



P U T U S A N
No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

DIDI JUNAEDI, beralamat di Jalan Kelapa Hijau RT 006/014 Utan Kayu Selatan, Matraman Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mula Satria,SH dan Rekan, Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "Mula Satria,SH. dan Rekan", beralamat di Jalan Sukarajin II No.28 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2015, selanjutnya di sebut sebagai PENGUGAT;

Melawan

1. PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk, bkedudukan di Jakarta melalui cabangnya di TMT Jakarta Tomang Tol beralamat di Jalan Taman Kedoya Baru No. 8 Kedoya Selatan Jakarta Barat 11520, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;
2. PT. BALAI LELANG ROYAL, beralamat di Jalan H. Agus Salim No. 2 Jakarta Pusat 10110, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I;
3. KANTOR BADAN PERTANAHAN (BPN) beralamat di Jalan Tanah Abang I No. 1 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II;
4. KANTOR BADAN PERTANAHAN (BPN) JAKARTA TIMUR, beralamat di Jalan DR. Sumarno Pulogebang Cakung Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT III;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;
Telah membaca berkas perkara ;
Telah mendengar para pihak ;
Telah mempelajari alat bukti surat Penggugat dan Tergugat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat ;
Telah memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di persidangan

Hal 1 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama pemeriksaan perkara berlangsung ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatan tertulis sebagaimana telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Register Perkara Perdata Gugatan Nomor 651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 03 Nopember 2015, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 17 November 2011 antara Penggugat dengan Tergugat membuat Perjanjian Kredit dengan Nomor 534/PK/CF-TMT/XI/11 dengan jenis fasilitas kredit adalah Kredit Pemilikan Rumah X-Tra Dinamis Cicilan Reguler sebesar Rp. 11.400.000.000,- (sebelas milyar empat ratus juta rupiah) dengan jatuh tempo fasilitas kredit 17 Mei 2023.
2. Bahwa Penggugat mendapat kredit dari Tergugat sebesar Rp.11.400.000.000,- (sebelas milyar empat ratus juta rupiah) memberikan jaminan berupa sebagai berikut:
 1. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 01234/Utan Kayu Selatan terletak di Jalan Galursari IV Blok B Kav No. 35B, Kelurahan Utan Kayu Selatan, Kecamatan Matraman Jakarta Timur.
 2. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00946/Bidara Cina terletak di Jalan Raya Otto Iskandar Dinata No. 8 Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur.
 3. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 05866/Kemiri Muka terletak di Jalan Margonda Raya No. 198 A, Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Depok.
 4. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 5251/Johar Baru terletak di Jalan Percetakan Negara 2 Blok J No.21-22, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat.
3. Bahwa Penggugat dua tahun terakhir ini mengalami krisis keuangan karena usaha bisnisnya sepi sehingga membayar cicilan/angsuran kepada Tergugat menjadi tertunggak, namun Penggugat tetap melakukan itikad baiknya dengan menebus salah satu jaminannya kepada Tergugat yaitu sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 05866/Kemiri Muka terletak di Jalan Margonda Raya No. 198 A, Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Depok dengan tebusan sebesar Rp.1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) dengan tujuan untuk mengurangi utang pokoknya kepada Tergugat dari Rp.11.400.000.000,- (sebelas milyar empat ratus juta rupiah).

Hal 2 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat juga sudah membayar cicilan/angsurannya kepada Tergugat selama dua tahun dari 2011 sampai 2013 dengan rinciannya adalah sebagai berikut:

- a. Tahun pertama 2011 – 2012 sebesar Rp. 1.644.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh empat juta rupiah) (12 x Rp. 137.000.000,- per bulan)
- b. Tahun kedua 2012 – 2013 sebesar Rp. 1.848.000.000,- (satu milyar delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah) 12 x Rp. 154.000.000,- per bulan)

Jadi jumlah yang sudah dibayar kepada Tergugat adalah Rp. 3.492.000.000,- + Rp. 1.700.000.000,- = Rp. 5.192.000.000,- (lima milyar seratus Sembilan puluh dua juta rupiah).

5. Bahwa Penggugat selanjutnya berniat untuk melakukan penarikan/penebusan jaminan-jaminan sisanya yang berada ditangan Tergugat secara bertahap sehingga Penggugat dapat melunasi utangnya kepada Tergugat mengingat waktu berakhirnya Perjanjian kreditnya masih sangat lama 8 (delapan) tahun lagi yaitu 17 Mei 2013.

6. Bahwa Tergugat menolak rencana niat baik dari Penggugat tersebut diatas (point 5), pada hal sebelumnya Tergugat memberikan ijin dan atau menyetujui adanya satu asset/jaminan untuk ditebus dan terbukti telah dilaksanakan penarikan salah satu asset/jaminan yang terletak di Jalan Margonda Raya No. 198 A, Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Depok sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah).

7. Bahwa Penggugat merasa yakin bahwa dengan cara demikian (point 5) diatas dapat terselesaikan hutang kreditnya kepada Tergugat dengan syarat dipotong 20% dari nilai jaminan yang ditetapkan oleh Tergugat.

8. Bahwa Tergugat pada tanggal 8 September 2015 menyerahkan kepada Turut Tergugat I untuk memproses lelang atas semua jaminan milik Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat, tentu Penggugat keberatan dan mengajukan proses hukum di Pengadilan karena jangka waktu Perjanjian Kredit baru berakhir 17 Mei 2023 (masih ada waktu 8 tahun lagi) dan dalam waktu 5 tahun (2011-2015) Penggugat juga sudah mampu menyelesaikan hampir setengah dari hutang pokoknya yaitu sudah dibayar sebesar kurang lebih Rp. 5.192.000.000,- (lima milyar seratus Sembilan puluh dua juta rupiah) sedangkan hutang pokoknya Rp. 11.400.000.000,- (sebelas milyar empat ratus juta rupiah).

Hal 3 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa untuk menjamin bahwasannya semua asset/jaminan Penggugat yang berada di tangan Tergugat, Penggugat juga memohon kepada Pengadilan Jakarta Selatan agar Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk memblokir sampai dengan Keputusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu:

1. Turut Tergugat II mohon diblokir sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 5251/Johar Baru, luas tanah 126 m² dan luas bangunan 170 m² terletak di Jalan Percetakan Negara 2 Blok J No. 21-22 Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat.

2. Turut Tergugat III mohon diblokir sebidang tanah dan bangunan:

1. Sertifikat Hak Milik No. 01234/Utan Kayu Selatan dan luas tanah 155 m² dan luas bangunan 204 m² terletak di Jalan Galursari IV Blok B Kav No. 35B, Kelurahan Utan Kayu Selatan Kecamatan Matraman, Jakarta Timur.

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00946/Bidara Cina dengan luas tanah 284 m² dan luas bangunan 540 m² terletak di Jalan Raya Otto Iskandar Dinata No. 8, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur.

10. Bahwa oleh karena Penggugat saat ini kondisi keuangan sedang mengalami kesulitan dikarenakan kondisi bisnisnya/usahanya lagi terpuruk, mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghapuskan bunga dan denda kredit, hanya membayar hutang pokoknya kepada Tergugat.

11. Bahwa pula kiranya cukup beralasan bila Tergugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenaan memutuskan:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan Penggugat berhak secara hukum menjual jaminan-jaminan milik Penggugat yang dijaminakan kepada Tergugat berupa :

Hal 4 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 01234/Utan Kayu Selatan terletak di Jalan Galursari IV Blok B Kav No. 35B, Kelurahan Utan Kayu Selatan, Kecamatan Matraman Jakarta Timur, yang nilai jaminannya Rp. 1.118.580.000,- dikurangi 20%.
2. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00946/Bidara Cina terletak di Jalan Raya Otto Iskandar Dinata No. 8 Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur yang nilai jaminannya Rp. 8.588.200.000,- dikurangi 20%.
3. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 5251/Johar Baru terletak di Jalan Percetakan Negara 2 Blok J No.21-22, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat nilai jaminannya Rp. 2.601.000.000,- dikurangi 20%.
Yang akan dijual secara bertahap guna membayar hutangnya kepada Tergugat sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Menghukum Turut Tergugat I untuk tidak melakukan proses lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Menghukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk memblokir seluruh asset/jaminan yang dijaminkan kepada Tergugat yaitu:
 1. Turut Tergugat II mohon diblokir sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 5251/Johar Baru, luas tanah 126 m2 dan luas bangunan 170 m2 terletak di Jalan Percetakan Negara 2 Blok J No. 21-22 Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat.
 2. Turut Tergugat III mohon diblokir sebidang tanah dan bangunan:
 1. Sertifikat Hak Milik No. 01234/Utan Kayu Selatan dan luas tanah 155 m2 dan luas bangunan 204 m2 terletak di Jalan Galursari IV Blok B Kav No. 35B, Kelurahan Utan Kayu Selatan Kecamatan Matraman, Jakarta Timur.
 2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00946/Bidara Cina dengan luas tanah 284 m2 dan luas bangunan 540 m2 terletak di Jalan Raya Otto Iskandar Dinata No. 8, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur.Sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
6. Menghukum Tergugat untuk menghapuskan bunga kredit dan denda yang dikenakan kepada Penggugat dan membayar hanya utang pokoknya saja.

Hal 5 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk mematuhi putusan ini.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding, dan kasasi dari Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya, (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk itu setelah para pihak dipanggil secara patut dan sah menurut hukum, untuk Penggugat telah hadir di persidangan kuasanya bernama : Mula Satria,SH dan Rekan, Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "Mula Satria,SH. dan Rekan", beralamat di Jalan Sukarajin II No.28 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2015, untuk Tergugat hadir kuasanya bernama Anang Seputro, SH, karyawan PT. Bank CIMB Niaga Tbk, berdasarkan surat tugas tertanggal 18 Desember 2015, untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III walaupun telah dipanggil secara sah dan patut namun tetap tidak hadir dipersidangan sehingga Majelis berpendapat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut telah melepaskan haknya ;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diupayakan penyelesaian sengketa secara damai melalui prosedur mediasi dengan mediator : CEPI ISKANDAR,SH.MH., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan tetapi tidak berhasil sebagaimana ternyata dari Pernyataan Gagal Mediasi, tanggal 10 Pebruari 2016, maka selanjutnya persidangan di lanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap di pertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, di persidangan Tergugat telah mengajukan jawaban tertulis, tanggal 14 April 2016, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan kabur atau tidak jelas (*obscur libel*)

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatan butir 5 dan 7 mendalilkan bahwa Penggugat berniat untuk mengajukan permohonan penebusan Hak Tanggungan atas Objek Jaminan dengan syarat dipotong / dikurangi 20 % dari nilai jaminan dan dalam petitum butir 3 Penggugat dengan tegas meminta agar diberikan hak untuk menjual sendiri jaminan dengan syarat dikurangi 20 % dari nilai jaminan. Dilain pihak Penggugat dalam Gugatan

Hal 6 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

butir 5 dan 8 tetap bersikeras tidak mau melunasi seluruh hutang dengan alasan jangka waktu kredit belum jatuh tempo karena baru akan jatuh tempo tanggal 17 Mei 2023 ;

2. Bahwa fakta hukum diatas membuktikan adanya 2 (dua) peristiwa hukum yang saling bertentangan yang dijadikan dasar Gugatan yaitu disatu pihak Gugatan didasarkan atas adanya peristiwa hukum hutang yang belum jatuh tempo sehingga Tergugat tidak berhak menagih dengan seketika dan sekaligus lunas atas seluruh hutang, sedangkan dilain pihak Gugatan didasarkan atas adanya peristiwa hukum bahwa Penggugat bersedia melunasi hutang dengan cara menebus jaminan dengan syarat dipotong/dikurangi 20 % dari nilai jaminan;
3. Bahwa fakta hukum diatas membuktikan bahwa dasar Gugatan kabur dan tidak jelas (Obscur Libel) yaitu apakah Penggugat mengajukan Gugatan karena menolak membayar hutang secara tunai dan sekaligus lunas akibat berpendapat jangka waktu kredit belum jatuh tempo atau Penggugat mengajukan Gugatan karena Tergugat tidak menyetujui penebusan jaminan dengan syarat dipotong/dikurangi 20 % dari nilai jaminan, sehingga Gugatan harus dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dan segala sesuatu yang dicantumkan dalam Eksepsi mohon dianggap dicantumkan juga dalam Jawaban Pokok Perkara;
2. Bahwa segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Tergugat, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Tergugat menganggap dalil-dalil dalam Gugatan tersebut tidak benar dan / atau tidak terbukti sama sekali dan / atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara a quo;
3. Bahwa Tergugat menolak dalil Gugatan butir 1, berdasarkan fakta hukum bahwa antara Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat sebagai Kreditur telah terjadi peristiwa hukum perjanjian utang piutang berdasarkan Syarat Umum Kredit Bank CIMB Niaga 2011 Rev-03 tanggal 18 Januari 2011 (selanjutnya akan disebut "SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03") jo. Perjanjian Kredit No. 534/PK/CF-TMT/XI/2011 tertanggal 17 Nopember 2011 jo. Perjanjian Kredit No. 564/PK/CF-TMT/II/2012 tertanggal 31 Juli

