan surat bukti bertanda T.T.IV- 1 sampai T.T.IV – 20 ;
- Untuk Turut Tergugat VI mengajukan surat bukti bertanda T.T.VI – 1 sampai T.T.VI- 6 ;

Menimbang, bahwa kewajiban Tergugat I adalah menyerahkan uang kredit kepada Penggugat, sedangkan kewajiban Penggugat adalah membayar atau mengembalikan kredit kepada Tergugat I sesuai dengan perjanjian kredit;

Bahwa sesuai surat bukti Penggugat bertanda P.1 sampai P.5 masing-masing berupa : Akta Perjanjian Kredit Nomor 8 tanggal 3 Agustus 2015, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 233 tanggal 3 Agustus 2015, Sertipikat Hak Milik Nomor 38457/ Kelapa Gading Barat, Rekening Pinjaman An. Linda Soetanto Periode 1 September 2015 sampai 30 Juni 2018, hemat Majelis Hakim bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan pengikatan berupa : Perjanjian Kredit, Penggugat sebagai Debitur (penerima pinjaman kredit) Tergugat I sebagai Kreditur (pemberi pinjaman kredit/BANK), jumlah kredit sebesar Rp 13.450.000.000,- (Tiga belas milyar empat ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa pada pengikatan perjanjian kredit tersebut, yang menjadi hak dan kewajiban kedua belah pihak yaitu:

Debitur (sekarang Penggugat) berhak menerima uang kredit dari Kreditur (sekarang Tergugat I), sedangkan Kreditur berkewajiban menyerahkan uang kredit kepada Debitur, sesuai dalil Penggugat dan para Tergugat hak dan kewajiban disini sudah dilaksanakan Penggugat dan Tergugat I ;

Halaman 112 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Bahwa selanjutnya kewajiban pihak Debitur (Penggugat) membayar atau mengembalikan kredit kepada Tergugat I setiap bulan sesuai perjanjian kredit tersebut, inilah yang menjadi masalah karena ternyata Penggugat selaku Debitur sudah 13 (Tiga belas) kali terlambat melakukan pembayaran angsuran kredit bahkan waktu terakhir terjadi 5 (lima) kali berturut-turut Penggugat tidak melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I, hal ini terlihat sebagaimana surat bukti Tergugat I yaitu :

Bahwa Surat bukti Tergugat I bertanda T.I- 7, sampai T.I-20, masing-masing berupa Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat mengenai keterlambatan pembayaran kredit, hemat Majelis Hakim bahwa ternyata Penggugat selalu terlambat memenuhi kewajibannya membayar angsuran kredit kepada pihak Tergugat I bahkan terjadi 5 (lima) bulan berturut-turut Penggugat tidak melakukan pembayaran angsuran kreditnya kepada Tergugat I (vide : surat bukti T.I – 16, T.I-17, T.I-18) ;

Bahwa meskipun sudah 5 (Lima) bulan berturut-turut Penggugat tidak melakukan pembayaran angsuran kredit kepada Tergugat I namun Tergugat I masih memberikan kelonggaran dengan menyetujui permohonan Penggugat untuk dilakukan restrukturisasi kredit Penggugat (vide : surat bukti T T.I- 19, T.I-20) tetapi ternyata Penggugat masih tetap tidak melakukan kewajibannya membayar angsuran kreditnya kepada pihak Tergugat I;

Bahwa dari surat bukti perlawanan yang diajukan Tergugat I tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat ternyata yang melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah pihak Penggugat yaitu Penggugat tidak melakukan kewajibannya membayar angsuran kredit kepada Tergugat I sebagaimana ditentukan dalam Akta Perjanjian Kredit nomor : 8 tanggal 3 Agustus 2015 dibuat dihadapan YOHANES WILION,SH,M.Kn., Notaris di Jakarta;

Bahwa karena Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) maka sesuai dengan isi Perjanjian Kredit tersebut Tergugat I melakukan pengalihan piutang (Cessie) berdasarkan Persetujuan Fasilitas Restrukturisasi dan Perpanjangan Tenor atas Fasilitas Kredit (bukti T.I-21) sehingga hak tagihan kredit telah berpindah dari Tergugat I kepada Tergugat II selanjutnya berproses sampai kepada lelang atas objek agunan Kredit berupa tanah dan bangunan SHM Nomor : 3857/Kelapa Gading Barat, Surat Ukur nomor : 67/1989 luas 420 m2 (Empat ratus dua puluh meter persegi),



pada lelang tersebut dimenangkan oleh Turut Tergugat III sebagai pembeli lelang atas objek agunan kredit;

Menimbang, bahwa dari uraian bukti-bukti tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat pihak Tergugat I telah membuktikan jika yang melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah pihak Penggugat yaitu Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kredit kepada Tergugat I sesuai dengan yang dijanjikan pada Akta Perjanjian Kredit nomor : 8 tanggal 3 Agustus 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa karena ternyata pihak Tergugat I telah dapat membuktikan jika yang melakukan perbuatan ingkar janji adalah Penggugat maka segala bukti-bukti lainnya termasuk keterangan saksi-saksi dan keterangan ahli tidak perlu lagi dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa karena telah terbukti Penggugat melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya karena itu gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena Penggugat adalah pihak yang kalah maka dihukum pula untuk membayar ongkos perkara:

Memperhatikan ketentuan pasal 1238, 1338 KUHPdata, pasal-pasal dalam HIR/RBG dan ketentuan hukum lainnya yang terkait dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I ;

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat IV, turut Tergugat VI, tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp956.000,00 (Sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Rabu, tanggal 29 Mei 2024 oleh kami, **Suparman Nyompa, S.H., M.H.** , sebagai Hakim Ketua, **Rianto Adam Pontoh, S.H., M.Hum.** dan **Eko Aryanto, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst., tanggal 17 Januari 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 12 Juni 2024**, oleh Hakim Ketua dengan

Halaman 114 dari 115, Putusan Nomor 302/Pdt.G/2023/PN.Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hulman Panggabean, S.H., M.H.,
Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan telah dikirim
secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim -hakim Anggota

Hakim Ketua

Rianto Adam Pontoh, S.H., M.Hum.
M.H.

Suparman Nyompa, S.H.,

Eko Aryanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti.

Hulman Panggabean, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

Pendaftaran	Rp	30.000,00
Proses perkara	Rp	150.000,00
Panggilan	Rp	660.000,00
PNBP Panggilan	Rp	80.000,00
PNBP Surat Kuasa	Rp	10.000,00
Redaksi	Rp	10.000,00
Meterai	Rp	10.000,00
Jumlah	Rp	956.000,00 (Sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah)