



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 169/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara permohonan perlawanan terhadap penetapan Eksekusi antara:

PRISCILLIA GEORGIO, beralamat di Kota Wisata Cibubur Cluster Montreal Blok YA 1 No.23 Rt.001 Rw.002 Kelurahan Limus Nunggal Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SYAHRUL ARUBUSMAN,SH, M HOLID,SH, DEDY CAHYADI,SH, RIKY WIJAYA,SH dan ALI ASGAR TUHULELE,SH, dari Kantor ARUBUSMAN AND PARTNERS LAW OFFICE, beralamat di Gedung Istana Ratu Hotel Lt.1 Rt.101 Jl.Kramat Sentiong No.L 39 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2018 dan tanggal 12 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai -----

-----PELAWAN/PEMBANTAH;

M E L A W A N

PT. J. TRUST INVESTMENS INDONESIA, beralamat Sahid Sudirman Centre Lt.33-36 Jl.Jenderal Sudirman No.86 RT.10 Rw.11, Karet Tengsin, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai -----TERLAWAN/TERBANTAH;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surata lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan/Pembantah dalam Surat permohonan perlawanan terhadap penetapan Eksekusi tertanggal 26 Juli 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Register Nomor 169/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa semulanya Klien Kami adalah debitur dari pada PT. Bank Mutiara berdasarkan akad persetujuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Plafondnya sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) berdasarkan surat persetujuan fasilitas kredit KPR Nomor: 023/PNG-KR/B-KPR/Cab.JSD/RO3/II/12 tertanggal 21 Februari 2012 dengan Bunga 12 % Per Tahun dengan jangka waktu pengembalian kredit selama 15 Tahun; (Vide-Bukti Terlampir);

Halaman 1 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Office : Gedung Istana Ratu Hotel Lt. 1 R.101 Jl. Kramat Sentiong No.

L39 - Jakarta Pusat 10560 Telp. 021-4280 1775-6-8 ext. 108 Fax. 021-

4288 0755 E-mail : arubusmanlawoffice@gmail.com

2. Bahwa dalam perjalanannya PT. Bank Mutiara collaps. Seiring dengan collapsnya bank mutiara tersebut, secara sepihak tanpa membangun komunikasi 2 (dua) arah antara Pihak Debitur dan Kreditur, tiba-tiba secara incognito/secara sepihak, Klien kami tidak lagi memiliki hubungan hukum keperdataan dengan pihak PT. Bank Mutiara seiaku Kreditur awal berdasarkan akad yang ada antara Klien kami dengan PT. Bank Mutiara, melainkan telah beralih perikatan kewajiban pembayaran kreditnya denga PT. J. Trust Investment, beralamat Sahid Sudirman Centre Lt. 33-36, Jl. Jenderal Sudirman No. 86 RT 10 RW 11, Karet Tengsin, Jakarta Pusat. Padahal perikatan awalnya sejatinya klien kami semata-mata hanya punya hubungan hukum keperdataan dengan pihak manajemen PT. Bank Mutiara dan bukan dengan PT. J.Trust Invesment;
3. Bahwa pasca collapsnya PT. Bank Mutiara, semestinya segala hal ikwal tentang perikatan yang dilakukan oleh klien kami dengan management PT. Bank Mutiara secara otomatis harus pula dinyatakan telah berakhir dengan tanpa menghadirkan berbagai ragam klaim dari pihak manapun terhadap klien kami sebagaimana yang dilakukan oleh managent PT. J trus Investment kepada klien kami.
4. Bahwa ironisnya secara sepihak pihak PT. J. Trust Investment hadir dan mengaku-ngaku sebagai Kreditur menggantikan peran dari pada pihak PT. Bank Mutiara, padahal proses peralihan tersebut semestinya tidak harus terjadi karena peristiwa PT. Bank Mutiara tersebut bukan ditimbulkan dan atau diakibatkan oleh ada tidaknya kelalaian yang terahir dari klien kami, melainkan semata-mata karena ketidak berdayaan ekonomi yang ditimbulkan sendiri oleh PT. Bank Mutiara;
5. Bahwa lebih irrasional lagi, Klien kami tidak pernah melakukan perkawinan keperdataan (COITUS PERDATA) dengan Sosok Kreditur bernam J. TRUST Investment, apalagi J. Trust Investment bukan merupakan Bank yang dapat dipersepsikan sebagai Bank Umum Konvensional, karena sejatinya J. Trust Investment hanya merupakan Lembaga Keuangan dan atau Lembaga Pembiayaan;

Halaman 2 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan peristiwa di atas, maka sejatinya penetapan eksekusi yang diterbitkan oleh PN Cibinong Kelas IA dengan nomor : 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018 patut ditenggarai telah terjadi adanya konstruksi hukum yang bersifat premature, dengan tanpa menggali lebih jauh tentang hak-hak hukum klien kami serta aspek aspek lain yang timbul (Termohon Eksekusi);
7. Bahwa ironisnya lagi, permohonan Pemohon Eksekusi terhadap Termohon Eksekusi dapat ditenggarai sebagai tindakan tirani hukum yang dapat menimbulkan pusparagam dampak yang akan ditelan/dirasakan akibat negative yang sengaja atau tidak dibangun oleh oknum dan pihak-pihak yang dalam IUS OPERATUM nya bisa dinyatakan 'obscur Libelly' (kabur demi hukum);
8. Bahwa sejatinya terhadap panggilan pihak PN Cibinong atas Termohon Eksekusi telah secara patut hadir dalam Aanmaning Pertama (1), karena itu sangat tidak benar bila di dalam penetapan eksekusi tersebut yang ditujukan kepada termohon eksekusi yang menyatakan bahwa klien kami tidak kooperatif dan tidak kunjung hadir di PN cibinong untuk menyelesaikan segala kewajibannya sebagaimana yang diminta oleh pihak Pemohon Eksekusi adalah sesuatu yang mengada-ngada;
9. Bahwa PT. J Trust Investmen secara melawan hukum (**PMH** 1365 KUHPERDATA) mendorong pihak PN Cibinong Kelas IA untuk segera menerbitkan Penetapan Eksekusi terhadap Asset Klien kami berupa Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 6274/Desa Ciangsana tercatat atas nama Priscillia Georgia sehingga melahirkan penetapan Eksekusi pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018;
10. Bahwa padahal jauh sebelum terbitnya penetapan eksekusi, klien kami telah mengajukan permohonan penyelesaian pembayaran hutang dengan tahapan- tahapan sebagai berikut; yakni, uang muka Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan cicilan perbulannya Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Ketika ada jawaban surat dari PT. J Trust Investmen tidak mengabulkan permohonan tersebut, berhubung tidak adanya titik temu, maka kami selaku kuasa hukum bersama klien kami duduk bersama untuk mencari solusi ke-2 dengan cara mekanisme pembayarannya yakni bahwa setiap bulan klien kami

Halaman 3 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
sanggup melakukan pembayaran cicilan sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)/bulan yang dikalikan selama 12 bulan; persisnya kewajiban yang dijalankan klien kami untuk melunasi dan atau menyelesaikan piutang dengan pihak management J Trust Investmen secara keseluruhan atau totalnya sebesar Rp. 1,500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang mana permohonan itu telah kami ajukan secara tertulis kepada management PT. J Trust Investment dan telah diterima langsung oleh Sdr. Ridho yang dalam hal ini berkedudukan selaku asset management yang ditunjuk langsung oleh PT. J Trust Investmen;

11. Bahwa tindakan sepihak yang dilakukan oleh PT. J. Trust Investment terhadap klien kami secara tidak manusiawi (*un humanism*) seperti mendatangi rumah klien kami menggunakan pihak ke-3 (debt collector) untuk menakut nakuti klien kami dengan cara cara yang inkonstitusional dan diluar SOP y akan menimbulkan gesekan sosial yang dapat mengganggu kepentingan umum dan atau keamanan dan ketertiban masyarakat (Kantibmas);
12. Bahwa sebagaimana bunyi kalimat yang termaktub dalam point MENIMBANG yang isinya menyatakan bahwa Klien kami tidak punya itikad baik untuk menjalankan, melaksanakan serta menyelesaikan segala kewajibannya kepada pihak PT. J. TRUST Investment merupakan suatu rangkaian tindakan sistematis yang patut diduga adanya rekayasa sosial untuk memanipulasi, menjurumuskan, serta mengeksploitasi hak-hak hukum sekaiigus hak-hak ekonomi Klien kami;
13. Bahwa pada acara/agenda Aanmaning.Pertama, kami selaku Kuasa Hukum Termohon Eksekusi sudah menyampaikan kepada Majelis Hakim bahwa pada prinsipnya Klien kami selaku debitur sedikitpun tidak pernah punya niat untuk lari dari tanggungjawabnya selaku Debitur. Sebaliknya justru klien kami beritikad baik untuk menyelesaikan piutang dengan cara yang arif, jujur dan bijak. Hal tersebut dapat dilihat dalam berkas Permohonan Restrukturisasi hutang dari Klien kami yang ditujukan kepada managent PT. J Trust Investmen (Vide-Bukti Terlampir);
14. Bahwa Pihak Pemohon Eksekusi telah menjadikan dirinya sebagai kreditur tanpa alas bangun hukum yang jelas, hal ini dikarenakan perikatan kredit Klien Kami sejatinya hanya dengan PT. Bank Mutiara, dan bukan dengan pihak Pemohon Eksekusi (J Trust Investment);

Halaman 4 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa upaya yang telah dilakukan oleh Pemohon Eksekusi terhadap

Termohon Eksekusi dengan langkah hukum Novasi Subrogasi Pasif dan atau upaya Cessie dari pihak PT. Bank Mutiara, telah menyisakan sisi-sisi kelabu hukum, yang tidak hanya menumpahkan segala beban-beban untuk menjadikan BEDROG guna mencidrai system perikatan perkreditan perbankan di Indonesia;

16. Bahwa Klien Kami telah dipaksakan menjadi Debitur dari praktek Jual Beli Piutang antara Pemohon Eksekusi dengan PT. Bank Mutiara secara tidak sah dan nyata-nyata menganggangi hukum karena telah menjadikan pemaksaan dengan tidak melalui mekanisme Pengumuman di Media Massa selama dua Bulan berturut-turut tentang peralihan Kreditur untuk Klien kami serta tidak adanya upaya Penetapan Pengadilan Negeri tentang status peralihan Kreditur atas perikatan yang melibatkan klien kami, ini merupakan tindakan yang patut diduga adalah rangkaian sistematis untuk menjebak Klien Kami di dalam Pelimpahan Subyek Kreditur yang cacat Meneurut hukum, atau *Null And Void* alias batal demi hukum;

17. Bahwa kewenangan Pemohon Eksekusi untuk membuat situasi seakan-akan Termohon Eksekusi mempunyai hubungan hukum langsung dengannya dalam perikatan kredit, adalah tindakan yang dapat mencidrai sistematika perekonomian Nasional atau iklim perkreditan perbankan Nasional;

18. Bahwa Klien Kami, pada saat terjadi persetujuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Plafondnya sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) No. 023/PNG-KR/B-KPR/Cab.JSD/RO3/II/12 tertanggal 21 Februari 2012 senyatanya dilakukan antara Klien Kami dengan PT. Bank Mutiara, dengan Bunga 12 % Per Tahun dengan jangka waktu pengembalian kredit selama 15 Tahun oleh karena itu apa yang dilakukan oleh Pemohon eksekusi dengan menyatakan bahwa Klien Kami merupakan Debitur yang gagal melaksanakan kewajibannya adalah suatu yang juga mengada-ngada, bukan sebenarnya;

19. Bahwa patut diduga Terbitnya penetapan eksekusi tersebut sarat dengan berbagai intrik yang mengakibatkan posisi klien kami selaku subyek hukum sekaligus diseret menjadi Obyek Hukum(sapi perah), karena di dalam system hukum positif kita baik dalam ranah pidana

Halaman 5 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018

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
maupun pejabat lain meningggaikan segala system yang tertera dalam HIR, yang senantiasa menyeret Subyek Hukum serta merta menjadi Obyek Hukum. Sementara prinsip-prinsip *inquisitoir* ini telah dikubur lama, sejak terbitnya KUHAP No. 8 Tahun 1981;

20. Sejatinnya system hukum yang patut kita pertahankan dan atau dikedepankan dalam segala tingkat acara adalah Prinsip-Prinsip hukum *Aqusaitoir*, lebih lanjut bahkan Klien kami selaku Debitur dan atau Termohon Eksekusi telah melaksanakan perintah yang diamanatkan dalam system Regulasi yang dikenal dalam Azaz keperdataan yang salah satunya populer disebut dan atau dikenal dengan sebutan Azas *GOTHDTROW* (Azas Itikad Baik). Tapi ironisnya azas itikad baik ini sama sekali tidak diapresiasi oleh pihak management PT. J. Trust Invesment. Maka atas dasar itulah kami selaku Kuasa hukum bersama-sama dengan Termohon eksekusi mencoba untuk mengetuk hati nurani para hakim yang menangani perkara aquo dapat melihat secara jernih dan bertindak seadil-adilnya dan atau sejujur-jujurnya demi menyahuti semangat reformasi di segala sektor, termasuk sektor hukum itu sendiri;
21. Bahwa yang dimaksudkan dengan itikad baik klien kami adalah adanya upaya komunikasi dua arah antara pihak kuasa hukum Termohon Eksekusi dan Pihak Legal Pemohon eksekusi dalam rangka mencari Win-win Solution dengan tahapan-tahapan penawaran pembayaran angsuran kredit guna terjadinya pelunasan klen kami (Vide- Bukti Terlampir);
22. Bahwa mengacu kepada langkah-langkah yang ditempuh oleh Pemohon Eksekusi yang sarat dengan tindakan-tindakan yang *un-prosedural*, prinsip prinsip 5 C yang telah menjadi standar baku yang senantiasa dipakai sebagai pijakan lembaga perbankan dalam menyelesaikan setiap masalah yang timbul antara pihak kreditur di satu sisi dan debitur disisi lainnya. Salah satu dari prinsip 5 C itu adalah prinsip 'PRUDENTIAL' yakni prinsip kehati hatian dalam bertindak dan mengambil keputusan;
23. Bahwa kami selaku kuasa hukum Termohon Eksekusi merasa terpanggil untuk menyelesaikan segala derita hukum maupun ekonomi sosial bagi ketenangan dan kenyamanan klien kami, karena itu kiranya tidak terlalu berlebihan jika kami sepakat untuk menguji penetapan eksekusi nomor:09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23

Halaman 6 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Maret 2018 dengan cara hukum sesuai peraturan hukum yang berlaku;

24. Bahwa berdasarkan uraian-uraian atau dalil-dalil kami di atas, maka tidak terlalu berlebihan jika kami selaku kuasa Termohon Eksekusi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA untuk kembali mempertimbangkan penetapan yang telah dikeluarkan/diterbitkan tersebut.

Berdasarkan Uraian-uraian di atas kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk memberikan penetapan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Perlawanan Terhadap Penetapan Eksekusi nomor 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018;
2. Menyatakan demi hukum penetapan Pengadilan Negeri Cibinong nomor: 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018, bersifat premature karenanya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Memohon dan sekaligus Memerintahkan Panitera Pengadilan Cibinong Kelas 1A atau yang mewakili, dan atau yang ditunjuk untuk mengangkat sita eksekusi terhadap obyek barang tidak bergerak berupa Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 6274/Desa Ciangsana atas nama Priscillia Georgiasebagaimana diuraikan dalam surat Ukur Nomor:4334/Ciangsana/2002 tertanggal 05 A-uraianpril 2002 dengan luas 425 M2 yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L1 No. 2 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;
4. Menetapkan Biaya-biaya yang timbul dalam permohonan ini menurut Hukum.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A berpendapat lain, maka mohon penetapan yang seadil-adilnya (ad aequo at bono);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan perbaikan Permohonan Perlawanan Terhadap Penetapan Eksekusi tanggal 10 Oktober 2018, sebagai berikut:

DALAM POSITA

Pada angka 1 sebelumnya berbunyi:

Bahwa semulanya **Klien** Kami adalah debitur dari pada PT. Bank Mutiara berdasarkan akad persetujuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan

Halaman 7 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Putusannya sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) berdasarkan surat persetujuan fasilitas kredit KPR Nomor: 023/PNG-KR/B-KPR/Cab.JSD/RO3/II/12 tertanggal 21 Februari 2012 dengan Bunga 12 % PerTahun dengan jangka waktu pengembalian kredit selama 15 Tahun; (Vide-Bukti Terlampir);

Diperbaiki menjadi:

Bahwa semulanya Pemohon adalah debitur dari pada PT. Bank Mutiara berdasarkan akad persetujuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) berdasarkan surat persetujuan fasilitas kredit KPR Nomor: 023/PNG-KR/B-KPR/Cab.JSD/R03/II/12 tertanggal 21 Februari 2012 dengan Bunga 12% Per Tahun dengan jangka waktu kredit selama 15 Tahun; (Vide-Bukti Terlampir);

Pada angka 2 sebelumnya berbunyi:

Bahwa dalam perjalanannya PT. Bank Mutiara collaps. Seiring dengan collapsnya bank mutiara tersebut, secara sepihak tanpa membangun komunikasi 2 (dua) arah antara Pihak Debitur dan Kreditur, tiba-tiba secara incognito/secara sepihak, Klien kami tidak lagi memiliki hubungan hukum keperdataan dengan pihak PT. Bank Mutiara selaku Kreditur awal berdasarkan akad yang ada antara Klien kami dengan PT. Bank Mutiara, melainkan telah beralih perikatan kewajiban pembayaran kreditnya dengan PT. J. Trust Investment, beralamat Sahid Sudirman Centre Lt. 33-36, Jl. Jenderal Sudirman No. 86 RT 10 RW 11, Karet Tengsin, Jakarta Pusat. Padahal perikatan awalnya sejatinya klien kami semata-mata hanya punya hubungan hukum keperdataan dengan pihak manajemen PT. Bank Mutiara dan bukan dengan PT. J.Trust Invesment;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa dalam perjalanannya PT. Bank Mutiara collaps. Seiring dengan collapsnya bank mutiara tersebut, secara sepihak tanpa membangun komunikasi 2 (dua) arah antara Pihak Debitur/Pemohon dan Kreditur yang pada saat itu masih Bank Mutiara.

Namun tiba-tiba secara sepihak, Klien kami tidak lagi memiliki hubungan hukum keperdataan dengan pihak PT. Bank Mutiara selaku Kreditur awal berdasarkan akad yang ada antara Pemohon dengan PT. Bank Mutiara, melainkan telah beralih perikatan kewajiban pembayaran kreditnya dengan PT. JTrust Investment/Termohon, beralamat Sahid Sudirman Centre Lt. 33-36, Jl. Jenderal

Halaman 8 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Suksman No. 38/Pdt.G/2018/RW 11, Karet Tengsin, Jakarta Pusat. Padahal perikatan awalnya Pemohon hanya punya hubungan hukum keperdataan dengan pihak manajemen PT. Bank Mutiara dan bukan dengan PT. JTrust Investment/Termohon;

Pada angka 3 sebelumnya berbunyi:

Bahwa pasca collapsnya PT. Bank Mutiara, semestinya segala hal ikwal tentang perikatan yang dilakukan oleh klien kami dengan management PT. Bank Mutiara secara otomatis harus pula dinyatakan telah berakhir dengan tanpa menghadirkan berbagai ragam klaim dari pihak manapun terhadap klien kami sebagaimana yang dilakukan oleh managent PT. J trus Investment kepada klien kami.

Diperbaiki menjadi:

Bahwa pasca collapsnya PT. Bank Mutiara, semestinya segala hal ikwal tentang perikatan yang dilakukan oleh Pemohon dengan management PT. Bank Mutiara secara otomatis harus pula dinyatakan telah berakhir dengan tanpa menghadirkan berbagai ragam klaim dari pihak manapun terhadap klien kami sebagaimana yang dilakukan oleh managent PT. JTrust Investment/Termohon kepada Pemohon;

Pada angka 4 sebelumnya berbunyi:

Bahwa ironisnya secara sepihak pihak PT. J. Trust Investment hadir dan mengaku-ngaku sebagai Kreditur menggantikan peran dari pada pihak PT. Bank Mutiara, padahal proses peralihan tersebut semestinya tidak harus terjadi karena peristiwa PT. Bank Mutiara tersebut bukan ditimbulkan dan atau diakibatkan oleh ada tidaknya kelalaian yang terlahir dari klien kami, melainkan semata-mata karena ketidak berdayaan ekonomi yang ditimbulkan sendiri oleh PT. Bank Mutiara;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa ironisnya secara sepihak pihak PT. JTrust Investment hadir dan mengaku-ngaku sebagai Kreditur menggantikan peran dari pada pihak PT. Bank Mutiara, padahal proses peralihan tersebut semestinya tidak harus terjadi karena peristiwa PT. Bank Mutiara tersebut bukan ditimbulkan dan atau diakibatkan oleh ada tidaknya kelalaian yang terlahir dari Pemohon, melainkan semata-mata karena ketidak berdayaan ekonomi yang ditimbulkan sendiri oleh PT. Bank Mutiara;

Pada angka 5 sebelumnya berbunyi :

Halaman 9 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa lebih irrasional lagi, Klien kami tidak pernah melakukan perkawinan keperdataan (COITUS PERDATA) dengan Sosok Kreditur bernam J. TRUST Investment, apalagi J. Trust Investment bukan merupakan Bank yang dapat dipersepsikan sebagai Bank Umum Konvensional, karena sejatinya J. Trust Investment hanya merupakan Lembaga Keuangan dan atau Lembaga Pembiayaan;

Pada angka 8 sebelumnya berbunyi:

Diperbaiki menjadi:

Bahwa lebih irrasional lagi, Klien kami tidak pernah melakukan perkawinan keperdataan (COITUS PERDATA) dengan Sosok Kreditur bernama PT. JTRUST Investment/Termohon, apalagi PT. JTrust Investment/Termohon bukan merupakan Bank yang dapat dipersepsikan sebagai Bank Umum Konvensional, karena sejatinya Termohon hanya merupakan Lembaga Keuangan dan atau Lembaga Pembiayaan dan tidak melayani jasa Kredit Kepemilikan Rumah (KPR);

Pada angka 6 sebelumnya berbunyi:

Bahwa bersandar dari peristiwa di atas, maka sejatinya penetapan eksekusi yang diterbitkan oleh PN Cibinong Kelas IA dengan nomor : 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018 patut ditenggarai telah terjadi adanya konstruksi hukum yang bersifat premature, dengan tanpa menggali lebih jauh tentang hak-hak hukum klien kami serta aspek aspek lain yang timbul (Termohon Eksekusi);

Diperbaiki menjadi:

Bahwa bersandar dari peristiwa di atas, maka sejatinya penetapan eksekusi yang diterbitkan oleh PN Cibinong Kelas IA dengan nomor : 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018 patut ditenggarai telah terjadi adanya konstruksi hukum yang bersifat premature, dimana sebelumnya Pemohon dengan itikad baiknya telah beberapa kali memberikan penawaran untuk penyelesaian, namun oleh Termohon atas penawaran yang diajukan oleh Pemohon diabaikan oleh Termohon. Bahkan Termohon melalui pihak ketiga menyuruh mengosongkan obyek rumah dimaksud serta mengiklankan rumah tersebut di media jual beli online;

Pada angka 7 sebelumnya berbunyi:

Bahwa ironisnya lagi, permohonan Pemohon Eksekusi terhadap Termohon Eksekusi dapat ditenggarai sebagai tindakan tirani hukum yang dapat

Halaman 10 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

menimbulkan pusparagam dampak yang akan ditelan/dirasakan akibat negative putusan.mahkamahagung.go.id yang sengaja atau tidak dibangun oleh oknum dan pihak-pihak yang dalam IUS OPERATUM nya bisa dinyatakan 'obscuur Libelly' (kabur demi hukum);

Diperbaiki menjadi:

Bahwa ironisnya lagi, tindakan Termohon dengan mengajukan eksekusi dapat ditengarai sebagai tindakan tirani hukum yang dapat menimbulkan pusparagam dampak yang akan ditelan/dirasakan akibat negative yang sengaja atau tidak dibangun oleh oknum dan pihak-pihak yang dalam IUS OPERATUM nya bisa dinyatakan 'obscuur Libelly' (kabur demi hukum);

Pada angka 8 sebelumnya berbunyi:

Bahwa sejatinya terhadap panggilan pihak PN Cibinong atas Termohon Eksekusi telah secara patut hadir dalam Aanmaning Pertama (1), karena itu sangat tidak benar bila di dalam penetapan eksekusi tersebut yang ditujukan kepada termohon eksekusi yang menyatakan bahwa klien kami tidak kooperatif dan tidak kunjung hadir di PN cibinong untuk menyelesaikan segala kewajibannya sebagaimana yang diminta oleh pihak Pemohon Eksekusi adalah sesuatu yang mengada-ngada;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa sejatinya terhadap panggilan pihak PN Cibinong atas Pemohon telah secara patut hadir dalam Aanmaning Pertama (1), karena itu sangat tidak benar bila di dalam penetapan eksekusi tersebut yang ditujukan kepada Pemohon yang menyatakan bahwa Pemohon kami tidak kooperatif dan tidak kunjung hadir di PN Cibinong untuk menyelesaikan segala kewajibannya sebagaimana yang diminta oleh pihak Termohon adalah sesuatu yang mengada-ngada;

Pada angka 9 sebelumnya berbunyi:

Bahwa PT. J Trust Investmen secara melawan hukum (**PMH** 1365 KUHPERDATA) mendorong pihak PN Cibinong Kelas IA untuk segera menerbitkan Penetapan Eksekusi terhadap Asset Klien kami berupa Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 6274/Desa Ciangsana tercatat atas nama Priscillia Georgia sehingga melahirkan penetapan Eksekusi pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa Termohon secara melawan hukum mendorong pihak PN Cibinong Kelas IA untuk segera menerbitkan Penetapan Eksekusi terhadap Asset Pemohon

Halaman 11 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

berupa Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM)

putusan.mahkamahagung.go.id
Nomor: 6274/Desa Ciangsana tercatat atas nama Priscillia Georgia sehingga melahirkan penetapan Eksekusi pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018;

Pada angka 10 sebelumnya berbunyi:

Bahwa padahal jauh sebelum terbitnya penetapan eksekusi, klien kami telah mengajukan permohonan penyelesaian pembayaran hutang dengan tahapan-tahapan sebagai berikut; yakni, uang muka Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan cicilan perbulannya Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Ketika ada jawaban surat dari PT. J Trust Investmen tidak mengabulkan permohonan tersebut, berhubung tidak adanya titik temu, maka kami selaku kuasa hukum bersama klien kami duduk bersama untuk mencari solusi ke-2 dengan cara mekanisme pembayarannya yakni bahwa setiap bulan klien kami sanggup melakukan pembayaran cicilan sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)/bulan yang dikalikan selama 12 bulan; persisnya kewajiban yang dijalankan klien kami untuk melunasi dan atau menyelesaikan piutang dengan pihak management J Trust Investmen secara keseluruhan atau totalnya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang mana permohonan itu telah kami ajukan secara tertulis kepada management PT. J Trust Investment dan telah diterima langsung oleh Sdr. Ridho yang dalam hal ini berkedudukan selaku asset management yang ditunjuk langsung oleh PT. J Trust Investmen;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa padahal jauh sebelum terbitnya penetapan eksekusi, Pemohon telah mengajukan permohonan penyelesaian pembayaran hutang dengan tahapan-tahapan sebagai berikut; yakni, uang muka Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan cicilan perbulannya Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Ketika ada jawaban surat dari Termohon tidak mengabulkan permohonan tersebut, berhubung tidak adanya titik temu, maka kami selaku kuasa hukum bersama Pemohon duduk bersama untuk mencari solusi ke-2 dengan cara mekanisme pembayarannya yakni bahwa setiap bulan Pemohon sanggup melakukan pembayaran cicilan sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)/bulan yang dikalikan selama 12 bulan; persisnya kewajiban yang dijalankan klien kami untuk melunasi dan atau menyelesaikan piutang dengan Pemohon secara keseluruhan atau totalnya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang mana permohonan itu