Hal 7 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012, yang mana Penggugat telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat sebesar Rp 11.400.000.000,- (sebelas miliar empat ratus juta rupiah) (selanjutnya akan disebut "Perjanjian Kredit") ;

4. Bahwa Tergugat menolak dalil Gugatan butir 2, berdasarkan fakta hukum bahwa untuk menjamin pelunasan utang berdasarkan Perjanjian Kredit, maka Penggugat memberikan jaminan berupa Sertipikat Hak Tanggungan yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" (selanjutnya akan disebut "Hak Tanggungan") atas :

- 1) Sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 01234/Utan Kayu Selatan, luas 155 M2 atas nama Didi Junaedi terletak di Jl. Galursari IV Blok B Kav No. 35 B Jakarta Timur, sebagaimana diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 46/2012 tanggal 10 Januari 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 20/2011 tanggal 14 Desember 2011 ;
- 2) sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00946/Bidara Cina, luas 284 M2 atas nama Didi Junaedi terletak di Jl. Raya Otto Iskandar Dinata No. 8 Jakarta Timur, sebagaimana diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 47/2012 tanggal 10 Januari 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 19/2011 tanggal 14 Desember 2011 ;
- 3) sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 5251/Johar Baru luas 126 M2 atas nama Didi Junaedi terletak di Jl. Percetakan Negara II Blok J No. 21-22, Johar Baru, Jakarta Pusat, sebagaimana diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 136/2012 tanggal 17 Januari 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 87/2011 tanggal 14 Desember 2011 ;
- 4) sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 01058/Utankayu Utara, luas 87 M2 atas nama Didi Junaedi terletak di Jl. Utankayu No. 109 B RT 013 RW 10, Utan Kayu Jakarta Timur, sebagaimana diikat dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 4611/2012 tanggal 17 Oktober 2012 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 456/2012 tanggal 5 Oktober 2012;
- 5) sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 058666/Kemiri Muka atas nama Didi Junaedi terletak di Jl. Margonda Raya No. 198 A, Kemiri Muka, Beji, Depok yang telah diikat Hak Tanggungan; selanjutnya secara bersama-sama akan disebut "Obyek Jaminan" ;

Hal 8 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan fakta hukum adanya SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03 jo. Perjanjian Kredit jo. Hak Tanggungan atas Objek Jaminan, dapat disampaikan adanya fakta hukum yaitu :

- 1) Bahwa Hak Tanggungan atas Objek Jaminan butir 4 tersebut diatas mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 UU Hak Tanggungan :

Pasal 14 UU Hak Tanggungan :

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat irahirah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
 - (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta ;
 - (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
 - (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Bahwa berdasarkan SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03, Penggugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kembali hutang kepada Tergugat secara angsuran sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit yaitu Penggugat wajib membayar kembali hutang secara angsuran berupa pokok dan bunga setiap tanggal 31 (Tiga Puluh Satu) pada bulan berjalan ;
 - 3) Bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam Gugatan butir 3, telah membuktikan adanya fakta hukum bahwa Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran kembali hutang kepada Tergugat secara angsuran sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit, karenanya berdasarkan Pasal 19 ayat (1) huruf (a) SUK Bank CIMB Niaga 2011

Hal 9 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rev.03, Penggugat terbukti telah lalai memenuhi Pasal 2 Perjanjian Kredit, sehingga Tergugat berhak dan berwenang untuk mengakhiri jangka waktu jatuh tempo fasilitas kredit dan selanjutnya menagih dengan seketika dan sekaligus lunas atas seluruh kewajiban yang tertutang kepada Tergugat sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03;

Pasal 19 ayat (1) huruf (a) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03:

1. Kelalaian terjadi dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini :
 - a. Bilamana Hutang tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya;

Pasal 19 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03 :

2. Dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 3 ayat 2 jika terjadi kelalaian, maka KREDITUR berhak dan berwenang pada setiap waktu dan dari waktu ke waktu setelah terjadi atau timbul kelalaian, melakukan tindakan sebagai berikut :
 - a. Mengakhiri/menghentikan kesanggupan menyediakan Fasilitas Kredit dengan mengirim surat pemberitahuan mengenal hal tersebut kepada DEBITUR;
 - b. Menuntut pembayaran lunas atas Hutang atau pemenuhan kewajiban lainnya secara penuh dengan seketika dan sekaligus tanpa perlu adanya surat teguran juru sita atau surat lainnya yang serupa dengan itu; dan
 - c. Menjalankan dan melaksanakan / melakukan eksekusi terhadap Jaminan sesuai dengan Perjanjian Jaminan dan memperhitungkan hasil eksekusi Jaminan dengan Hutang DEBITUR. Dalam hal terdapat sisa hasil eksekusi, KREDITUR akan mengembalikan sisa tersebut kepada DEBITUR. Namun, jika hasil eksekusi Jaminan lebih kecil nilainya dibandingkan dengan jumlah Hutang, maka DEBITUR berkewajiban untuk membayar kekurangan tersebut dalam waktu yang ditetapkan oleh KREDITUR.

