



PUTUSAN

Nomor 126 / PDT/2018/PT. BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

CUN KIANG, beralamat di Villa Pertiwi Blok L 1 No. 8, RT. 002, RW. 016, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

1. **PAULO ROSSI**, dahulu beralamat di GG. BB, RT. 007, RW. 005, Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui keberadaannya di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI JAKARTA Cq. KEPALA KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT DI BANDUNG Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA DEPOK**, beralamat di Jalan Boulevard Sektor Anggrek, Perkantoran Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PEN/PDT/2018/PT.BDG tanggal 16 Maret 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Januari 2018 No.159/Pdt.G/2017/PN.Dpk, berikut surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut,;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 3 Agustus 2017, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 3 Agustus 2017, dibawah Register Perkara No. 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk, yang telah diperbaiki tanggal 4 April 2017 pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT

1. Terlebih dahulu, perkenan PENGGUGAT menyampaikan hubungan hukum (Rechtsbetrekking, Legal Relationship) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagai berikut:

2. Hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT:

Hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 93 tanggal 17 Maret 2017, yang dibuat dihadapan Dheasy Suzanti, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Jual Beli Piutang") (BUKTI P-1) dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 94 tanggal 17 Maret 2017, yang dibuat dihadapan Dheasy Suzanti, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Pengalihan Piutang") (BUKTI P-2).

3. Hubungan hukum PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT:

Adapun dimasukkannya TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo karena sebagai intansi yang berwenang untuk melakukan pencatatan perubahan status buku tanah, pencatatan pemblokiran dan pencatatan sita terhadap objek tanah milik TERGUGAT yang menjadi pelunasan hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT merasa perlu memasukkan TURUT TERGUGAT dalam perkara a quo agar dapat mematuhi dan melaksanakan isi putusan majelis hakim yang memeriksa perkara a quo.



B. LANDASAN HUKUM KOMPETENSI RELATIF PENGAJUAN GUGAT SESUAI DENGAN PRINSIP FORUM REI SITAE KETENTUAN PASAL 118 AYAT (3) HIR

4. Berdasar prinsip forum rei sitae, gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan pemilihan domisili hukum, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (3) Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yang berbunyi:

“Bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat diam sebetulnya tidak diketahui, atau jika Tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari Para Penggugat, atau jika gugatan itu tentang barang tetap, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu”.

5. Mengacu pada ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, dengan demikian, tindakan PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada PENGADILAN NEGERI DEPOK telah memenuhi syarat formil kompetensi relatif yang digariskan Pasal 118 ayat (3) HIR. Oleh karena itu, gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT sah dan sesuai dengan hukum acara yang berlaku (due process of law).

C. DASAR GUGATAN: WANPRESTASI BERDASARKAN PASAL 1238 JO. PASAL 1243 KUHPERDATA ATAS ALASAN: TERGUGAT BELUM MEMENUHI KEWAJIBAN PEMBAYARAN ANGSURAN HUTANG KEPADA PENGGUGAT

Adapun bentuk perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT dalam hubungan hukum tersebut meliputi:

6. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG KEPADA PT. BANK MUTIARA, TBK. SESUAI DENGAN PASAL 2 AKTA PERJANJIAN KREDIT MODAL KERJA NOMOR 9 TANGGAL 7 MARET 2013 JO. PERPANJANGAN PERJANJIAN KREDIT NOMOR 1041/CA/III/14/020 TANGGAL 30 JUNI 2014
 - a. Bahwa antara TERGUGAT dan PT. BANK MUTIARA Tbk. (untuk selanjutnya disebut “Bank Mutiara”) telah sepakat untuk membuat dan menandatangani PERJANJIAN KREDIT MODAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KERJA NOMOR 9 tanggal 7 Maret 2013, yang dibuat dihadapan Wulat Arum Juktikanti, SH., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit") (BUKTI P-3).