Halaman 12 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah kami ajukan secara tertulis kepada Termohon dan telah diterima langsung oleh Sdr. Ridho yang dalam hal ini berkedudukan selaku asset management yang ditunjuk langsung oleh PT. JTrust Investmen/Termohon;

Pada angka 11 sebelumnya berbunyi:

Bahwa tindakan sepihak yang dilakukan oleh PT. J. Trust Investment terhadap klien kami secara tidak manusiawi (*un humanism*) seperti mendatangi rumah klien kami menggunakan pihak ke-3 (debt collector) untuk menakut nakuti klien kami dengan cara cara yang inkonstitusional dan diluar SOP y akan menimbulkan gesekan sosial yang dapat mengganggu kepentingan umum dan atau keamanan dan ketertiban masyarakat (Kantibmas);

Diperbaiki menjadi:

Bahwa tindakan sepihak yang dilakukan oleh Termohon terhadap Pemohon secara tidak manusiawi (*un humanism*) seperti mendatangi rumah Pemohon menggunakan pihak ke-3 (debt collector) untuk menakut nakuti Pemohon dengan cara cara yang inkonstitusional dan diluar SOP yang akan menimbulkan gesekan sosial yang dapat mengganggu kepentingan umum dan atau keamanan dan ketertiban masyarakat (Kantibmas);

Pada angka 12 sebelumnya berbunyi:

Bahwa sebagaimana bunyi kalimat yang termaktub dalam point MENIMBANG yang isinya menyatakan bahwa Klien kami tidak punya itikad baik untuk menjalankan, melaksanakan serta menyelesaikan segala kewajibannya kepada pihak PT. J. TRUST Investment merupakan suatu rangkaian tindakan sistematis yang patut diduga adanya rekayasa sosial untuk memanipulasi, menjurumuskan, serta mengeksploitasi hak-hak hukum sekaligus hak-hak ekonomi Klien kami;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa sebagaimana bunyi kalimat yang termaktub dalam point MENIMBANG yang isinya menyatakan bahwa Pemohon tidak punya itikad baik untuk menjalankan, melaksanakan serta menyelesaikan segala kewajibannya kepada Termohon merupakan suatu rangkaian tindakan sistematis yang patut diduga adanya rekayasa untuk memanipulasi, menjurumuskan, serta mengeksploitasi hak-hak hukum sekaligus hak-hak ekonomi Pemohon. Dimana terbukti bahwa Pemohon dengan itikad baiknya telah melakukan penawaran untuk penyelesaiari atas kredityang dimaksud;

Pada angka 13 sebelumnya berbunyi:

Bahwa pada acara/agenda Aanmaning Pertama, kami selaku Kuasa Hukum

Halaman 13 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Eksekusi sudah menyampaikan kepada Majelis Hakim bahwa pada prinsipnya Klien kami selaku debitur sedikitpun tidak pernah punya niat untuk lari dari tanggungjawabnya selaku Debitur. Sebaliknya justru klien kami beritikad baik untuk menyelesaikan piutang dengan cara yang arif, jujur dan bijak. Hal tersebut dapat dilihat dalam berkas Permohonan Restrukturisasi hutang dari Klien kami yang ditujukan kepada managent PT. J Trust Investmen (Vide-Bukti Terlampir);

Diperbaiki menjadi:

Bahwa pada acara/agenda Aanmaning Pertama, kami selaku Kuasa Hukum Termohon Eksekusi pada saat itu sudah menyampaikan kepada Majelis Hakim bahwa pada prinsipnya Pemohon selaku debitur sedikitpun tidak pernah punya niat untuk lari dari tanggungjawabnya. Sebaliknya justru Pemohon beritikad baik untuk menyelesaikan piutang dengan cara yang arif, jujur dan bijak. Hal tersebut dapat dilihat dalam berkas Permohonan Restrukturisasi hutang dari Klien kami yang ditujukan kepada Termohon (Vide-Bukti Terlampir);

Pada angka 14 sebelumnya berbunyi:

Bahwa Pihak Pemohon Eksekusi telah menjadikan dirinya sebagai kreditur tanpa alas bangun hukum yang jelas, hal ini dikarenakan perikatan kredit Klien Kami sejatinya hanya dengan PT. Bank Mutiara, dan bukan dengan pihak Pemohon Eksekusi (J Trust Investment);

Diperbaiki menjadi:

Bahwa Pihak Termohon telah menjadikan dirinya sebagai kreditur tanpa alas bangun hukum yang jelas, hal ini dikarenakan perikatan kredit Pemohon sejatinya hanya dengan PT. Bank Mutiara, dan bukan dengan Termohon;

Pada angka 15 sebelumnya berbunyi:

Bahwa upaya yang telah dilakukan oleh Pemohon Eksekusi terhadap Termohon Eksekusi dengan langkah hukum Novasi Subrogasi Pasif dan atau upaya Cesie dari pihak PT. Bank Mutiara, telah menyisakan sisi-sisi kelabu hukum, yang tidak hanya menumpahkan segala beban-beban untuk menjadikan BEDROG guna mencidrai system perikatan perkreditan perbankan di Indonesia;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa upaya yang telah dilakukan oleh Termohon terhadap Termohon dengan langkah hukum Novasi Subrogasi Pasif dan atau upaya Cesie dari pihak PT. Bank Mutiara, telah menyisakan sisi-sisi kelabu hukum, yang tidak hanya menumpahkan segala beban-beban untuk menjadikan BEDROG guna

Halaman 14 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
mencidra sistem peradilan perkreditan perbankan di Indonesia;

Pada angka 16 sebelumnya berbunyi:

Bahwa Klien Kami telah dipaksakan menjadi Debitur dari praktek Jual Beli Piutang antara Pemohon Eksekusi dengan PT. Bank Mutiara secara tidak sah dan nyata-nyata menganggangi hukum karena telah menjadikan pemaksaan dengan tidak melalui mekanisme Pengumuman di Media Massa selama dua Bulan berturut-turut tentang peralihan Kreditur untuk Klien kami serta tidak adanya upaya Penetapan Pengadilan Negeri tentang status peralihan Kreditur atas perikatan yang melibatkan klien kami, ini merupakan tindakan yang patut diduga adalah rangkaian sistematis untuk menjebak Klien Kami di dalam Pelimpahan Subyek Kreditur yang cacat Meneurut hukum, atau *Null And Void* alias batal demi hukum;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa Pemohon telah dipaksakan menjadi Debitur dari praktek Jual Beli Piutang antara Termohon dengan PT. Bank Mutiara secara tidak sah dan nyata-nyata menganggangi hukum karena telah menjadikan pemaksaan dengan tidak melalui mekanisme Pengumuman di Media Massa selama dua Bulan berturut-turut tentang peralihan Kreditur untuk Klien kami serta tidak adanya upaya Penetapan Pengadilan Negeri tentang status peralihan Kreditur atas perikatan yang melibatkan Pemohon, ini merupakan tindakan yang patut diduga adalah rangkaian sistematis untuk menjebak Pemohon di dalam Pelimpahan Subyek Kreditur yang cacat Meneurut hukum, atau *Null And Void* alias batal demi hukum;

Pada angka 17 sebelumnya berbunyi:

Bahwa kewenangan Pemohon Eksekusi untuk membuat situasi seakan-akan Termohon Eksekusi mempunyai hubungan hukum langsung dengannya dalam perikatan kredit, adalah tindakan yang dapat mencidrai sistematika perekonomian Nasional atau iklim perkreditan perbankan Nasional;

Diperbaiki menjadi;

Bahwa kewenangan Termohon untuk membuat situasi seakan-akan Pemohon mempunyai hubungan hukum langsung dengannya dalam perikatan kredit, adalah tindakan yang dapat mencidrai iklim perkreditan perbankan Nasional;

Pada angka 18 sebelumnya berbunyi:

Bahwa Klien Kami, pada saat terjadi persetujuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Plafondnya sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) No. 023/PNG-KR/B-KPR/Cab.JSD/RO3/II/12 tertanggal 21 Februari 2012 senyatanya dilakukan antara Klien Kami dengan PT. Bank

Halaman 15 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mutiara, dengan Bunga 12 % Per Tahun dengan jangka waktu pengembalian kredit selama 15 Tahun oleh karena itu apa yang dilakukan oleh Pemohon eksekusi dengan menyatakan bahwa Klien Kami merupakan Debitur yang gagal melaksanakan kewajibannya adalah suatu yang juga mengada-ngada, bukan sebenarnya;

Diperbaiki menjadi :

Bahwa Pemohon, pada saat terjadi persetujuan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) nilainya sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah) No. 023/PNG-KR/B-KPR/Cab.JSD/RO3/II/12 tertanggal 21 Februari 2012 senyatanya dilakukan antara Pemohon dengan PT. Bank Mutiara, dengan Bunga 12 % Per Tahun dengan jangka waktu pengembalian kredit selama 15 Tahun oleh karena itu apa yang dilakukan oleh Termohon dengan menyatakan bahwa Klien Kami merupakan Debitur yang gagal melaksanakan kewajibannya adalah suatu yang juga mengada-ngada, bukan sebenarnya, karena Pemohon bukan debitur dari Termohon;

Pada angka 19 sebelumnya berbunyi:

Bahwa patut diduga Terbitnya penetapan eksekusi tersebut sarat dengan berbagai intrik yang mengakibatkan posisi klien kami selaku subyek hukum sekaligus diseret menjadi Obyek Hukum(sapi perah), karena di dalam system hukum positif kita baik dalam ranah pidana maupun perdata telah meninggalkan segala system yang tertera dalam HIR, yang senantiasa menyeret Subyek Hukum serta merta menjadi Obyek Hukum. Sementara prinsip-prinsip *inquisitoir* ini telah dikubur lama, sejak terbitnya KUHAP No. 8 Tahun 1981;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa patut diduga Terbitnya penetapan eksekusi tersebut sarat dengan berbagai intrik yang mengakibatkan posisi Pemohon selaku subyek hukum sekaligus diseret menjadi Obyek Hukum(sapi perah), karena di dalam system hukum positif kita baik dalam ranah pidana maupun perdata telah meninggalkan segala system yang tertera dalam HIR, yang senantiasa menyeret Subyek Hukum serta merta menjadi Obyek Hukum. Sementara prinsip-prinsip *inquisitoir* ini telah dikubur lama, sejak terbitnya KUHAP No. 8 Tahun 1981;

Pada angka 20 sebelumnya berbunyi:

Sejatinya system hukum yang patut kita pertahankan dan atau dikedepankan dalam segala tingkat acara adalah Prinsip-Prinsip hukum *Aqusaitoir*, lebih lanjut bahkan Klien kami selaku Debitur dan atau Termohon Eksekusi telah melaksanakan perintah yang diamanatkan dalam system Regulasi yang dikenal

Halaman 16 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamahagung.go.id
dalam Azas Keperdataan yang salah satunya populer disebut dan atau dikenal dengan sebutan Azas *GOTHDTROW* (Azas Itikad Baik). Tapi ironisnya azas itikad baik ini sama sekali tidak diapresiasi oleh pihak management PT. J. Trust Investment. Maka atas dasar itulah kami selaku Kuasa hukum bersama-sama dengan Termohon eksekusi mencoba untuk mengetuk hati nurani para hakim yang menangani perkara aquo dapat melihat secara jernih dan bertindak seadil-adilnya dan atau sejujur-jujurnya demi menyahuti semangat reformasi di segala sektor, termasuk sektor hukum itu sendiri;

Diperbaiki menjadi:

Sejatinya sistem hukum yang patut kita pertahankan dan atau dikedepankan dalam segala tingkat acara adalah Prinsip-Prinsip hukum *Aqusaitoir*, lebih lanjut bahkan Pemohon selaku Debitur dan atau Termohon Eksekusi telah melaksanakan perintah yang diamanatkan dalam sistem Regulasi yang dikenal dalam Azas keperdataan yang salah satunya populer disebut dan atau dikenal dengan sebutan Azas *GOTHDTROW* (Azas Itikad Baik). Tapi ironisnya azas itikad baik ini sama sekali tidak diapresiasi oleh Termohon. Maka atas dasar itulah kami selaku Kuasa hukum bersama-sama dengan Pemohon mencoba untuk mengetuk hati nurani para hakim yang menangani perkara aquo dapat melihat secara jernih dan bertindak seadil-adilnya dan atau sejujur-jujurnya demi menyahuti semangat reformasi di segala sektor, termasuk sektor hukum itu sendiri;

Pada angka 21 sebelumnya berbunyi:

Bahwa yang dimaksudkan dengan itikad baik klien kami adalah adanya upaya komunikasi dua arah antara pihak kuasa hukum Termohon Eksekusi dan Pihak Legal Pemohon eksekusi dalam rangka mencari Win-win Solution dengan tahapan-tahapan penawaran pembayaran angsuran kredit guna terjadinya pelunasan klien kami (Vide- Bukti Terlampir);

Diperbaiki menjadi:

Bahwa yang dimaksudkan dengan itikad baik Pemohon adalah adanya upaya komunikasi dua arah antara Pemohon dan Termohon dalam rangka mencari Win-win Solution dengan tahapan-tahapan penawaran pembayaran angsuran kredit guna terjadinya pelunasan (Vide- Bukti Terlampir);

Pada angka 22 sebelumnya berbunyi:

Bahwa mengacu kepada langkah-langkah yang ditempuh oleh Pemohon Eksekusi yang sarat dengan tindakan-tindakan yang *un-prosedural*, prinsip prinsip 5 C yang telah menjadi standar baku yang senantiasa dipakai sebagai pijakan lembaga perbankan dalam menyelesaikan setiap masalah yang timbul

Halaman 17 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara pihak kreditur di satu sisi dan debitur disisi lainnya. Salah satu dari prinsip 5 C itu adalah prinsip 'PRUDENTIAL' yakni prinsip kehati hatian dalam bertindak dan mengambil keputusan;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa mengacu kepada langkah-langkah yang ditempuh oleh Termohon yang sarat dengan tindakan-tindakan yang *un-prosedural*, prinsip prinsip 5 C yang telah menjadi standar baku yang senantiasa dipakai sebagai pijakan lembaga perbankan dalam menyelesaikan setiap masalah yang timbul antara pihak kreditur di satu sisi dan debitur disisi lainnya. Salah satu dari prinsip 5 C itu adalah prinsip 'PRUDENTIAL' yakni prinsip kehati hatian dalam bertindak dan mengambil keputusan;

Pada angka 23 sebelumnya berbunyi:

Bahwa kami selaku kuasa hukum Termohon Eksekusi merasa terpanggil un tu k menyelesaikan segala derita hukum maupun ekonomi sosial bagi ketenangan dan kenyamanan klien kami, karena itu kiranya tidak terlalu berlebihan jika kami sepakat untuk menguji penetapan eksekusi nomor:09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 201 dengan cara cara hukum sesuai peaturan hukum yang berlaku;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa kami selaku kuasa hukum Pemohon merasa terpanggil untuk menyelesaikan segala derita hukum demi ketenangan dan kenyamanan Pemohon, oleh karena itu tidak terlalu berlebihan jika kami sepakat untuk menguji penetapan eksekusi nomor:09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018 dengan cara cara hukum sesuai peraturan hukum yang berlaku;

Pada angka 24 sebelumnya berbunyi:

Bahwa berdasarkan uraian-uraian atau dalil dalil kami di atas, maka tidak terlalu berlebihan jika kami selaku kuasa Termohon Eksekusi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA untuk kembali mempertimbangkan penetapan yang telah dikeluarkan/diterbitkan tersebut.