Hal 10 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Bahwa terhadap kelalaian Penggugat dalam memenuhi Pasal 2 Perjanjian Kredit, maka Tergugat telah berkali-kali menerbitkan Surat Pemberitahuan dan atau Peringatan (Somasi) kepada Penggugat untuk menyampaikan bahwa jangka waktu kredit telah jatuh tempo dan agar Penggugat melunasi secara seketika dan sekaligus lunas seluruh utangnya, sebagaimana Surat Somasi I Nomor : 2422/JKT-PA/CLG/XI/2014 tertanggal 12 Nopember 2014 ; Surat Somasi II Nomor : 2932/JKT- PA/CLG/XI/2014 tertanggal 11 Desember 2014 ; Surat Somasi II Nomor : 2933/JKT- PA/CLG/XI/2014 tertanggal 11 Desember 2014; dan ; Surat Somasi III Nomor : 0919/JKT-PA/CLGA/III/2015 tertanggal 3 Agustus 2015, namun Penggugat tetap tidak melunasi utangnya tersebut, sehingga terbukti Penggugat telah berada dalam keadaan ingkar janji (wanprestasi) ;
- 5) Bahwa berdasarkan bukti Penggugat ingkar janji (wanprestasi) dan tidak melunasi seluruh utang secara tunai dan sekaligus lunas setelah jangka waktu kredit dinyatakan jatuh tempo, serta setelah Penggugat ditegor beberapa kali untuk melunasi hutang, Penggugat baru bersedia membayar sebagian kecil kewajiban dengan cara menebus Objek Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 058666/Kemiri Muka atas nama Didi Junaedi terletak di Jl. Margonda Raya No. 198 A, Kemiri Muka, Beji. Depok yang telah diikat Hak Tanggungan sebagaimna butir 4.5) diatas dengan harga penebusan sebesar Rp 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah);
- 6) Hasil penebusan sebesar Rp 1.700.000,000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) telah dicatat oleh Tergugat untuk mengurangi denda, bunga dan utang pokok, sehingga tidak benar hasil penebusan tersebut digunakan semata-mata untuk mengurangi hutang pokok sebesar Rp 11.400.000.000,- (sebelas miliar empat ratus juta rupiah) sehingga dalil Gugatan butir 3 tidak benar dan harus ditolak ;
- 7) Bahwa setelah penebusan tersebut diatas, Penggugat terbukti tidak bersedia melakukan penyelesaian hutang, tetapi sebaliknya mengajukan syarat untuk penebusan jaminan untuk pembayaran utang dengan meminta potongan 20 % dari setiap nilai jaminan yang ditebus, yang tentunya sangat merugikan Tergugat, karena nilai-nilai penebusan tersebut tidak akan menutupi seluruh hutang, sehingga

Hal 11 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dasar dan alasan tersebut maka sangat beralasan Tergugat menolak usulan penebusan yang diajukan oleh Penggugat ;

6. Bahwa berdasarkan fakta (- fakta), bukti (- bukti), peristiwa (- peristiwa) hukum dan alasan (- alasan) hukum sebagaimana diuraikan dalam butir 5 diatas, telah membuktikan adanya fakta hukum bahwa Penggugat telah beritikad tidak baik dalam menyelesaikan utangnya, sehingga tidak benar dalil Gugatan butir 3 dan harus ditolak ;
7. Bahwa walaupun benar, quad non, Penggugat telah melakukan angsuran dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2013, maka pembayaran angsuran tersebut juga dilakukan dengan jumlah dan waktu yang tidak sesuai dengan Perjanjian Kredit, sehingga pembayaran angsuran tersebut, walaupun benar, quad non, jumlahnya tidak sebesar Rp 3.492.000.000,- (tiga miliar empat ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan juga tidak seluruh angsuran tersebut digunakan untuk membayar utang pokok, tetapi pembayaran tersebut terlebih dahulu digunakan untuk membayar denda dan bunga akibat keterlambatan yang terus menerus dalam membayar angsuran, serta sisanya baru digunakan untuk membayar tunggakan pokok.

Dengan demikian tidak benar dan harus ditolak dalil Gugatan butir 4 yang menyatakan Penggugat sudah melakukan angsuran pokok dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 sebesar Rp 3.492.000.000,- (tiga miliar empat ratus sembilan puluh dua juta rupiah) atau ditambah hasil penebusan sehingga seluruhnya angsuran pokok menjadi Rp 5.192.000.000,- (lima miliar seratus sembilan puluh dua juta rupiah), karena angsuran-angsuran tersebut terlebih dahulu digunakan untuk membayar denda dan bunga akibat keterlambatan membayar angsuran pokok, dan sisanya jika ada digunakan untuk membayar tunggakan pokok.

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka tidak benar dan harus ditolak dalil Gugatan butir 8 yang menyatakan Penggugat sudah menyelesaikan hampir setengah dari seluruh hutang dengan menyebut angka pembayaran sebesar Rp 5.192.000.000,- dari pokok sebesar Rp 11.400.000.000,-, karena Penggugat sama sekali tidak memperhitungkan adanya denda dan yang tertunggak yang menjadi kewajibannya;

Hal 12 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



8. Bahwa Tergugat sudah memberikan waktu dan kesempatan yang sangat lama untuk melakukan penyelesaian utangnya secara kekeluargaan dengan cara menebus atau menjual sendiri Objek Jaminan, namun Penggugat telah bertitikad tidak baik dengan tidak menggunakan dan memanfaatkan waktu dan kesempatan yang diberikan oleh Tergugat tersebut sejak tahun 2013 sampai dengan September 2015, dan sebaliknya Penggugat berupaya mencari keuntungan pribadi dengan cara memberi syarat penebusan atau penjualan jaminan dengan dipotong/dikurangi 20 % dari nilai jaminan sebagaimana dengan tegas diakui Penggugat dalam Gugatan butir 7, hal ini membuktikan adanya itikad tidak baik Penggugat dalam menyelesaikan hutang dengan maksud dan tujuan menguntungkan diri sendiri dengan merugikan Tergugat, karena dengan usulan tersebut maka tidak ada jaminan pelunasan seluruh hutang dari hasil penebusan jaminan jika tetap meminta potongan 20 %. Dengan alasan tersebut maka Tergugat kemudian menolak usulan Penggugat, karenanya dalil Gugatan butir 5 sampai dengan 7 tidak berdasar dan harus ditolak, sehingga petitum Penggugat butir 3 harus ditolak ;
9. Bahwa berdasarkan, fakta (- fakta), bukti (- bukti) dan peristiwa (- peristiwa) hukum bahwa Penggugat telah ingkar janji (wanprestasi) dan tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pelunasan utang dan karena jangka waktu kredit telah dinyatakan jatuh tempo, maka tidak ada jalan lain selain Tergugat mengajukan penyelesaian seluruh utang Penggugat dengan melakukan penjualan umum (lelang) Hak Tanggungan atas sisa Objek Jaminan dengan menunjuk PT Balai Lelang Royal (Turut Tergugat I) sebagai Jasa Pra lelang untuk merencanakan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sesuai hak dan kewenangan yang diberikan Penggugat berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan yaitu :

Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan :

Hal 13 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan :

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain : e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

10. Bahwa Penggugat selaku pemberi jaminan Hak Tanggungan atas Objek Jaminan telah memberikan janji kepada Tergugat selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri (eigenmachtige verkoop) Objek Jaminan sebagaimana dengan tegas dicantumkan juga dalam Pasal 2 Hak Tanggungan ;

Pasal 2 Hak Tanggungan :

Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;

Hal 14 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut di atas; dan
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
11. Bahwa penjualan Objek Jaminan berdasarkan atas janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (eigenmachtige verkoop) berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan dapat langsung dilaksanakan melalui KPKNL, karenanya rencana penjualan umum (lelang) yang diajukan oleh Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat I langsung kepada KPKNL Jakarta alas sisa Objek Jaminan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya sah menurut hukum, sehingga tidak ada alasan untuk tidak dilaksanakan ataupun dilanjutkan, sehingga petitum Penggugat butir 4 harus ditolak ;
12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, telah diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat telah diberikan waktu dan kesempatan untuk menjual sendiri sisa Objek Jaminan atau menebus sisa Objek Jaminan, namun Penggugat beritikad tidak baik dengan sengaja mengulur-ulur waktu penyelesaian dan meminta harga penebusan dipotong 20 % (dua puluh persen) dari nilai jaminan, demikian juga rencana proses penjualan umum (lelang) Hak Tanggungan atas sisa Objek Jaminan yang dilaksanakan Tergugat dengan bantuan Turut Tergugat I melalui KPKNL telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada dasar dan alasan bagi Penggugat untuk keberatan dilakukan penjualan lelang sisa Objek Jaminan, dan lagi pula tidak benar Penggugat telah membayar utang sebesar Rp 5.192.000.000,- (lima miliar seratur sembilan puluh dua juta rupiah), sehingga dalil Gugatan butir 8 tidak benar dan harus ditolak dan karenanya petitum butir 3, 4 dan 5 harus ditolak ;
13. Bahwa oleh karena upaya penebusan dengan meminta potongan 20 % dari nilai jaminan sangat merugikan Tergugat dan tidak ada kepastian

Hal 15 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



waktu penyelesaian utang, akibat Penggugat tidak secara serius dan beritikad tidak baik dalam menggunakan kesempatan yang diberikan oleh Tergugat, maka tindakan Tergugat untuk melakukan rencana penjualan umum (lelang) langsung melalui KPKNL adalah dijamin berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasannya jo, Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan jo. Pasal 2 Hak Tanggungan, sehingga tidak ada dasar dan alasan hukum untuk tidak melakukan Penjualan umum (lelang) Hak Tanggungan atas sisa Objek Jaminan apalagi memblokir sertipikat Objek Jaminan. Justru pemblokiran sisa Objek Jaminan yang diminta oleh Penggugat dengan dasar dan alasan yang dicari-cari dengan tujuan dan maksud untuk menunda-nunda penyelesaian utang merupakan bukti itikad tidak baik dari Penggugat yang jelas-jelas melanggar keadilan dan kepatutan, karenanya permintaan Penggugat untuk melakukan blokir seluruh sertipikat Objek Jaminan kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak berdasar dan beralasan sehingga dalil Gugatan butir 9 dan petitum butir 5 serta butir 7 harus ditolak ;

14. Bahwa bukti Penggugat beritikad tidak baik dengan sengaja mengajukan Gugatan dengan dalih yang tidak berdasar, semata-mata hanya untuk mencari keuntungan pribadi dengan merugikan Tergugat, sebagaimana terbukti dari dalil Gugatan butir 10 yang meminta penghapusan bunga dan denda, karenanya tidak ada dasar dan alasan untuk menghapuskan bunga dan denda, karena dari Objek Jaminan yang tersisa jika tanpa potongan 20 % belumlah cukup untuk menyelesaikan seluruh hutang. Dengan demikian dalil Gugatan butir 10 tidak berdasar dan beralasan sehingga petitum butir 6 harus ditolak ;
15. Bahwa berdasakan alasan (- alasan) hukum sesuai fakta (- fakta), bukti (- bukti), peristiwa (- peristiwa) hukum tersebut diatas, maka rencana dan atau proses pelaksanaan penjualan umum (lelang) Hak Tanggungan atas sisa Objek Jaminan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sah menurut hukum, karenanya petitum Penggugat butir 3 yang meminta agar diberikan hak secara hukum untuk menjual sendiri Objek Jaminan dengan dikurangi 20 % dari nilai jaminan, dan petitum Penggugat butir 4 yang meminta agar Tergugat tidak melakukan proses lelang atas Objek Jaminan melalui KPKNL, tidak berdasar dan beralasan sehingga petitum butir 3 dan 4 harus ditolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa oleh karena seluruh dalil Penggugat tidak terbukti, tidak berdasar dan tidak berdasarkan bukti-bukti yang sah dan berharga sama sekali, maka tidak ada alasan untuk mengabulkan agar putusan dapat dijalankan lebih dahulu walau ada verzet, banding atau kasasi, karenanya diti Gugatan butir 11 tidak berdasar dan petitum butir 2 dan 8 harus ditolak ;
17. Bahwa oleh karena seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar dan beralasan sama sekali, maka Penggugat harus dibebankan membayar biaya perkara dan seluruh petitum Penggugat harus ditolak ;

Berdasarkan alasan (- alasan) hukum sesuai fakta (- fakta), bukti (- bukti) dan peristiwa (- peristiwa) hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memutuskan :

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertulis, tanggal 21 April 2016, yang pada pokoknya tetap dengan gugatannya, Sedangkan Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 27 April 2016, yang pada pokoknya tetap dengan jawabannya ;

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

1. Foto copy Perjanjian kredit No.534/PK/CF-TMT/XVIII tertanggal 17 Nopember 2011 antara Penggugat dengan Tergugat, bukti P-1;
2. Foto copy Surat Permohonan Pemisahan Hak Tanggungan dan izin Penjualan asset Perusahaan dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 1 Oktober 2013, bukti P2-1;