- b. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Perjanjian Kredit, Bank Mutiara telah merealisasikan pemberian Kredit Rekening Koran sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) kepada TERGUGAT.
- c. Bahwa seluruh hutang yang timbul dari fasilitas kredit tersebut, baik berupa hutang pokok, berikut bunga, dan/atau denda yang belum dibayarkan, wajib dilunasi oleh TERGUGAT kepada Bank Mutiara selambat-lambatnya pada tanggal 14 Maret 2014.
- d. Bahwa kemudian Perjanjian Kredit tersebut telah diperpanjang dengan PERPANJANGAN PERJANJIAN KREDIT NOMOR 1041/CA/III/14/020 tanggal 30 Juni 2014 (untuk selanjutnya disebut "Perpanjangan Perjanjian Kredit") (BUKTI P-4).
- e. Bahwa FAKTANYA, sejak jatuh tempo Perjanjian Kredit dan Perpanjangan Perjanjian Kredit pada tanggal 14 Maret 2015, TERGUGAT telah lalai dan tidak membayar hutangnya kepada Bank Mutiara.
- f. Bahwa kemudian Bank Mutiara resmi mengubah entitas usaha menjadi PT. BANK JTRUST INDONESIA TBK, setelah mendapat persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada 21 Mei 2015 melalui Keputusan Dewan Komisioner OJK No.12/KDK.03/2015.

7. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG KEPADA PT. JTRUST INVESTMENTS INDONESIA SESUAI DENGAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG NOMOR 45 TANGGAL 22 OKTOBER 2015 JO. AKTA PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG NOMOR 85 TANGGAL 2 NOVEMBER 2015

- a. Bahwa karena tidak ada penyelesaian atas kredit dari TERGUGAT kepada PT. BANK J TRUST INDONESIA TBK (untuk selanjutnya disebut "Bank JTRUST"), maka Bank JTRUST telah melakukan penjualan hak tagih berikut

Halaman 4 dari 24 halaman Putusan No. 126/Pdt/2018/PT.Bdg

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

jaminannya secara Cessie atau Hak Atas Tagih kepada kepada PT. JTRUST INVESTMENTS INDONESIA (untuk selanjutnya disebut "JTRUST Invesments") berdasarkan AKTA PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG NOMOR 45 tanggal 22 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta (untuk selanjutnya disebut "Akta No. 45") (BUKTI P-5) dan AKTA PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) NOMOR 85 tanggal 2 November 2015, yang dibuat dihadapan Martina, SH., Notaris di Jakarta (untuk selanjutnya disebut "Akta No. 85") (BUKTI P-6).

- b. Bahwa sesuai dengan Akta No. 45 dan Akta No. 85 tersebut di atas Bank JTRUST (dahulu Bank Mutiara) telah sepakat untuk menjual piutang milik TERGUGAT (in casu PAULO ROSSI) kepada JTRUST Invesments.
- c. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 Akta No. 85, Bank JTRUST telah menjual piutang milik TERGUGAT sebesar Rp. 4.998.636.635,- (empat milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus tiga puluh enam ribu enam ratus tiga puluh lima Rupiah) kepada JTRUST Invesments.
- d. Bahwa sesuai dengan Akta No. 85, Bank JTRUST telah menyerahkan dokumen jaminan milik TERGUGAT kepada JTRUST Invesments berupa:
 - 1) Sertipikat Hak Milik No. 07618/Depok yang terdaftar atas nama PAULO ROSSI (in casu TERGUGAT) (untuk selanjutnya disebut "SHM No. 07618") (BUKTI P-7).
 - 2) Sertipikat Hak Tanggungan No. 4679/2013 tanggal 30 Mei 2013, peringkat pertama sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta Rupiah) Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 123/2013 yang dibuat dihadapan Vera Dewi Rochyati, SH., MKn., PPAT di Kota Depok (untuk selanjutnya disebut "SHT No. 4679/2013") (BUKTI P-8).
- e. Bahwa seluruh hutang yang timbul dari Akta No. 45 dan Akta No. 85 tersebut, baik berupa hutang pokok, berikut bunga, dan/atau denda yang belum dibayarkan, wajib dilunasi oleh TERGUGAT kepada JTRUST Invesments.