Diperbaiki menjadi:

Bahwa berdasarkan uraian-uraian atau dalil dalil kami di atas, maka tidak terlalu berlebihan jika kami selaku kuasa Pemohon memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA untuk kembali mempertimbangkan penetapan yang telah dikeluarkan/diterbitkan tersebut.

Halaman 18 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.putusan.mahkamahagung.go.id

Pada angka 2 Petitem sebelumnya berbunyi:

Menyatakan demi hukum penetapan Pengadilan Negeri Cibinong nomor: 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018, bersifat premature karenanya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Diperbaiki menjadi:

Menyatakan batal demi hukum penetapan Pengadilan Negeri Cibinong nomor: 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018, karena premature dan cacat hukum dan oleh karenanya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Pelawan/Pembantah hadir Kuasanya SYAHRUL ARUBUSMAN,SH, M HOLID,SH, DEDY CAHYADI,SH, RIKY WIJAYA,SH dan ALI ASGAR TUHULELE,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juli 2018, yang telah di Daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 688/SK.Pdt/2018/PN.Cbi, sedangkan Terlawan/Terbantah hadir Kuasanya KUSNADI,SH, HERMAN SUDRAJAT,SH, NIKODEMUS RAWULUNUBUN,SH dan FITRIA NURLAILI,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 18-403/JTII/SK/DIR/VIII/2018 tertanggal 27 Agustus 2018 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 753/SK.Pdt/2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengusahakan perdamaian antara kedua belah pihak maka sesuai ketentuan Perma No.1 tahun 2016 Majelis Hakim dengan penetapannya Nomor 169/Pdt/Bth/2018/PN.Cbi, tanggal 28 Agustus 2018 telah menetapkan seorang Hakim yaitu ANDRI FALAHANDIKA A,SH.MH. sebagai Mediator untuk melakukan proses mediasi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 September 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat Permohonan Perlawanan Terhadap Penetapan Eksekusi yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa atas Bantahan Pelawan tersebut, Terlawan/Terbantah melalui Kuasanya memberikan jawaban sebagai berikut: Bahwa **Termohon** menolak dengan tegas seluruh dalil **Pemohon** sebagaimana dikemukakan dalam permohonannya, kecuali yang kebenarannya telah diakui dengan tegas oleh **Termohon** dalam surat jawaban ini, selanjutnya jawaban atas gugatan perkara dengan Nomor: 169/Pdt.Bth/2018/PN Cbi, tertanggal 26

Halaman 19 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018

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

Juli 2018 adalah sebagai berikut:
putusan.mahkamahagung.go.id

A. DALAM EKSEPSI

PERMOHONAN PEMOHON TIDAK JELAS (*Obscuurlibel*)

1. Bahwa **Termohon** dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil **Pemohon** secara keseluruhan kecuali yang diakui secara tegas oleh **Termohon**;
2. Bahwa permohonan **Pemohon** adalah terhadap Penetapan Eksekusi yang dikeluarkan berdasarkan Surat Penetapan Nomor 09/PN.Pdt/Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi, tertanggal 23 Maret 2018 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
3. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh **Pemohon** melalui permohonan terhadap Penetapan Eksekusi tersebut tidak memiliki dasar hukum yang jelas mengingat Penetapan Eksekusi tersebut sudah melalui proses hukum yang berlaku dan berdasarkan putusan yang bersifat *inkracht*;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terkait permohonan point nomor 1 mengenai "Bahwa semulanya klien kami adalah Debitur daripada **PT.BANK MUTIARA** berdasarkan akad persetujuan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan plafondnya sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah) berdasarkan surat persetujuan fasilitas kredit KPR Nomor: 023/PNG-KR/B-KPR/Cab.JSD/RO3/II/12, tertanggal 21 Februari 2012 dengan Bunga 12% pertahun dengan jangka waktu pengembalian kredit selama 15 tahun; (Vide Bukti Terlampir)
2. Bahwa terkait permohonan point nomor 2 mengenai "Bahwa dalam perjalanannya **PT.BANK MUTIARA** collaps. Seiring dengan collapsnya **PT.BANK MUTIARA** tersebut, secara sepihak tanpa membangun komunikasi 2 (dua) arah antara pihak Debitur dan Kreditur, tiba-tiba secara incognito/secara sepihak, klien kami tidak lagi memiliki hubungan hukum keperdataan dengan pihak **PT.BANK MUTIARA** selaku Kreditur awal berdasarkan akad yang ada antara klien kami dengan **PT.BANK MUTIARA**, melainkan telah beralih perikatan kewajiban pembayaran kreditnya dengan **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA**, beralamat di Sahid Sudirman Centre Lt.33-36, Jl.Jenderal Sudirman No.86 RT.10 RW.II, Karet Tengsin, Jakarta Pusat. Padahal perikatan awalnya sejatinya klien kami semata-mata hanya punya hubungan hukum keperdataan dengan pihak management **PT.BANK MUTIARA** dan bukan dengan **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA**;

Halaman 20 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

3. Bahwa, terkait permohonan point nomor 3 mengenai "Bahwa pasca putusan.mahkamahagung.go.id

collapsnya **PT.BANK MUTIARA**, semestinya segala hal ikwal tentang perikatan yang dilakukan oleh klien kami dengan management **PT.BANK MUTIARA** secara otomatis harus pula dinyatakan telah berakhir dengan tanpa menghadirkan berbagai ragam klaim dari pihak manapun terhadap klien kami sebagaimana yang dilakukan oleh management **PT. J TRUST INVESTMENTS** kepada klien kami"

4. Bahwa terkait permohonan point nomor 4 mengenai "Bahwa ironisnya secara sepihak pihak **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** hadir dan mengaku-ngaku sebagai Kreditur menggantikan peran daripada pihak **PT.BANK MUTIARA**, padahal proses peralihan tersebut semestinya tidak harus terjadi karena peristiwa **PT.BANK MUTIARA** tersebut bukan ditimbulkan dan atau diakibatkan oleh ada tidaknya kelalaian yang terlahir dari klien kami, melainkan semata-mata karena ketidakberdayaan ekonomi yang ditimbulkan sendiri oleh **PT.BANK MUTIARA**"
5. Bahwa terkait permohonan point nomor 5 mengenai "Bahwa lebih irrasional lagi, klien kami tidak pernah melakukan perkawinan keperdataan (COITUS PERDATA) dengan sosok kreditur bernama **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA**, apalagi **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** bukan merupakan bank yang dapat dipersepsikan sebagai Bank Umum Konvensional, karena sejatinya **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** hanya merupakan Lembaga Keuangan dan atau Lembaga Pembiayaan"

Menanggapi uraian Pemohon dalam quataan point nomor 1, 2, 3, 4 & 5 yaitu:

Bahwa terjadinya perubahan Anggaran Dasar terkait pergantian nama **PT.BANK MUTIARA Tbk**, menjadi **PT.BANK JTRUST INDONESIA Tbk**, yaitu tercantum dalam bunyi Pasal 1 ayat 1 mengenai nama dan tempat kedudukan perseroan, dan sebagaimana tertera pada Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perubahan Anggaran Dasar **PT.BANK MUTIARA Tbk**, akta nomor 87, tertanggal 30 Maret 2015, yang dibuat oleh JOSE DIMA SATRIA, SH., MKn, Notaris di Jakarta, yang mana Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapatkan Persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya Nomor AHU-0005430.AH.01.02.TAHUN 2015, tertanggal 07 April 2015 serta telah disetujui oleh Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Nomor: AHU-AH.01.03-0022040 dan AHU-AH.01.03-0022041, masing-masing tertanggal 07 April 2015;

Halaman 21 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa terjadinya hak kreditur terhadap objek yang dimaksud **Pemohon** yaitu putusan.mahkamahagung.go.id

berupa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L 1 Nomor 2, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 16, tertanggal 22 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan EMI SUSILOWATI, SH, Notaris Jakarta, antara **PT.BANK JTRUST INDONESIA Tbk**, dan **PT. JTRUST INVESTMENTS INDONESIA**;

Bahwa setelah itu terjadi perjanjian pengalihan piutang (*Cessie*) antara **PT.BANK JTRUST INDONESIA Tbk**, selaku Pihak Pertama dengan **PT. JTRUST INVESTMENTS INDONESIA** yang dalam hal ini mewakili **Ny.PRISCILLIA GEORGIA** sebagai Debitur, berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 49, tertanggal 02 November 2015 dan sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 6274/Ciangsana;

Bahwa Kreditor dalam hal ini **PT.JTRUST INVESTMENTS INDONESIA** telah mendaftarkan objek dimaksud yaitu berupa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L 1 Nomor 2, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Kabupaten Bogor, sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 8978/2012, tertanggal 13 Agustus 2012 Jo APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 701/2012, tertanggal 28 Maret 2012, yang dibuat oleh RINASARI DWI JULI, SH, PPAT di Kabupaten Bogor;

Bahwa dalam hal terjadinya hak tanggungan tersebut telah diatur berdasarkan Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang berbunyi :

- (1) Jika Piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena a *cess/e*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada Kreditor yang baru;

Penielasan:

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh Kreditor Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain, sedangkan Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi hutang Debitur.

Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadinya pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari

Halaman 22 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan hal ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh Kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan;
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

J.Satrio berpendapat dalam bukunya "Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Pencampuran Hutang" bahwa:

-Pada prinsipnya tidak ada larangan bagi pemberi hipotek untuk mengoperkan benda yang sedang dipakai sebagai jaminan hipotek kepada orang lain. Kedudukan pemegang hipotek cukup terjamin dan perpindahan Hak Milik atas benda jaminan tidak melemahkan posisi kredit sebagai pemegang hipotek.

-Pemberian sifat Hak Kebendaan pada hipotek dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang kuat kepada pemegang hipotek, karena benda jaminan pada hipotek tetap pada kekuasaan Debitur/Pemberi Hipotek.

Dengan demikian seorang pemegang Hipotek sudah cukup kuat kalau memegang Sertifikat Hipotek karena selain Hipotek mempunyai sifat Hak Kebendaan, Sertifikat Hipotek merupakan Hak Executorial (Pasal 22 Sub PP 10/1961 Jo Pasal 7 Sub 2 PMA 15/1961);

Karena adanya ciri-ciri hipotek dan sertifikat hipotek seperti itu, maka tidak heran bahwa pada dasarnya tidak menjadi masalah, bahwa sertifikat tanah yang dibebani tetap berada ditangan pemberi hipotek, yang sekaligus memungkinkan pemberi hipotek untuk mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain atau membebaninya dengan hipotek lebih lanjut.