Hal 17 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 5 Oktober 2013, bukti P2-2;
4. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 19 Nopember 2013, bukti P2-3;
5. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 16 Desember 2013, bukti P2-4;
6. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 26 Februari 2014, bukti P2-5;
7. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 24 Maret 2014, bukti P2-6;
8. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 3 September 2014, bukti P2-7;
9. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 16 September 2014, bukti P2-8;
10. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 20 April 2015, bukti P2-9;
11. Foto copy Surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 15 Oktober 2015, bukti P2-10;
12. Foto copy Salah satu surat jawaban atas surat permohonan pelunasan dari Tergugat tanggal 22 Oktober 2015, bukti P-3;
13. Foto copy Surat dari Tergugat yang menerangkan bahwasanya Penggugat mempunyai kewajiban mencapai kurang lebih Rp.16.500.000.000,-, bukti P-4;
14. Foto copy Surat dari PT. Balai Lelang Royal (Turut Tergugat I) tertanggal 9 September 2015, bukti P-5;

Surat bukti tersebut sudah diberi meterai cukup dan tidak diajukan surat aslinya karena aslinya ada sama Tergugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Saksi MARLIN SANDRI KUNTER;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi kerja di Perusahaan milik Penggugat sejak tahun 2011 s/d tahun 2013;
- Bahwa saksi keluar dari perusahaan itu karena kondisi perusahaannya sudah mulai merosot;

Hal 18 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu beberapa kali saksi didatangi oleh Debt Colebtor dari Bank Niaga salah satunya, dimana waktu itu mereka marah-maraah nagih hutang perusahaan dan dari sinilah saksi tahu tentang kondisi perusahaan;
- Bahwa antara tahun 2011 sampai tahun 2013 ada beberapa cabang perusahaan yang tutup, bahwa sebelum saksi keluar dari perusahaan terjadi pemutusan hubungan kerja, pegawainya sekarang tinggal 8 orang dari sebelumnya berjumlah 20 orang;
- Bahwa biaya kontrak satu cabang kurang lebih Rp.300.000.000,-
- Bahwa saksi tahu kondisi perusahaan dari keadaan yang saksi lihat saja, dimana beberapa pegawai ada yang dipecat dan ada debt colebtor yang datang nagih hutang;
- Bahwa Penggugat ada pinjaman ke Bank saksi tidak tahu persis dan hanya tahu dari Debt Colebtor itu saja;
- Bahwa benar saksi tahu Penggugat pernah menjual asetnya berupa rumah di Depok untuk tambah modal, tapi tetap saja kondisi perusahaan tidak tertolong;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat, telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Perjanjian Kredit No.534/PK/CF-TMT/XI/2011 tertanggal 17 Nopember 2011, bukti T-1;
2. Foto copy Perjanjian Kredit No.564/PK/CF-TMT/II/2012 tertanggal 31 Juli 2012, bukti T-2;
3. Foto copy Syarat Umum Kredit Bank CIMB Niaga 2011 Rev-03 tanggal 18 Januari 2011, bukti T-3;
4. Foto copy Surat Somasi I No.2422/JKT-PA/CLCG/XI/2014 tertanggal 12 Nopember 2014, bukti T-4;
5. Foto copy Suart Somasi II No. 2932/JKT-PA/CLCG/XI/2014 tertanggal 11 Desember 2014, bukti T-5;
6. Foto copy Suart Somasi II No. 2933/JKT-PA/CLCG/XI/2014 tertanggal 11 Desember 2014, bukti T-6;
7. Foto copy Suart Somasi III No. 0919/JKT-PA/CLCG/VIII/2015 tertanggal 3 Agustus 2015, bukti T-7;
8. Foto copy Surat dari Didi Junaedi tertanggal 15 Oktober 2015 perihal permohonan pelunasan, bukti T-8;
9. Foto copy Surat CIMB Niaga No.1622/PA/CLCRG/X/2015 tertanggal 22 Oktober 2015, bukti T-9;

Hal 19 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copy Surat CIMB Niaga No.196/SM/ConsBLG-KP/IP/I/2016 tertanggal 29 Januari 2016, bukti T-10;
11. Foto copy Perincian Hutang Didi Junaedi per 19 Mei 2016, bukti T-11;
12. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dan Sertifikat Hak Milik No.01234/Utan Kayu Selatan, bukti T-12;
13. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna bangunan No.00946/Bidara Cina, bukti T-13;
14. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.5251/Johar Baru, bukti T-14;
15. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.01058/Utan Kayu Utara, bukti T-15;

Surat bukti tersebut sudah diberi meterai cukup dan sudah dicocokkan dengan surat aslinya, kecuali bukti T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, tidak diajukan surat aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 16 Juni 2016 ;

Menimbang, para pihak yang bersengketa menyatakan tidak mengajukan hal-hal lain dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang, sepanjang belum termuat dalam putusan ini, untuk singkatnya harus dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi gugatan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) dengan mempertanyakan apakah Penggugat mengajukan gugatan karena menolak membayar hutang secara tunai dan sekaligus lunas karena jangka waktu kredit belum jatuh tempo, ataukah Penggugat mengajukan gugatan karena Tergugat tidak menyetujui penebusan jaminan dengan syarat dipotong/dikurangi 20% dari nilai jaminan ?.

Hal 20 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Penggugat gugatan Penggugat tidak kabur dan tidak juga adanya dua peristiwa hukum yang saling bertentangan maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak dalil-dalil eksepsi Tergugat.

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat dengan mencermati dalil gugatan Penggugat terutama pada posita angka 8, sudah sangat jelas disebutkan Penggugat mengajukan gugatan ini karena menolak dilakukan pelelangan barang jaminan milik Penggugat yang rencananya akan dilakukan oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat, sementara menurut Penggugat jangka waktu perjanjian kredit tersebut belum jatuh tempo.

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat sudah jelas/tidak kabur, dan oleh sebab itu eksepsi Tergugat karena tidak beralasan harus ditolak.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban sebagaimana terurai diatas.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, yaitu apakah jangka waktu perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat sudah jatuh tempo dan karenanya sudah dapat dilakukan lelang atas barang jaminan ?.