Halaman 5 dari 24 halaman Putusan No. 126/Pdt/2018/PT.Bdg



- f. Bahwa FAKTANYA, TERGUGAT telah lalai dan tidak membayar hutangnya kepada JTRUST Investments.
8. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG KEPADA PENGGUGAT SESUAI DENGAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI PIUTANG NO. 93 TANGGAL 17 MARET 2017 DAN AKTA PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG (CESSIE) NO. 94 TANGGAL 17 MARET 2017
- a. Bahwa karena tidak ada penyelesaian atas kredit dari TERGUGAT kepada JTRUST Investments, maka JTRUST Investments telah melakukan penjualan sebagian hak tagih berikut sebagian jaminannya secara Cessie atau Hak Atas Tagih kepada kepada PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang (vide BUKTI P-1) dan Perjanjian Pengalihan Piutang (vide BUKTI P-2).
 - b. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Jual Beli Piutang (vide BUKTI P-2) tersebut di atas JTRUST Investments telah sepakat untuk menjual sebagian piutang milik TERGUGAT (in casu PAULO ROSSI) kepada PENGGUGAT.
 - c. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 Perjanjian Jual Beli Piutang (vide BUKTI P-2), JTRUST Investments telah menjual sebagian piutang milik TERGUGAT sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) kepada PENGGUGAT.
 - d. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli Piutang (vide BUKTI P-1) dan Perjanjian Pengalihan Piutang (vide BUKTI P-2), PENGGUGAT telah melaksanakan kewajiban dan/atau pembayaran kepada JTRUST Investments sehingga seluruh hak tagih milik JTRUST Investments terhadap TERGUGAT telah beralih kepada PENGGUGAT, berikut dengan dokumen jaminan kredit berupa:
 - 1) Tanah dan bangunan terletak di Jalan Margonda, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 07618/Depok yang terbit tanggal 25 Januari 2010, dengan luas 95 m² (sembilan puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3/DEPOK/2010 tanggal 7 Januari 2010 tercatat atas nama PAULO ROSSI (in casu TERGUGAT) (vide BUKTI P-7).

2) Sertipikat Hak Tanggungan No. 4679/2013 tanggal 30 Mei 2013, peringkat pertama sebesar Rp. 3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta Rupiah) Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 123/2013 yang dibuat dihadapan Vera Dewi Rochyati, SH., MKn., PPAT di Kota Depok. (vide BUKTI P-8).

e. Bahwa kemudian pada tanggal 29 Maret 2017 pihak JTRUST Invesments telah menyampaikan surat Nomor: 549/JTII/III/2017, perihal: Pemberitahuan Pengalihan/Cessie Kredit/Sebagian Piutang kepada PAULO ROSSI (in casu TERGUGAT) yang copynya diserahkan juga kepada PENGGUGAT, (BUKTI P-9)

f. Bahwa dari hasil jual beli tersebut PENGGUGAT telah menerima sebuah SHM No. 07618 dari JTRUST Invesments yang tercatat atas nama PAULO ROSSI (in casu TERGUGAT).

g. Bahwa seluruh hutang yang timbul dari Perjanjian Jual Beli Piutang (vide BUKTI P-1) dan Perjanjian Pengalihan Piutang (vide BUKTI P-2) tersebut, baik berupa hutang pokok, berikut bunga, dan/atau denda yang belum dibayarkan, wajib dilunasi oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT.

h. Bahwa FAKTANYA, sampai dengan gugatan ini diajukan, TERGUGAT telah lalai dan tidak membayar hutangnya kepada PENGGUGAT.

i. Atas tindakan kelalaian yang dilakukan TERGUGAT tersebut di atas, PENGGUGAT telah berupaya mengingatkan TERGUGAT agar segera melakukan kewajiban pembayaran hutangnya, dengan memberikan:

1) Surat Peringatan I, melalui Surat Nomor: 17.106/RAN&A/04/2017 tanggal 18 April 2017.