Bahwa Hak Tanggungan merupakan Hak Hipotek sebagaimana diatur dalam Pasal 1162 KUHPerdara yang berbunyi "Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda- benda tak bergerak untuk mengambil pergantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan"

4. Bahwa terkait permohonan point nomor 6 mengenai "Bahwa bersandar dari peristiwa diatas, maka sejatinya Penetapan Eksekusi yang diterbitkan oleh

Halaman 23 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



PN Cibinong Kelas IA dengan nomor: **09/PN.Pdt/Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi** tertanggal **23 Maret 2018**. patut ditenggarai telah terjadi adanya konstruksi hukum yang bersifat premature dengan tanpa menggali lebih jauh tentang hak-hak hukum klien kami serta aspek lain yang timbul (Termohon Eksekusi)"

5. Bahwa terkait permohonan point nomor 7 mengenai "Bahwa ironisnya lagi, permohonan Pemohon Eksekusi terhadap Termohon Eksekusi dapat ditenggarai sebagai tindakan tirani hukum yang dapat menimbulkan pusparagam dampak yang akan ditelan/dirasakan akibat negative yang sengaja atau tidak dibangun oleh oknum dan pihak-pihak yang dalam *IUS OPERATIUM* nya bisa dinyatakan "*Obscuur Libelly*" (kabur demi hukum)"

Bahwa terkait permohonan point nomor 8 mengenai "Bahwa sejatinya terhadap KANTOR HUKUM KUSNADI, S.H & PARTNERS

6. Penggilan pihak PN Cibinong atas Termohon Eksekusi telah secara patut hadir dalam Aanmaning Pertama (1), karena itu sangat tidak benar bila didalam penetapan eksekusi tersebut yang ditujukan kepada Termohon Eksekusi yang menyatakan bahwa klien kami tidak kooperatif dan tidak kunjung hadir di PN Cibinong untuk menyelesaikan segala kewajibannya sebagaimana yang diminta oleh pihak Pemohon Eksekusi adalah sesuatu yang mengada-ada"

Bahwa menanggapi dalil Pemohon pada point nomor 6, 7 dan 8 yaitu:

Termohon (Debitur) dalam hal ini **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** telah melakukan upaya-upaya kepada **Pemohon** terkait terjadinya perubahan nama **PT.BANK MUTIARA Tbk**, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pengalihan Kredit Nomor: 08.04/JTRUST/SAM/XII/2015, tertanggal 08 Desember 2015, yang dikeluarkan oleh **PT.BANK JTRUST INDONESIA Tbk**, dan ditujukan kepada **Ny.PRISCILLIA GEORGIA**. Bahwa dalam Surat Pemberitahuan Pengalihan Kredit tersebut dengan jelas menerangkan bahwa sejak dikeluarkannya surat pemberitahuan tersebut maka seluruh hak dan kepentingan **PT.BANK JTRUST INDONESIA Tbk**, dahulu **PT.BANK MUTIARA Tbk**, dahulu **PT.BANK CENTURY Tbk**, berdasarkan fasilitas kredit dan dokumen-dokumen terkait lainnya telah beralih kepada **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** dan berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 22, tertanggal 29 Februari 2012, yang dibuat oleh MARIA PRANATIA, SH, Notaris di Jakarta,

Halaman 24 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Ny.PRISCILLIA GEORGIA adalah merupakan Debitur dari **PT.BANK MUTIARA Tbk**, sejak tahun 2012, sehingga hubungan hukum antara **Pemohon** dan **Termohon** lahir sejak adanya akta tersebut;

Bahwa **Termohon** (Debitur) **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** telah melayangkan 3 (tiga) kali Somasi kepada **Pemohon (Ny.PRISCILLIA GEORGIA)** untuk menyelesaikan hutang **Pemohon** kepada **Termohon** selaku Kreditur;

Bahwa sampai saat ini **Pemohon** selaku Debitur tidak dapat menyelesaikan kewajibannya kepada **Termohon** (Kreditur) **PT.J TRUST INVESTMENTS INDONESIA**;

Bahwa **Termohon** (Kreditur) **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** menganggap **Pemohon** (Debitur) **Ny.PRISCILLIA GEORGIA** telah melakukan cidera janji (wanprestasi);

Bahwa akibat telah cidera janjinya **Pemohon** (Debitur) **Ny.PRISCILLIA GEORGIA**, maka **Termohon** mengajukan Permohonan Aanmaning kepada Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan Surat Permohonan Aanmaning tertanggal 10 April 2018, kemudian **Pemohon** mengajukan permohonan waktu selama 1 (satu) bulan kepada **Termohon** (Kreditur) **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** untuk menyelesaikan kewajiban hutang **Pemohon** kepada **Termohon** selaku Kreditur;

Bahwa hingga waktu yang ditentukan, **Pemohon** tidak juga dapat menyelesaikan kewajibannya kepada **Termohon**;

Bahwa **Termohon** kembali mengajukan Permohonan Aanmaning yang kedua kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan Surat Permohonan Nomor: 127/KSH/V/2018, tertanggal 02 Mei 2018 tetapi sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, **Pemohon** tidak juga dapat menyelesaikan kewajibannya tersebut;

Bahwa berdasarkan Pasal 197 ayat (1) HIR maka sebagai Kreditur, **Termohon** mengajukan Permohonan Penetapan Sita Eksekusi dan telah ditetapkan berdasarkan Penetapan Nomor: 09/Pen.Pdt/LEks.Akte/2018/PN.Cbi, tertanggal 16 Agustus 2018, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong;

7. Bahwa terkait dalil **Pemohon** pada point nomor 9 mengenai "Bahwa **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** secara melawan hukum (PMH 1365 Halaman 25 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi Form-02/SOP/06.8/2018



KUHPERDATA) mendorong pihak PN Cibinong Kelas 1A untuk segera menerbitkan Penetapan Eksekusi terhadap Asset Klien kami berupa sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 6274/Desa Ciangsana tercatat atas nama **PRISCILLIA GEORGIA** sehingga melahirkan penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 09/PN.Pdt/Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018";

Menanggapi hal tersebut bahwa klien kami telah melakukan langkah sesuai dengan aturan atau prosedur yang berlaku dalam melaksanakan putusan sita eksekusi yaitu dengan mengirimkan Somasi sebanyak 3 (tiga) kali dan Permohonan Aanmaniing sebanyak 2 (dua) kali, namun dari pihak **Pemohon** tidak juga dapat menyelesaikan kewajibannya sehingga **Termohon** melalui Kuasa Hukum mengajukan Permohonan Sita Eksekusi Lelang melalui Pengadilan Negeri Cibinong dan dikabulkan berdasarkan Penetapan Eksekusi;

Bahwa sesungguhnya yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah **Pemohon** karena objek yang dimaksud berupa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L.I No.2, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tidak dalam penguasaan **Pemohon** sehingga **Pemohon** telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam salah satu point Akta Hak Tanggungan yang berbunyi "Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan"

Bahwa kami selaku Kuasa Hukum Termohon berpendapat adanya upaya dari pihak **Pemohon** dalam hal ini **Ny.PRISCILLIA GEORGIA** selaku Debitur untuk mengalihkan objek yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L.I No.2, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor kepada pihak lain.

8. Bahwa terkait permohonan point nomor 10 mengenai "Bahwa padahal jauh sebelum terbitnya penetapan eksekusi, klien kami telah mengajukan permohonan penyelesaian pembayaran hutang dengan tahapan-tahapan sebagai berikut: yakni uang muka Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan cicilan perbulannya Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Ketika

Halaman 26 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



ada jawaban surat dari **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** tidak mengabulkan permohonan tersebut, berhubung tidak adanya titik temu, maka kami selaku Kuasa Hukum bersama klien kami duduk bersama untuk mencari solusi ke-2 dengan cara mekanisme pembayarannya yakni bahwa setiap bulan klien kami sanggup melakukan pembayaran cicilan sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)/bulan yang dikalikan selama 12 bulan, persisnya kewajiban yang dijalankan klien kami untuk melunasi dan atau menyelesaikan piutang dengan pihak management **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** secara keseluruhan atau totalnya sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), yang mana permohonan itu telah kami ajukan secara tertulis kepada management **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** dan telah diterima langsung oleh Sdr.Ridho yang dalam hal ini berkedudukan selaku Asset Management yang ditunjuk langsung oleh **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA**"

Menanggapi hal tersebut bahwa nilai kewajiban yang diajukan oleh pihak **Pemohon** melalui Kuasa Hukumnya tidak sesuai dengan nilai pokok hutang sebagaimana tertulis dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 8978/2012, tertanggal 13 Agustus 2012 Jo APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 701/2012, tertanggal 28 Maret 2012, yang dibuat oleh RINASARI DWI JULI, SH, PPAT di Kabupaten Bogor, sehingga **Termohon** menilai bahwa **Pemohon** terkesan tidak sungguh-sungguh ingin menyelesaikan kewajibannya tersebut.

Bahwa akibat dari kelalaian pihak **Pemohon** selama ini, menyebabkan **Termohon** mengalami kerugian materiil yang pada akhirnya pihak **Termohon** menetapkan nilai akhir penyelesaian kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak **Pemohon** adalah sebesar Rp.3.428.106.791,- (Tiga milyar empat ratus dua puluh delapan juta seratus enam ribu tujuh ratus sembilan puluh satu rupiah) berdasarkan surat nomor : 18-427/JTII/IX/2018, tertanggal 07 September 2018, yang dikeluarkan oleh pihak **Termohon** yaitu **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA**;

Bahwa pertimbangan lainnya yaitu apabila dalam perjalanan **Pemohon** tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dengan cara mencicil seperti permohonan yang telah diajukan oleh **Pemohon** kepada **Termohon** sebagaimana tersebut diatas, tidak menutup kemungkinan **Pemohon** akan cidera janji lagi dan atau karena sebab lain sehingga hutang tersebut tidak

Halaman 27 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diselesaikan, maka hal tersebut dapat menyebabkan kerugian terhadap **Termohon**.

9. Bahwa terkait permohonan point nomor 11 mengenai "Bahwa tindakan sepihak yang dilakukan oleh **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** terhadap klien kami secara tidak manusiawi (*un humanism*) seperti mendatangi rumah klien kami menggunakan pihak ke-3 (*debt collector*) untuk menakut-nakuti klien kami dengan cara-cara yang inkonstitusional dan diluar SOP yang akan menimbulkan gesekan sosial yang dapat mengganggu kepentingan umum dan atau keamanan dan ketertiban masyarakat (Kantibmas);
10. Bahwa terkait permohonan point nomor 12 mengenai "Bahwa sebagaimana bunyi kalimat yang termaktub dalam point "MENIMBANG yang isinya menyatakan bahwa klien kami tidak punya itikad baik untuk menjalankan, melaksanakan serta menyelesaikan segala kewajibannya kepada pihak **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** merupakan suatu rangkaian tindakan sistematis yang patut diduga adanya rekayasa sosial untuk memanipulasi, menjerumuskan, serta mengeksploitasi hak-hak hukum sekaligus hak-hak ekonomi klien kami".

Menanggapi hal tersebut adalah tidak benar karena pihak yang mendatangi rumah **Pemohon** yaitu petugas resmi dari pihak **Termohon (PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA)** yang telah dibekali dengan Surat Tugas dan identitas yang resmi (sesuai SOP) atau pihak yang berkepentingan secara langsung;

Bahwa dalil Pemohon tersebut sangat berlebihan dan mengada-ada karena objek yang dimaksud yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L.I No.2, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor memiliki standar keamanan yang cukup dan tentunya dapat membuat kenyamanan bagi para penghuni yang tinggal didalam komplek perumahan tersebut yang mana adanya petugas keamanan (security) yang selalu mengontrol lingkungan tersebut setiap saat, sehingga sangat tidak mungkin petugas kami dapat menimbulkan gangguan terhadap keamanan dan ketertiban masyarakat sekitarnya;

11. Bahwa terkait permohonan point nomor 13 mengenai "Bahwa pada acara/agenda Aanmaning Pertama, kami selaku Kuasa Hukum Termohon Eksekusi sudah menyampaikan kepada Majelis Hakim bahwa pada prinsipnya klien kami selaku Debitur sedikitpun tidak pernah niat untuk lari dari tanggung jawabnya selaku Debitur. Sebaliknya justru klien kami

Halaman 28 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beritikad baik untuk menyelesaikan piutang dengan cara yang arif, jujur dan bijak. Hal tersebut dapat dilihat dalam berkas Permohonan Restrukturisasi hutang dari klien kami yang ditujukan kepada management **PT.JTRUST INVESTMENTS INDONESIA**'.

Menanggapi hal tersebut kami menyadari adanya itikad baik dari pihak **Pemohon** yang berupaya menyelesaikan kewajibannya tersebut sebagaimana tertera dalam Penawaran Penyelesaian dari **Pemohon** Nomor: 07/P/SAP/IX/2018, tertanggal 12 September 2018, namun nilai kesanggupan tersebut tidak sesuai dengan nilai pokok hutang (kewajiban) yang seharusnya dibayar oleh **Pemohon** sebagaimana yang tertulis dalam Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 8978/2012, tertanggal 13 Agustus 2012 Jo APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 701/2012, tertanggal 28 Maret 2012, yang dibuat oleh RINASARI DWI JULI, SH, PPAT di Kabupaten Bogor, dan terkesan hanya sebagai upaya **Pemohon** untuk menunda dilaksanakannya penetapan sita eksekusi;

12. Bahwa terkait permohonan point nomor 14 mengenai "Bahwa pihak Pemohon Eksekusi telah menjadikan dirinya sebagai kreditur tanpa alasan hukum yang jelas, hal ini dikarenakan perikatan kredit klien kami sejatinya hanya dengan **PT.BANK MUTIARA Tbk**, dan bukan dengan pihak Pemohon Eksekusi (**JTRUST INVESTMENTS INDONESIA**)"

Menanggapi hal tersebut kami selaku Kuasa Hukum Termohon berpendapat bahwa alasan tersebut adalah tidak beralasan azas hukum yang jelas karena dapat kami jelaskan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh **Termohon** telah sesuai dengan prosedur sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 49, tertanggal 02 November 2015, yang dibuat oleh EMI SUSILOWATI, SH, Notaris di Jakarta.

13. Bahwa terkait permohonan point nomor 15 mengenai "Bahwa upaya yang telah dilakukan oleh Pemohon Eksekusi terhadap Termohon Eksekusi dengan langkah hukum Novasi Subrogasi Pasif dan atau upaya Cessie dari pihak **PT.BANK MUTIARA Tbk**, telah menyisakan sisi-sisi kelabu hukum, yang tidak hanya menumpahkan segala beban-beban untuk menjadikan BEDROG guna menciderai system perikatan perkreditan perbankan di Indonesia"

Bahwa menanggapi dalil Pemohon pada point 20 telah sebagaimana

Halaman 29 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertera dalam Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang berbunyi : " (1) Jika Piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena Cessie, Subrogasi, Pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada Kreditor yang baru"

14. Bahwa terkait permohonan point nomor 16 mengenai "Bahwa klien kami telah dipaksakan menjadi Debitur dari praktek Jual Beli Piutang antara Pemohon Eksekusi dengan **PT.BANK MUTIARA Tbk**, secara tidak sah dan nyata-nyata menganggangi hukum karena telah menjadikan pemaksaan dengan tidak melalui mekanisme Pengumuman di Media Massa selama 2 (dua) bulan berturut-turut tentang peralihan Kreditur untuk klien kami serta tidak adanya upaya Penetapan Pengadilan Negeri tentang status peralihan Kreditur atas perikatan yang melibatkan klien kami, ini merupakan tindakan yang patut diduga adalah rangkaian sistematis untuk menjebak klien kami didalam Pelimpahan Subyek Kreditur yang cacat menurut hukum atau *Null And Void* alias batal demi hukum"

Menanggapi hal tersebut bahwa dengan telah didaftarkannya Hak Tanggungan berdasarkan Nomor Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 8978/2012, tertanggal 13 Agustus 2012 Jo APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 701/2012, tertanggal 28 Maret 2012, yang dibuat oleh RINASARI DWI JULI, SH, PPAT di Kabupaten Bogor telah sah secara hukum;

Bahwa dalil **Pemohon** pada point nomor 11, 12, 13, 14, 15, dan 16 merupakan pendapat yang subjektif dan tidak memiliki dasar hukum;

Bahwa tindakan penyitaan terhadap harta kekayaan Debitur diatur dalam Hukum Acara Perdata berdasarkan Pasai 227 Jo Pasal 197 HIR.