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil serta bukti-bukti dari kedua belah pihak diperoleh fakta antara Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat sebagai Kreditur telah terjadi Perjanjian Utang Piutang atau Perjanjian Kredit dimana Penggugat memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat sebesar Rp. 11.400.000.000,- (sebelas milyar empat ratus juta rupiah) yang menurut Penggugat jangka waktu perjanjian kredit tersebut jatuh tempo pada tanggal 17 Mei 2023, akan tetapi menurut Tergugat dengan lalainya Penggugat memenuhi Perjanjian Kredit dan tetap lalai walaupun sudah di Somasi oleh Tergugat, maka Tergugat berhak dan berwenang untuk mengakhiri jangka waktu jatuh tempo fasilitas kredit dan selanjutnya menagih dengan seketika dan sekaligus lunas atas seluruh kewajiban yang terutang kepada Tergugat, sesuai ketentuan Pasal

Hal 21 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 ayat (2) Syarat Umum Kredit (SUK) Bank Cimb Niaga 2011v Rev-03, tanggal 18 Januari 2011.

Menimbang, bahwa pertanyaanya apakah Penggugat telah lalai memenuhi perjanjian kredit dimaksud atau kapan seorang debitur dikatakan lalai?.

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata dapat ditarik suatu pemahaman bahwa debitur sudah dapat dikatakan berada dalam keadaan lalai, jika sebelumnya sudah ada pemberitahuan atau peringatan atau tegoran dari kreditur terhadap debitur, bahwa debitur telah lalai melakukan pelaksanaan perjanjian. Peringatan atau tegoran itu dilakukan oleh kreditur “sesaat” setelah **jatuh tempo** yang ditentukan lewat.

Menimbang, bahwa pertanyaan lebih lanjut apakah “**jatuh tempo**” yang dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdata tersebut adalah “**jatuh tempo pembayaran angsuran kredit**” ataukah “**jatuh tempo pelunasan kredit**” ?.

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan angka 8, Penggugat menyebutkan jangka waktu Perjanjian Kredit baru berakhir pada tanggal 17 Mei 2023, dan dalam Perjanjian Kredit Nomor 534/PK/CF-TMT/XI/11, tanggal 17 November 2011 (Bukti T-1) disebutkan tanggal 17 Mei 2023 adalah tanggal **Jatuh Tempo Fasilitas Kredit**, dan tanggal Jatuh Tempo Fasilitas Kredit menurut Syarat Umum Kredit (SUK) Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03 (Bukti T-3), yaitu tanggal berakhirnya Jangka Waktu Fasilitas Kredit dimana untuk Fasilitas Kredit Langsung Debitur wajib **melunasi** seluruh hutangnya.

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat diartikan tanggal 17 Mei 2023 adalah tanggal batas waktu atau **jatuh tempo pelunasan kredit**, dan Penggugat mengartikan bahwa seorang debitur baru dikatakan lalai setelah tanggal jatuh tempo pelunasan kredit berakhir (17 Mei 2023) In casu, menurut Penggugat, Penggugat mestinya diberi waktu sampai dengan tanggal 17 Mei 2023 untuk melunasi hutangnya. Oleh karena itu Penggugat keberatan kalau Tergugat pada tanggal 8 September 2015 menyerahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses lelang atas semua jaminan milik Penggugat yang dijaminan kepada Tergugat, padahal menurut Penggugat waktu berakhirnya perjanjian kredit masih sangat lama 8 (delapan) tahun lagi.

Menimbang, bahwa Tergugat berpendapat lain. Menurut Tergugat berdasarkan Syarat Umum Kredit (SUK) Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03 (Bukti

Hal 22 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-3), Penggugat mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kembali hutang kepada Tergugat secara angsuran **sesuai dengan jumlah dan waktu** yang telah disepakati dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit, yaitu Penggugat wajib membayar kembali hutang secara angsuran berupa pokok dan bunga **setiap tanggal 31 (tiga puluh satu) pada bulan berjalan.**

Menimbang, bahwa menurut Tergugat sesuai pengakuan Penggugat dalam gugatan butir 3, Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran kembali hutang kepada Tergugat secara angsuran sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam Pasal 2 Perjanjian Kredit, karenanya berdasarkan Pasal 19 ayat (1) huruf (a) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.0, **Penggugat telah lalai memenuhi Perjanjian Kredit**, sehingga Tergugat berhak dan berwenang untuk mengakhiri jangka waktu jatuh tempo fasilitas kredit dan selanjutnya menagih dengan seketika dan sekaligus lunas atas seluruh kewajiban yang terhutang kepada Tergugat, sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (2) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03.

Bahwa Pasal 19 ayat (1) huruf (a) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03 menegaskan sebagai berikut :

1. Kelalaian terjadi dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini :
 - a. Bilamana hutang tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Tergugat debitur sudah dapat dikatakan lalai apabila belum membayar angsuran kredit pada saat **jatuh tempo pembayaran angsuran kredit**. Oleh sebab itu Tergugat berpendapat setelah Penggugat berkali-kali di *Somasi* oleh Tergugat tetapi juga tidak membayar hutangnya, maka Tergugat mengajukan penyelesaian seluruh hutang Penggugat dengan melakukan penjualan umum (lelang) atas objek jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sesuai hak dan kewajiban yang diberikan Penggugat berdasarkan Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat karena antara Penggugat dan Tergugat ada hubungan hukum hutang piutang yang direalisasikan dengan

Hal 23 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian kredit, maka mestinya terhadap permasalahan terkait hutang piutang (kredit) tersebut mengacu pada perjanjian kredit itu sendiri yang dalam hal ini soal apakah Penggugat(debitur) telah lalai atau tidak dapat diketahui dari bagaimana perjanjian kredit itu mengatur masalah kelalaian debitur memenuhi kewajibannya.