Berdasarkan surat ini PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar segera menyelesaikan kewajiban hutang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 2.750.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT paling lambat tanggal 24 April 2017;

2) Surat Peringatan Terakhir, melalui Surat Nomor: 17.107/RAN&A/04/2017 tanggal 25 April 2017.

Berdasarkan surat ini PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar segera menyelesaikan kewajiban hutang sebesar Rp. 2.750.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT paling lambat tanggal 2 Mei 2017;

j. TERGUGAT sampai dengan batas waktu yang ditentukan pada tanggal 2 Mei 2017 dan sampai dengan gugatan ini diajukan, TERGUGAT sama sekali tidak menunjukkan itikad baik (good faith) kepada PENGGUGAT.

9. TERGUGAT TERBUKTI TELAH WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT, MAKA PENGGUGAT BERHAK UNTUK MENDAPATKAN PELUNASAN ATAS TUNGGAKAN HUTANG YANG BERSUMBER DARI EKSEKUSI JAMINAN KREDIT.

a. Sesuai dengan uraian PENGGUGAT di atas, bahwa TERGUGAT telah wanprestasi kepada PENGGUGAT karena tidak dapat membayar hutangnya kepada PENGGUGAT.

- Mengacu pada ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta) yang berbunyi sebagai berikut:

“Si berutang, adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

- Serta, mengacu juga pada Pasal 1243 KUHPerduta yang berbunyi sebagai berikut:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai



diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”.

- Maka, PENGGUGAT telah berhasil buktikan bahwa TERGUGAT nyata-nyata tidak mempunyai itikad baik, serta telah melakukan perbuatan WANPRESTASI (default) kepada PENGGUGAT, karena telah melanggar ketentuan Perjanjian Jual Beli Piutang (vide BUKTI P-1) dan Perjanjian Pengalihan Piutang (vide BUKTI P-2), sehingga telah merugikan PENGGUGAT dan karenanya memberikan hak kepada PENGGUGAT untuk mengajukan tuntutan kerugian kepada TERGUGAT.
- Bahwa selain PENGGUGAT berhak atas ganti kerugian atas belum dilunasinya hutang TERGUGAT kepada PENGGUGAT, sesuai Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdara tersebut, PENGGUGAT juga berhak atas penggantian kerugian atas kehilangan kesempatan untuk menggunakan uang yang seharusnya diterima PENGGUGAT dari TERGUGAT sebagai pelunasan hutang TERGUGAT tersebut.
- Berpegang pada Pasal 1131 KUHPerdara mengatur bahwa seluruh harta kekayaan debitur (baik bergerak maupun tidak bergerak) baik yang ada maupun yang akan ada dikemudian hari merupakan tanggungan untuk segala perikatan perorangan.

Dengan demikian PENGGUGAT berhak untuk meminta agar harta benda TERGUGAT untuk disita, sebagaimana yang akan PENGGUGAT uraikan dibawah ini dan selanjutnya melakukan eksekusi sesuai dengan hukum acara yang berlaku.

10. Berdasar uraian tersebut di atas, oleh sebab PENGGUGAT dapat buktikan bahwa atas tindakan TERGUGAT nyata-nyata telah melakukan WANPRESTASI (default) kepada PENGGUGAT, maka



hal ini sudah cukup dasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menerima gugatan PENGGUGAT.