15. Bahwa terkait permohonan point nomor 17 mengenai "Kewenangan Pemohon Eksekusi untuk membuat situasi seakan-akan Termohon Eksekusi mempunyai hubungan hukum langsung dengannya dalam perikatan kredit adalah tindakan yang dapat menciderai sistematika perekonomian Nasional atau iklim perkreditan perbankan Nasional"

Bahwa menanggapi hal tersebut upaya-upaya **Termohon** dalam melakukan permohonan sita eksekusi merupakan upaya dalam rangka mendapatkan kepastian hukum sebagai Kreditur sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku dalam upaya mendapatkan hak piutang **Termohon**

Halaman 30 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
terhadap Debitur;

16. Bahwa terkait permohonan point nomor 20 mengenai "Sejatinya system hukum yang patut kita pertahankan dan atau dikedepankan dalam segala tingkat acara adalah prinsip-prinsip hukum *Aqusaitoir*, lebih lanjut bahkan klien kami selaku Debitur dan atau Termohon Eksekusi telah melaksanakan perintah yang diamanatkan dalam system Regulasi yang dikenal dalam Azaz Keperdataan yang salah satunya populer disebut dan atau dikenal dengan sebutan Azaz *GOTHDTROW* (Azaz Itikad Baik). Tapi ironisnya azaz itikad baik ini sama sekali tidak diapresiasi oleh pihak management **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA**. Maka atas dasar itulah kami selaku Kuasa Hukum bersama-sama dengan Termohon Eksekusi mencoba untuk mengetuk hati nurani para hakim yang menangani perkara aquo dapat melihat secara jernih dan bertindak seadil-adilnya dan atau sejujur-jujurnya demi menyahuti semangat reformasi disegala sektor, termasuk sektor hukum itu sendiri;

Menanggapi hal tersebut bahwa dalam Pasal 1338 ayat (1) BW "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

17. Bahwa terkait permohonan point nomor 22 mengenai "Bahwa mengacu kepada langkah-langkah yang ditempuh oleh Pemohon Eksekusi yang sarat dengan tindakan-tindakan yang *un-prosedural*, prinsip-prinsip 5C yang telah menjadi standar baku yang senantiasa dipakai sebagai pijakan lembaga perbankan dalam menyelesaikan setiap masalah yang timbul antara pihak kreditur disatu sisi dan debitur disisi lainnya. Salah satu dari prinsip 5C itu adalah prinsip "PRUDENTIAL" yakni prinsip kehati-hatian dalam bertindak dan mengambil keputusan".

Menanggapi hal tersebut bahwa **Termohon** dalam hal ini Pemohon Eksekusi telah melakukan upaya-upaya agar **Pemohon** dalam hal ini Debitur yaitu **Ny.PRISCILLIA GEORGIA** agar dapat menyelesaikan kewajibannya kepada **Termohon**.

Bahwa **Termohon** dalam upaya melakukan penagihan terhadap **Pemohon** telah melakukan Somasi (Teguran) sebanyak 3 kali;

Bahwa **Termohon** telah melakukan Aanmaniing sebanyak 2 (dua) kali dengan maksud agar **Pemohon** mempunyai ruang waktu untuk dapat menyelesaikan kewajibannya kepada **Termohon**.

Halaman 31 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa fakta yang ada objek dalam Hak Tanggungan dimaksud yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L.I No.2, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, tidak dalam penguasaan oleh **Pemohon** tetapi telah dikuasai pihak lain, oleh karena itu kami berpendapat bahwa **Pemohon** adalah **Pemohon** yang tidak jujur dan cidera janji karena telah meianggar isi dan pasal yang tertuang dalam Hak Tanggungan tersebut.

Bahwa menurut Yahya Harahap seperti yang dikemukakan dalam putusan Mahkamah Agung No.2470 K/Pdt/1984 "Bahwa penyitaan terhadap harta kekayaan Tergugat berdasarkan ketentuan pembayaran hutang tidak bertentangan dengan hukum apalagi dalam kasus tersebut barang yang disita telah diikat dengan jaminan hipotek maka permintaan sita dikonstruksikan sebagai sita jaminan. Oleh karena itu pengabulan sita yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri tidak bertentangan dengan hukum dan sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerduta dengan spesialisasi dan separatis yang dimiliki oleh Termohon (Kreditor)"

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan Eksepsi dan Jawaban Tergugat di atas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *Aquo*, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan Permohonan **Pemohon** tidak jelas (*Obscuurlibel*);
2. Menolak Permohonan **Pemohon** untuk seuruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga Penetapan Sita Eksekusi 09/PN.Pdt/Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanaoal 23 Maret 2018.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Permohonan **Pemohon** terhadap Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 09/Pen.Pdt/LEks.Akte/2018/PN Cbi, tertanggal 16 Agustus 2018 untuk seuruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pemohon adalah Debitur yang cidera janji dan atau wanprestasi;
3. Menyatakan bahwa Pemohon adalah Debitur yang tidak jujur;
4. Menyatakan bahwa Penetapan Sita Eksekusi Nomor: 09/Pen.Pdt/L.Eks.Akte/2018/PN Cbi, tertanggal 16 Agustus 2018

Halaman 32 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
adalah sah dan berharga;

5. Menyatakan bahwa Penetapan Sita Eksekusi Nomor: 09/Pen.Pdt/L.Eks.Akte/2018/PN Cbi, tertanggal 16 Agustus 2018, telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*);
6. Memerintahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor untuk dapat menjalankan dan melaksanakan Penetapan Sita Eksekusi Lelang terhadap objek yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L.I No.2, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
7. Memerintahkan kepada **Pemohon** yaitu **PRISCILLIA GEORGIA** dengan sukarela untuk mengosongkan objek sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat Pertama Nomor: 8979/2012, tertanggal 13 Agustus 2012 dan sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 6274/Ciangsana;
8. Bahwa terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini agar dibebankan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan acara jawab menjawab dimana Pelawan/Pembantah melalui Kuasanya mengajukan Replik tertanggal 17 Oktober 2018 dan Terlawan/Terbantah melalui Kuasanya mengajukan Duplik tertanggal 24 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Pelawan/Pembantah dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Foto copy Akta Jual Beli No. 174/2011 tanggal 20 April 2011, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.6274 atas nama Priscillia Georgio, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat dari Bank Mutiara tanggal 21 Februari 2012 Nomor : 023/PNG-KR/B-KPR/Cab.JSD/RO3/II/12 perihal Persetujuan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR), diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tanggal 11 Juli 2018, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat tanggal 30 Januari 2018 Nomor : 07/P/A&P-LO/I/2018 perihal Permohonan Penyelesaian Pembayaran Hutang, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi surat tanggal 23 Juli 2018 Nomor : 019/P/A&P-LO/VII/2018 perihal Permohonan Penyelesaian Pembayaran Hutang, diberi tanda P-6.A;

Halaman 33 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018

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

7. Fotokopi Tanda Terima Surat , diberi tanda P-6.B;
8. Fotokopi Iklan Media Jual Beli Online Rumah.com judul “ Di jual rumah di Kota Wisata Cluster Pesona Virginia”, diberi tanda P-7;
9. Fotokopi Iklan di media jual beli online rumah123.com judul “TURUN HARGA !!!!Rumah Lux dlm Cluster”, diberi tanda P-8;
10. Fotokopi Iklan di media jual beli online Rumahku.com judul “ Rumah Mewah dlm Cluster Virginia Kota Wisata”, diberi tanda P-9;

Bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan dan telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1,P-2,P-3,P-4,P-6.A,P-6.B sesuai dengan fotokopi, sedangkan ,P-7,P-8,dan P-9 sesuai print ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Pelawan/Pembantah telah pula menghadirkan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi MEGAWATI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena ada hubungan beli rumah, sedangkan dengan Tergugat saksi tidak kenal;
 - Bahwa saksi tertarik ingin membeli rumah yang menjadi masalah tersebut, karena saksi melihat rumah tersebut ada diiklankan;
 - Bahwa saksi melihat iklan rumah tersebut sekitar bulan Mei atau Juni 2018 dengan harga ada seharga Rp.3.400.000.000,-(tiga milyar empat ratus juta rupiah) dan ada juga seharga Rp.400.000.000.000,-(empat ratus milyar rupiah);
 - Bahwa pada saat itu saksi lihat di www rumah com dengan harga murah yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L1 No.2 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Bogor, dijual melalui jual beli online;
 - Bahwa kemudian saksi datang kelokasi untuk mengecek rumah tersebut dan bertemu dengan Ibu Agustina dan Ibu Agustina tersebut mengatakan kalau rumah tersebut bukan miliknya dan pemiliknya adalah Ibu Priscillis Georgia;
 - Bahwa benar bukti surat P-7, P-8 dan P-9 yang diperlihatkan dipersidangan adalah rumah yang saksi lihat;
 - Bahwa saksi ada dikasih nomor HP ibu Priscillia oleh Ibu Agustina, semenjak itu saksi komunikasi dengan Ibu Priscillia melalui telphon;

Halaman 34 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi komunikasi dengan Ibu Priscillia hanya menanyakan harga rumah tersebut bisa kurang enggak;
- Bahwa setelah itu tidak ada komunikasi lagi;

Menimbang, bahwa Pelawan/Pembantah dipersidangan juga telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli bernama :

AHLI DR.ZULKARNAIN SITUMPOL,S.H,LL.M , dibawah sumpah memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa Ahli adalah dari bidang Hukum Perbankan;
- Bahwa ketentuan pemberian kredit telah diatur dalam UU Perbankan Pasal 8 UU No.7 Tahun 1992 yang dirubah dalam UU No.10 Tahun 1998, dimana dijelaskan pemberi kredit harus mendapatkan keyakinan agar melakukan kegiatan bersifat kehati-hatian dan biasanya pihak Bank menerapkan prinsip 5C;
- Bahwa prinsip 5C adalah 1. Character (karakter), 2. Capacity (kemampuan), 3. Cash Flow (perputaran ulang), 4.Collateral (jaminan agunan) dan 5. Condition Economy (keadaan/situasi ekonomi) dan apabila 5C tersebut sudah terpenuhi maka dapat dilakukan pencairan kredit;
- Bahwa salah satu tujuan pemberian kredit adalah pihak Debitur dapat menyelesaikan kewajibannya kepada pihak pemberi kredit (Bank);
- Bahwa setiap Bank harus menjelaskan kepada Debitur/nasabah dalam menghadapi kredit bermasalah, cara-cara apa saja untuk menyelesaikan kesulitan pembayaran, salah satunya Restruktusiasi sebagai opsi yang ditawarkan oleh pihak Bank agar kredit bisa diselamatkan hal ini yang membedakan antara Bank dengan penggadaian;
- Bahwa apabila terjadi kredit bermasalah yang pertama kali harus dilakukan adalah musyawarah dengan Debitur/nasabah sebagai upaya penyelamat kredit dengan pemberitahuan sebelumnya dari pihak kreditur kepada debitur;
- Bahwa selain itu pihak Bank juga memberitahukan penilaian status/predikatperforma kredit debiturnya apabila mengalami penurunan yang disebut kolektibilitas yaitu ada 5 tahapan;
- Bahwa 5 (lima) tahapan tersebut adalah 1. Lancar, 2.Tagihan Khusus, 3. Kurang lancar, 4. Diragukan dan 5. Macet;
- Bahwa tahapan-tahapan tersebut oleh pihak Bank diberitahukan kepada Debitur/nasabah secara resmi;

Halaman 35 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila Debitur/nasabah yang kolektibilitasnya turun pihak Bank tidak harus menjual kreditnya kepada pihak lain dan harus ditawarkan dulu dengan Debitur/nasabah;
- Bahwa menurut teori dibolehkan menjual kredit kepada pihak lain, namun apabila restrukturisasi gagal dan istilahnya perusahaan factoring (pembeli kredit macet) dengan cara diberitahukan kepada Debitur bahwa ada perubahan kreditur;
- Bahwa restrukturisasi ada bermacam-macam yaitu 1. Penjadwalan ulang, 2. Berubah persyaratan, 3. Perpanjangan waktu dan 4. Menambahkan dan hal tersebut untuk menghindar kredit macet maka dibuat restrukturisasi, negosiasi dan musyawarah dengan nasabah;
- Bahwa pihak Bank wajib memberitahukan kepada nasabah/debitur apabila terjadi penggantian nama Bank;
- Bahwa jika ada perubahan kreditur maka debitur tidak perlu memberikan persetujuan mengenai penggantian kreditur tersebut namun hanya dilakukan pemberitahuan, sedangkan jika ada perubahan debitur maka kreditur harus memberikan persetujuan terhadap debitur baru tersebut karena hal itu merupakan standar prosedur dalam suatu pemberian kredit serta kredit macet adalah hal yang penting dihindari dalam perbankan;
- Bahwa Pembelian kredit tidak harus dilakukan oleh lembaga yang bergerak dibidang perbankan namun bisa dibeli oleh perusahaan yang bergerak dibidang lain;
- Bahwa jika ada perubahan nama maupun pengurus dalam suatu Bank usaha itu tidak berpengaruh terhadap perjanjian-perjanjian yang dibuat sebelumnya dalam artian eksistensi suatu perusahaan tidak tergantung dengan pengurusnya;
- Bahwa apabila terdapat kredit macet maka pihak Bank memberikan pilihan kepada nasabah untuk restrukturisasi;
- Bahwa selain itu apabila terdapat kredit macet Bank juga bisa menjual kredit (novasi hutang) kepada pihak lain yang dapat berupa perorangan, lembaga keuangan dan atau lembaga non keuangan atau Bank memberi hak untuk penggantian debitur namun harus dengan persetujuan pihak Bank (kreditur);
- Bahwa Debitur disebut beritikad baik apabila dipanggil oleh pihak Bank datang dan menyelesaikan masalahnya;