Bahwa sebagaimana disebutkan diatas Pasal 19 ayat (1) huruf (a) SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03 menegaskan **Kelalaian** terjadi dalam hutang tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa Debitur telah melalaikan kewajibannya. Artinya, kelalaian tidak dihitung sejak debitur (Penggugat) terlambat membayar hutangnya sampai dengan batas akhir/jatuh tempo pelunasan kredit (17 Mei 2023), sebagaimana didalilkan Penggugat, melainkan debitur (Penggugat) sudah dikatakan lalai apabila debitur (Penggugat) terlambat membayar angsuran pada waktu tanggal jatuh tempo setiap bulannya, yaitu setiap tanggal 31 (tiga puluh satu) pada bulan berjalan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka terhadap barang jaminan yang dijamin dengan Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c SUK Bank CIMB Niaga 2011 Rev.03, Pasal 6 dan Penjelasannya jo. Pasal 11 ayat (2) huruf (e), yo. Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserts Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah, maka Tergugatdapat minta dilakukan penjualan umum (pelelangan) atas barang jaminan tersebut sebagaimana telah dilakukan oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan sekarang berapakah hutang penggugat yang masih harus dibayar kepada Tergugat, sebab menurut Penggugat ia sudah mampu menyelesaikan hampir setengah dari hutang pokoknya, yaitu sudah dibayar sebesar kurang lebih Rp.5. 192.000.000,- (lima milyar seratus sembilan puluh dua juta rupiah) sedangkan hutang pokoknya Rp. 11.400.000.000,- (sebelas milyar empat ratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut diatas dibantah Terguga dengan menyatakan tidak benar Penggugat sudah menyelesaikan hampir setengah dari seluruh hutangnya, yaitu sebesar Rp.5. 192.000.000,- (lima milyar seratus sembilan puluh dua juta rupiah) karena Penggugat sama sekali tidak memperhitungkan adanya denda yang tertunggak yang menjadi kewajibannya.

Hal 24 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat terlepas dari berapa hutang yang masih harus dibayat Penggugat kepada Tergugat, yang menjadi persoalan pokok dalam gugatan ini adalah setelah Penggugat terbukti telah lalai dalam membayar hutangnya kepada Tergugat, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, apakah Penggugat berhak secara hukum menjual jaminan-jaminan (tanah dan bangunan) yang dijaminakan kepada Tergugat tersebut ?.

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat jaminan itu tujuannya untuk melindungi kreditur atas pembayaran hutang debitur. Jadi, manakala Debitur telah lalai membayar hutangnya, maka pembayarannya dapat dipaksakan dengan cara eksekusi barang jaminan melalui penjualan lelang oleh kreditur atau melalui pengadilan.

Menimbang, bahwa dengan pemahaman diatas, yaitu bahwa pembayaran hutang dapat dipaksakan melalui penjualan barang jaminan, maka "daya paksanya" menjadi tidak ada artinya (hilang) apabila kepada debitur diberi "hak" menjual barang jaminan yang dijaminakan kepada kreditur. Sehingga dengan pemahaman ini Majelis berpendapat secara hukum tidak ada alasan untuk memberi hak kepada debitur untuk menjual sendiri barang jaminan yang telah dijaminakan kepada kreditur.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan itu pula maka Majelis berpdanat tidak beralasan menurut hukum untuk memerintahkan Turut Tergugat I PT. Balai Lelang Royal, Jakarta, untuk tidak melakukan proses lelang yang dimohonkan Tergugat, dan juga tidak beralasan menurut hukum untuk memerintahkan Turut Tergugat II Kantor Badan Pertanahan (BPN) Jakarta Pusat dan Turut Tergugat III Kantor Badan Pertanahan (BPN) Jakarta Timur, untuk memblokir seluruh asset/jaminan yang dijaminakan kepada Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka terhadap petitum gugatan angka 3, 4 dan 5, karena tidak beralasan harus ditolak.

Menimbang, bahwa begitu juga dalil Penggugat tentang potongan 20% untik setiap penebusan (penjualan) barang jaminan yang dilakukan Penggugat tidaklah beralasan dan harus pula ditolak. Demikian hanya dalil Penggugat tentang penghapusan bunga dan denda kredit sebagaimana dimohonkan dalam petitum gugatan angka 6, juga tidak beralasan dan harus ditolak karena tidak diperjanjikan dan/atau tidak ada kesepakatan tentang hal itu antara Penggugat dengan Tergugat.

Hal 25 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Replik-nya Penggugat mendalilkan seharusnya sebelum melakukan tindakan untuk melelang asset/jaminan yang menjadi hak tanggungan, sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, harus ditempuh dulu *Resheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring*.

Menimbang, bahwa Majelis sependapat dengan dalil Tergugat bahwa dalil Penggugat tersebut diatas, menurut Tergugat, adalah bertentangan dengan Surat Edaran Bank Indonesia yang dimaksud karena sudah jelas sekali terhadap kredit Penggugat sudah dalam keadaan macet tidak ada kemampuan usaha, sehingga tidak dimungkinkan lagi untuk melakukan *Resheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring*.

Menimbang, bahwa petitum Pengugat pada angka 2 dan pada angka 7 agar alat bukti yang diajukan Penggugat dinyatakan sah dan berharga serta menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk mematuhi putusan ini, tidak perlu Majelis pertimbangan sebab mengenai keabsahan alat bukti tersebut sudah termuat dalam Berita Acara Sidang yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan putusan ini, dan tentang menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk mematuhi putusan ini, sudah dengan sendirinya menurut hukum memang demikian.

Menimbang, bahwa petitum gugatan pada angka 8 agar putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada bantahan, banding dan kasasi, tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi syarat Pasal 180 HIR.

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Peggugat karena tidak beralasan harus ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak maka patut apabila biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang bersarnya akan ditetapkan pada bagian amar putusan..

Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Hal 26 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Membebaskan Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp.1.641.000,- (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari SELASA, tanggal 26 JULI 2016, oleh MARTIN PONTO BIDARA, SH, selaku Hakim Ketua Majelis, FAHIMAH BASYIR, SH.MH. dan SUSWANTI, SH.MH. masing-masing selaku Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari SELASA, tanggal 02 AGUSTUS 2016 oleh Hakim Ketua Majelis beserta Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh YUSTITIN, SH. selaku Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

FAHIMAH BASYIR, SH.MH.

MARTIN PONTO BIDARA, SH.

SUSWANTI, SH.MH.

PANITERA PENGANTI

YUSTITIN, SH.

Biaya – biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Pencatatan	Rp. 30.000,-
4. ATK	Rp. 75.000,-
5. PNBP	Rp. 25.000,-
6. Panggilan	Rp. 1.500.000,- +
Jumlah	Rp. 1.641.000,-

Hal 27 dari 27 Hal. Putusan No.651/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel



Disclaimer

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