Halaman 36 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa contohnya debitur datang ke Bank lalu diadakan musyawarah dengan pihak Bank, kemudian pihak Bank memberikan kebijaksanaan dengan cara memperkecil cicilannya dan atau memperpanjang waktu pembayarannya;
- Bahwa apabila terdapat kredit macet pihak Bank sendiri bisa membeli agunan dengan persetujuan nasabah dengan maksud agar nasabah bisa mendapatkan harga yang lebih baik;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi dan ahli tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya,

Terlawan/Terbantah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perubahan Anggaran Dasar PT Bank Mutiara.Tbk Nomor : 87 tanggal 30 Maret 2015, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor.AHU-0005430.AH.01.02,Tahun 2015 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Bank Jtrust Indonesia.Tbk tanggal 07 April 2015, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Nomor : AHU-AH.01.03-0022040 tanggal 07 April 2015 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bank Jtrust Indonesia.Tbk, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Nomor : AHU-AH.01.03.0022041 tanggal 07 April 2015 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bank Jtrust Indonesia.Tbk, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.6274 atas nama Priscillia Georgia, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang Nomor : 21 tanggal 29 Februari 2012, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 701/2012 tanggal 28 Maret 2012, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 8978/2012, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Jtrust Investments Indonesia Nomor : 18 tanggal 7 Mei 2015 , diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-2444195.AH.01.01. Tahun 2015 Tentang Pengesahan

Halaman 37 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018

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

Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT Jtrust Investments Indonesia,

diberi tanda T-10;

11. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor : 16 tanggal 22 Oktober 2015, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor : 49 tanggal 2 November 2015, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Surat tanggal 08 Desember 2015 No.08.04/JSTRUST/SAM/XII/2015 perihal pemberitahuan pengalihan kredit, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Surat tanggal 17 Desember 2015 Nomor : 125A/JTII/XII/2015 perihal Surat Peringatan I (Pertama), diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Surat tanggal 11 Januari 2016 Nomor : 003A/JTII/I/2016 perihal Surat Peringatan II (kedua), diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Surat tanggal 09 Pebruari 2016 Nomor : 124A/JTII/II/2016 perihal Surat Peringatan III (ketiga), diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Surat Nomor : 108/KSH/III/2018 tanggal 1 Maret 2018 perihal Permohonan Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/Aan.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tanggal 1 Maret 2018, diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Relas Panggilan Teguran Aanmaning No. 09/Pen.Pdt/Eks.Akte.Aan/2018/PN.Cbi tanggal 27 Maret 2018, diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Surat Nomor : 127/KSH/V/2018 tanggal 02 Mei 2018 perihal Permohonan Aanmaning ke-II, diberi tanda T-20;
21. Fotokopi surat Nomor : 09/P/AP/VI/2018 tanggal 4 Juni 2018 perihal Permohonan penangguhan penyelesaian pembayaran hutang, diberi tanda T-21;
22. Fotokopi tanda terima pengiriman tanggal 08 Juni 2018 beserta lampiran, diberi tanda T-22;
23. Fotokopi surat Nomor : 146/KSH/VI/2018 tanggal 29 Juni 2018 perihal Permohonan sita Eksekusi dan lelang, diberi tanda P-23;
24. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT JTRUST INVESTMENTS INDONESIA tanggal 04 Juli 2018 Nomor : 1344, diberi tanda T-24;
25. Fotokopi surat Nomor : AHU-AH.01.03.0220315 tanggal 10 Juli 2018 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT JTRUST INVESTMENTS INDONESIA, diberi tanda T-25;

Halaman 38 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor :

09/Pen.Pdt/Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tanggal 13 Juli 2018, diberi tanda T-26;

27. Fotokopi Penetapan Nomor : 09/Pen.Pdt/L.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tanggal 06 Agustus 2018, diberi tanda T-27;

28. Fotokopi surat tanggal 07 September 2018 Nomor : 18-427/JTII/IX/2018 perihal Nilai akhir penyelesaian kewajiban Priscillia Georgia, diberi tanda T-28;

Bukti surat yang diajukan Kuasa Termohon diberi tanda T-1 sampai dengan T-28 diberi materai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai asli kecuali bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21, T-22, T-23, sesuai dengan fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Terlawan/Terbantah telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi EVA PUTRI RISKYAH, tidak disumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Pemohon (Priscillia Georgia) karena Penggugat sebagai debitur di PT.Jtrust Investments Indonesia, dan kenal dengan PT Jtrust Investments Indonesia karena masih satu kantor dengan saksi;
 - Bahwa saksi sampai sekarang masih bekerja di PT Jtrust Investments Indonesia;
 - Bahwa Ibu Priscillian Georgia menjadi Debitur PT Jtrust Investments Indonesia sejak tahun 2012;
 - Bahwa sejak peralihan kreditur dari PT. Jtrust Bank menjadi PT Jtrust Investments Indonesia pada sekitar tahun 2015 tidak pernah ada pembayaran dari pihak Ibu Priscillia Georgia;
 - Bahwa saksi tahu karena menurut informasi dari PIC terkait;
 - Bahwa setiap ada pembayaran itu dimasukkan kedalam pembukuan pembayaran;
 - Bahwa dalam sistem akunting di Perusahaan PT. Jtrust Investments Indonesia apabila Debitur dalam 6 (enam) bulan tidak bayar baru ada tindakan;
 - Bahwa saksi tahu masalah tersebut sejak tahun 2015 karena saksi yang meng-infut dokumennya;
2. Saksi REDHO PURNOMO, tidak disumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 39 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Pemohon (Ibu Priscillia Georgia), tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan, sedangkan dengan Termohon saksi kenal karena saksi bekerja di Perusahaan tersebut;
- Bahwa saksi sampai sekarang masih bekerja di PT.Jtrust Investments Indonesia;
- Bahwa saksi kenal Pemohon (Ibu Priscillia Georgia) karena selaku Debitur pada kantor saksi;
- Bahwa yang saksi ketahui adalah kewajiban Pemohon (Ibu Priscillia Georgia) seharusnya ada pembayaran, akan tetapi Pemohon (Ibu Priscillia Georgia) tidak melakukan pembayaran;
- Bahwa Pemohon (Ibu Priscillia Georgia) tidak melakukan pembayaran sejak tahun 2016 yaitu beralihnya piutang dari PT Jtrust Bank menjadi PT. Jtrust Investments Indonesia;
- Bahwa upaya dari PT.Jtrust Investments Indonesia telah memberikan surat pernyataan, akan tetapi belum ada pembayaran juga;
- Bahwa Collection PT. Jtrust Investments Indonesia pernah melakukan kunjungan kelokasi dan disana pihak collection tidak bertemu dengan Debitur dan obyek tersebut ditempati oleh Ibu Agustina dan menurut informasi Ibu Agustina adalah teman dari Ibu Priscilia Georgia (Pemohon);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pelawan/Pembantah dan Terlawan/Terbantah masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 3 Januari 2019, dan akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan termasuk dalam Berita Acara dianggap telah ikut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa isi dan maksud Perlawanan/Bantahan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 40 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan/Bantahan tersebut, Terlawan/Terbantah telah menyampaikan eksepsi, yaitu PERMOHONAN PEMOHON TIDAK JELAS (*Obscuurlibel*) :

1. Bahwa **Termohon** dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil **Pemohon** secara keseluruhan kecuali yang diakui secara tegas oleh **Termohon**;
2. Bahwa permohonan **Pemohon** adalah terhadap Penetapan Eksekusi yang dikeluarkan berdasarkan Surat Penetapan Nomor 09/PN.Pdt/Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi, tertanggal 23 Maret 2018 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
3. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh **Pemohon** melalui permohonan terhadap Penetapan Eksekusi tersebut tidak memiliki dasar hukum yang jelas mengingat Penetapan Eksekusi tersebut sudah melalui proses hukum yang berlaku dan berdasarkan putusan yang bersifat *inkracht*;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi tersebut, patutlah diuraikan bahwa dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku yaitu RBg, tidak diatur mengenai syarat Gugatan, akan tetapi dalam praktik peradilan dapatlah dipakai sebagai pedoman yaitu Pasal 8 BRv (Vide. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty, edisi keenam, 2000 hal.7; lihat juga Mahkamah Agung RI, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku I dan II, Jakarta : Mahkamah Agung RI, 2007/2008, hal. 60 dan hal 126; lihat juga Naskah Akademik tentang Rancangan Undang-Undang tentang Hukum Acara Perdata tahun 2011, hal. 37, yang pada pokoknya menyatakan BRV dalam kenyataan praktik berlaku di muka Pengadilan sekarang), di mana syarat gugatan adalah memuat :

1. Identitas para pihak
2. Dasar atau dalil gugatan/ posita /fundamentum petendi berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum
3. Tuntutan/petitem terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan

Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berpekerja yaitu nama, tempat tinggal, dan pekerjaan. Kalau mungkin juga agama, umur, dan status kawin, Fundamentum petendi (posita) adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berpekerja (PELAWAN dan tergugat) yang terdiri dari 2 bagian yaitu : 1) uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*feitteelijke gronden*) adalah

Halaman 41 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan penjelasan duduk perkaranya, 2) uraian tentang hukumnya (*rechtsgronden*) adalah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan, *Petitum* adalah yang dimohon atau dituntut supaya diputuskan pengadilan. Jadi, petitum ini akan mendapat jawabannya dalam diktum atau amar putusan pengadilan. Karena itu, PELAWAN harus merumuskan petitum tersebut dengan jelas dan tegas, kalau tidak bisa menyebabkan gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca alasan-alasan eksepsi yang disampaikan oleh Terlawan/Terbantah yakni tentang eksepsi Permohonan Pemohon/Pelawan tidak jelas (*obscuur libel*) karena dalil-dalil yang disampaikan oleh **Pelawan/Pembantah** melalui permohonan terhadap Penetapan Eksekusi tersebut tidak memiliki dasar hukum yang jelas mengingat Penetapan Eksekusi tersebut sudah melalui proses hukum yang berlaku dan berdasarkan putusan yang bersifat *inkracht*, Majelis Hakim tidak sependapat dengan alasan eksepsi dari Terlawan/Terbantah tersebut, dan Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan telah menguraikan peristiwa atau kejadian Hukum yang dikemukakan dalam Perlawanan/Pembantahan dengan jelas yaitu hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan, dan selanjutnya mengenai dasar dan terjadinya hubungan hukum akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara (Vide. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty, 1998, hal.35) ;

Menimbang, bahwa apakah dalil-dalil Pelawan/Pembantah tersebut benar atau tidak sudah merupakan materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi **Terlawan/Terbantah sudah sepatutnya ditolak;**

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa isi dan maksud Perlawanan/Bantahan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat dan seksama Perlawanan/Bantahan dalam perkara ini, serta jawab–menjawab antara Pelawan dengan Terlawan/Terbantah, Majelis berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Pelawan dengan Terlawan/Terbantah adalah mengenai Pelawan/Pembantah sangat keberatan atas terbitnya Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong nomor: 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018, dan mohon batal demi hukum penetapan Pengadilan Negeri Cibinong

Halaman 42 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor: 09/PN.Pdt./Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018, karena premature dan cacat hukum dan oleh karenanya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 6274/Desa Ciangsana atas nama Priscillia Georgia sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur Nomor:4334/Ciangsana/2002 tertanggal 05 April 2002 dengan luas 425 M2 yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L1 No. 2 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa atas dalil Perlawanan/Bantahan tersebut, Terlawan/Terbantah dalam jawabannya membantah yang pada pokoknya sebagai berikut bahwa Tindakan Terlawan/Terbantah adalah sah secara hukum sesuai dengan Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maupun juga ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Pelawan/Pembantah di atas telah dibantah kebenarannya oleh Terlawan/Terbantah, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 163 HIR pembuktian dibebankan kepada pihak Pelawan/Pembantah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Perlawanan/Bantahannya Pelawan mengajukan bukti surat yaitu bukti yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.9, dan 1 (satu) orang saksi serta 1 (satu) orang ahli, sedangkan untuk membantah Perlawanan/Bantahan Pelawan tersebut, Terlawan/Terbantah mengajukan bukti surat yaitu bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-28 dan 2 (dua) orang yang memberikan keterangan tanpa disumpah;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/Pdt/1974 tanggal 1 April 1976 menegaskan bahwa "Photocopy dapat diterima sebagai alat bukti apabila photocopy tersebut disertai dengan keterangan atau dengan jalan apapun secara sah dari mana ternyata photocopy tersebut sesuai dengan aslinya"

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Perlawanan/Bantahan Pelawan dan Jawaban Terlawan/Terbantah dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Pelawan dan Terlawan/Terbantah, dapat disimpulkan bahwa Para Pihak telah mengakui bahwa Pelawan/Pembantah adalah Debitur dari **PT.BANK MUTIARA** berdasarkan akad persetujuan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan plafondnya sebesar Rp. 1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah)

Halaman 43 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat persetujuan fasilitas kredit KPR Nomor: 023/PNG-KR/B-KPR/Cab.JSD/RO3/II/12, tertanggal 21 Februari 2012 dengan Bunga 12% pertahun dengan jangka waktu pengembalian kredit selama 15 tahun (Vide. Bukti P-3), terhadap Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 6274/Desa Ciangsana atas nama Priscillia Georgia sebagaimana diuraikan dalam surat Ukur Nomor:4334/Ciangsana/2002 tertanggal 05 April 2002 dengan luas 425 M2 yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L1 No. 2 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa selanjutnya terdapat fakta bahwa terjadinya perubahan Anggaran Dasar terkait pergantian nama **PT.BANK MUTIARA Tbk**, menjadi **PT.BANK JTRUST INDONESIA Tbk**, yaitu tercantum dalam bunyi Pasal 1 ayat 1 mengenai nama dan tempat kedudukan perseroan, dan sebagaimana tertera pada Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perubahan Anggaran Dasar **PT.BANK MUTIARA Tbk**, akta nomor 87, tertanggal 30 Maret 2015, yang dibuat oleh JOSE DIMA SATRIA, SH., MKn, Notaris di Jakarta, yang mana Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapatkan Persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya Nomor AHU-0005430.AH.01.02.TAHUN 2015, tertanggal 07 April 2015 serta telah disetujui oleh Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Nomor: AHU-AH.01.03-0022040 dan AHU-AH.01.03-0022041, masing-masing tertanggal 07 April 2015 ; (Vide. Bukti T-1, T-2) ;

Menimbang, bahwa terjadinya hak kreditur terhadap objek yang dimaksud **Pelawan/Pembantah** yaitu berupa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L 1 Nomor 2, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 16, tertanggal 22 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan EMI SUSILOWATI, SH, Notaris Jakarta, antara **PT.BANK JTRUST INDONESIA Tbk**, dan **PT. JTRUST INVESTMENTS INDONESIA** (Vide. Bukti T-11) ;

Menimbang, bahwa setelah itu terjadi perjanjian pengalihan piutang (*Cessie*) antara **PT.BANK JTRUST INDONESIA Tbk**, selaku Pihak Pertama dengan **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** yang dalam hal ini mewakili **Ny.PRISCILLIA GEORGIA** sebagai Debitur, berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 49, tertanggal 02 November 2015 dan

Halaman 44 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 6274/Ciangsana (Vide.

Bukti T-12) ;

Menimbang, bahwa Kreditor dalam hal ini **PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA** telah mendaftarkan objek dimaksud yaitu berupa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L 1 Nomor 2, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Kabupaten Bogor, sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 8978/2012, tertanggal 13 Agustus 2012 Jo APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 701/2012, tertanggal 28 Maret 2012, yang dibuat oleh RINASARI DWI JULI, SH, PPAT di Kabupaten Bogor (Vide. Bukti T-7 dan T-8) ;

Menimbang, bahwa dalam hal terjadinya hak tanggungan tersebut telah diatur berdasarkan Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang berbunyi : “Jika Piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada Kreditor yang baru”, selanjutnya ayat (2) “Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh Kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan”, ayat (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terlawan/Terbantah (kreditur) dalam hal ini PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA telah melakukan upaya-upaya kepada Pelawan/Pembantah terkait terjadinya perubahan nama PT.BANK MUTIARA Tbk, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pengalihan Kredit Nomor: 08.04/JTRUST/SAM/XII/2015, tertanggal 08 Desember 2015, yang dikeluarkan oleh PT.BANK JTRUST INDONESIA Tbk, dan ditujukan kepada Ny.PRISCILLIA GEORGIA. Bahwa dalam Surat Pemberitahuan Pengalihan Kredit tersebut dengan jelas menerangkan bahwa sejak dikeluarkannya surat pemberitahuan tersebut maka seluruh hak dan kepentingan PT.BANK JTRUST INDONESIA Tbk, dahulu PT.BANK MUTIARA Tbk, dahulu PT.BANK CENTURY Tbk, berdasarkan fasilitas kredit dan dokumen-dokumen terkait lainnya telah beralih kepada PT. J TRUST INVESTMENTS INDONESIA (Vide. Bukti T-13) ;

Halaman 45 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dihubungkan dengan fakta tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa peralihan Kreditur semula PT. Bank Mutiara menjadi PT. J Trust Investment dan juga peralihan Piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie* ke PT. J Trust Investment tanpa perlu membuat perjanjian baru antara Pemohon/Pelawan dengan Terlawan/Terbantah adalah sah menurut hukum (Vide. Putusan Mahkamah Agung Nomor 64 PK/Pdt/2015, tanggal 25 Juni 2015);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-4 dihubungkan dengan Bukti T-18, T-19, dan T-27, diperoleh fakta bahwa obyek jaminan tersebut di atas yang berupa tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Perumahan Kota Wisata Cluster Pesona Virginia Blok L 1 Nomor 2, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Kabupaten Bogor, sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 8978/2012, tertanggal 13 Agustus 2012 Jo APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 701/2012, tertanggal 28 Maret 2012, yang dibuat oleh RINASARI DWI JULI, SH, PPAT di Kabupaten Bogor akan dilakukan eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 09/Pen.Pdt/Aan.Eks.Akte/2018/PN.CBi tertanggal 1 Maret 2018 Jo. Nomor 09/Pen.Pdt/Sita.Eks.Akte/2018/PN.CBi tertanggal 23 Maret 2018 Jo. Nomor 09/Pen.Pdt/L.Eks.Akte/2018/PN.CBi tertanggal 06 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa obyek milik Pelawan/Pembantah yang akan dilakukan eksekusi tersebut di atas disebabkan karena Pelawan/Pembantah telah melakukan wanprestasi kepada Terlawan/Terbantah, sehingga Terlawan/Terbantah memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk mengeksekusi obyek *a quo* yang merupakan Obyek yang dibebani Sertifikat Hak Tanggungan (Vide Bukti T-23) guna memenuhi prestasi Pelawan;

Menimbang, bahwa sebelum adanya penetapan-penetapan yang dibuat dan ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tersebut di atas, ternyata Pihak Terlawan/Terbantah telah melakukan berbagai upaya agar Pelawan/Pembantah mau memenuhi prestasi sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Leasing tersebut di atas, di mana Terlawan/Terbantah telah melakukan Somasi kepada Pihak Pemohon/Pelawan (Vide Bukti T-14 sampai dengan T-16), akan tetapi Pelawan/Pembantah tidak juga mau memenuhi prestasi tersebut, sehingga Pelawan/Pembantah dinyatakan telah wanprestasi (Vide Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), bahkan setelah diajukan teguran (*aanmaning*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong pun (vide. Penetapan Ketua

Halaman 46 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Cibirong Nomor 09/Pen.Pdt/Aan.Eks.Akte/2018/PN.CBi tertanggal 1 Maret 2018), Pelawan/Pembantah tidak juga memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah ditentukan dalam Perjanjian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan/Pembantah tidak memiliki itikad baik dalam memenuhi prestasinya kepada Terlawan/Terbantah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berkaitan dengan alasan (dalil) Perlawanan/Bantahan Pelawan/Pembantah yaitu :

- a. Bahwa ironisnya secara sepihak pihak PT. J Trust Investment hadir dan mengaku-ngaku sebagai Kreditur menggantikan peran dari pada pihak PT. Bank Mutiara, padahal proses peralihan tersebut semestinya tidak harus terjadi karena peristiwa PT. Bank Mutiara tersebut bukan ditimbulkan dan atau diakibatkan oleh ada tidaknya kelalaian yang terlahir dari Pemohon, melainkan semata-mata karena ketidak berdayaan ekonomi yang ditimbulkan sendiri oleh PT. Bank Mutiara;
- b. Bahwa lebih irrasional lagi, Klien kami tidak pernah melakukan perkawinan keperdataan (COITUS PERDATA) dengan Sosok Kreditur bernama PT. JTRUST Investment/Termohon, apalagi PT. JTrust Investment/Termohon bukan merupakan Bank yang dapat dipersepsikan sebagai Bank Umum Konvensional, karena sejatinya Termohon hanya merupakan Lembaga Keuangan dan atau Lembaga Pembiayaan dan tidak melayani jasa Kredit Kepemilikan Rumah (KPR);
- c. Bahwa padahal jauh sebelum terbitnya penetapan eksekusi, Pemohon telah mengajukan permohonan penyelesaian pembayaran hutang dengan tahapan-tahapan sebagai berikut; yakni, uang muka Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan cicilan perbulannya Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Ketika ada jawaban surat dari Termohon tidak mengabulkan permohonan tersebut, berhubung tidak adanya titik temu, maka kami selaku kuasa hukum bersama Pemohon duduk bersama untuk mencari solusi ke-2 dengan cara mekanisme pembayarannya yakni bahwa setiap bulan Pemohon sanggup melakukan pembayaran cicilan sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)/bulan yang dikalikan selama 12 bulan; persisnya kewajiban yang dijalankan klien kami untuk melunasi dan atau menyelesaikan piutang dengan Pemohon secara keseluruhan atau totalnya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima

Halaman 47 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus juta rupiah), yang mana permohonan itu telah kami ajukan secara tertulis kepada Termohon dan telah diterima langsung oleh Sdr. Ridho yang dalam hal ini berkedudukan selaku asset management yang ditunjuk langsung oleh PT. JTrust Investmen/Termohon ;

Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan/Pembantah tidak dapat membuktikan keberatan-keberatan tersebut, di mana Majelis Hakim tetap berpendapat sebagaimana diuraikan di atas bahwa pihak Terlawan/Terbantah telah memberitahukan peralihan Kreditur semula PT. Bank Mutiara menjadi PT. J Trust Investment dan juga peralihan Piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie* ke PT. J Trust Investment tanpa perlu membuat perjanjian baru antara Pelawan/Pembantah dengan Terlawan/Terbantah, hal ini sejalan dengan pendapat ahli yang diajukan Pelawan/Pembantah, yang berpendapat bahwa peralihan Kreditur sebagaimana diuraikan di atas adalah sah menurut hukum, di mana ahli berpendapat jika ada perubahan nama maupun pengurus dalam suatu Bank usaha itu tidak berpengaruh terhadap perjanjian-perjanjian yang dibuat sebelumnya dalam artian eksistensi suatu perusahaan tidak tergantung dengan pengurusnya dan jika ada perubahan kreditur maka debitur tidak perlu memberikan persetujuan mengenai penggantian kreditur tersebut namun hanya dilakukan pemberitahuan, sedangkan jika ada perubahan debitur maka kreditur harus memberikan persetujuan terhadap debitur baru tersebut karena hal itu merupakan standar prosedur dalam suatu pemberian kredit serta kredit macet adalah hal yang penting dihindari dalam perbankan ;

Bahwa keberatan-keberatan tersebut seharusnya diutarakan atau dimusyawarahkan pada saat Pemohon/Terlawan menerima Somasi dari Terlawan/Terbantah ataupun pada saat adanya teguran (*aanmaning*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong;

Bahwa memang terdapat fakta bahwa Pelawan/Pembantah ada mengajukan Penawaran Penyelesaian dari **Pemohon** Nomor: 07/P/A&P-LO/I/2018, tertanggal 30 Januari 2018 (Vide Bukti P-5) dan Surat Nomor: 019/P/A&P-LO/VII/2018, tertanggal 23 Juli 2018 (Vide Bukti P-6), namun hal tersebut jauh setelah adanya Somasi-somasi yang dilakukan Terlawan/Terbantah sehingga Majelis Hakim berpendapat Pelawan/Pembantah tidak mempunyai itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan dalam pemenuhan prestasi tersebut dan bahkan Pelawan/Pembantah tidak memenuhi prestasinya pada saat teguran (*aanmaning*) tersebut;

Halaman 48 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti bukti-bukti yang diajukan pihak-pihak sebagaimana diuraikan di atas, Majelis berpendapat bahwa prosedur permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan/Terbantah telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku (vide. Pasal 224 HIR dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, oleh karena Pelawan/Pembantah tidak beritikad baik dan juga permohonan eksekusi oleh Terlawan/Terbantah telah sesuai prosedur hukum, maka Majelis Hakim berpendapat sudah selayaknya dan adil menyatakan permohonan Pelawan/Pembantah tersebut tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan/Bantahan Pelawan/Pembantah ditolak seluruhnya, maka terbukti Pelawan/Pembantah bukanlah Pelawan/Pembantah yang benar, sehingga biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Pelawan/Pembantah;

Menimbang, bahwa sepanjang bukti-bukti surat dari para pihak dalam perkara ini yang hanya berupa fotokopi dan bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan hanyalah bersifat *ad informandum* (Vide. Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/Pdt/1974 tanggal 1 April 1976);

Memperhatikan peraturan yang berkenaan dalam perkara ini khususnya Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 224 HIR dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah maupun ketentuan-ketentuan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Terlawan/Terbantah untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Perlawanan/Bantahan Pelawan/Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan/Pembantah adalah Pelawan/Pembantah yang tidak benar;

Halaman 49 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pelawan/Pembantah untuk membayar biaya perkara sebesar

Rp821,00 (**Delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah**).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari SENIN tanggal 21 Januari 2019 oleh kami NI LUH SUKMARINI,SH.MH, sebagai Hakim Ketua Majelis, BEN RONALD P SITUMORANG,SH.MH dan RADEN AYU RIZKIYATI,SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 169/Pen.Pdt.Bth/2018/PN.Cbi tanggal 02 November 2018 putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk Umum pada hari RABU tanggal 23 Januari 2019, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SUPRAPTI, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dihadiri oleh Kuasa Pelawan/Pembantah dan Kuasa Terlawan/Terbantah;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

BEN RONALD P SITUMORANG,SH.MH

NI LUH SUKMARINI,SH.MH

RADEN AYU RIZKIYATI,SH

PANITERA PENGGANTI,

SUPRAPTI

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Biaya Proses : Rp. 75.000,-
- Biaya Panggilan : Rp. 700.000,-
- PNBP Panggilan : Rp. 5.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Materai : Rp. 6.000,-
- Jumlah : Rp. 821.000,- (Delapan Ratus Dua Puluh Satu Ribu Rupiah)

Halaman 50 Putusan Nomor : 169/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2018

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)