11. PENGUGAT AKAN MENGAJUKAN PROSES BALIK NAMA SHM No. 07618 MELALUI TURUT TERGUGAT.

a. Bahwa dengan telah ditandatanganinya Perjanjian Jual Beli Piutang (vide BUKTI P-1) dan Perjanjian Pengalihan Piutang (vide BUKTI P-2), sehingga seluruh hak tagih milik JTRUST Invesments terhadap TERGUGAT telah beralih kepada PENGGUGAT berikut hak jaminan kredit berupa tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, sesuai dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 07618/Depok, dengan luas 95 m² (sembilan puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 3/DEPOK/2010 tanggal 7 Januari 2010, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 25 Januari 2010 tercatat atas nama PAULO ROSSI (in casu TERGUGAT) (vide BUKTI P-7).

b. Bahwa PENGGUGAT bermaksud mengajukan proses balik nama SHM No. 07618 (vide BUKTI P-7) yang tercatat atas nama PAULO ROSSI (in casu TERGUGAT) melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (in casu TURUT TERGUGAT).

c. Bahwa saat ini fisik tanah dan bangunan saat ini telah dikuasai oleh PENGGUGAT akan tetapi dari segi hukum PENGGUGAT belum menguasai sepenuhnya dan sangat merugikan PENGGUGAT karena tanah dan bangunan tersebut belum dapat diproses balik nama ke atas nama CUN KIANG (in casu PENGGUGAT).

12. Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka PENGGUGAT mengajukan GUGATAN di Pengadilan Negeri Depok dengan maksud agar PENGGUGAT dapat memperoleh kuasa yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT selaku Penjual yang melepaskan haknya dan PENGGUGAT selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan segala



perbuatan hukum balik nama kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 07618/Depok, dengan luas 95 m² (sembilan puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 3/DEPOK/2010 tanggal 7 Januari 2010, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 25 Januari 2010 tercatat atas nama PAULO ROSSI (in casu TERGUGAT) melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (in casu TURUT TERGUGAT) menjadi atas nama CUN KIANG (in casu PENGGUGAT) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (in casu TURUT TERGUGAT) dan/atau menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (in casu TURUT TERGUGAT).

D. PERMINTAAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

DALAM PROVISI:

13. Sehubungan dengan dalil gugat wanprestasi yang dikemukakan di atas bertujuan pokok untuk menuntut pembayaran ganti rugi dalam bentuk pemulihan kembali segala pinjaman yang telah diterima TERGUGAT (hutang pokok, bunga dan denda), sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 463 Rv, cukup dasar alasan hukum bagi PENGGUGAT untuk meminta agar Pengadilan Negeri Depok meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan TERGUGAT yang jumlahnya dapat mencukupi pemenuhan nilai tuntutan PENGGUGAT agar pada saat putusan berkekuatan tetap, tidak hampa (illusoir).

14. Adapun Harta yang bernilai untuk disita yang dimiliki oleh TERGUGAT yaitu:

Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, sesuai dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 07618/Depok, dengan luas 95 m² (sembilan puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 3/DEPOK/2010 tanggal 7 Januari 2010, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25 Januari 2010 tercatat atas nama PAULO ROSSI (in casu TERGUGAT).

E. PUTUSAN DAPAT DILAKSANAKAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)

15. Gugatan PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti dokumen berupa akta autentik, yaitu berupa Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Piutang, yang keduanya dibuat dihadapan Dheasy Suzanti, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUHPerdata mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (volledig end bindende bewijskracht).
16. Oleh karena itu, cukup alasan untuk mengabulkan putusan serta merta meskipun TERGUGAT mengajukan perlawanan, banding, dan kasasi atau upaya hukum lainnya.

F. PETITUM GUGAT

BERDASARKAN DALIL-DALIL DAN FAKTA-FAKTA SEBAGAIMANA TELAH DIKEMUKAKAN SELURUHNYA DI ATAS, MAKA PENGGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MENGADILI PERKARA INI AGAR MENJATUHKAN PUTUSAN SEBAGAI BERIKUT:

DALAM PROVISI:

1. Meletakkan sita jaminan atas harta milik TERGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT dengan Verstek.
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi.
4. menguatkan putusan provisi.
5. Menyatakan Sah Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 93 tanggal 17 Maret 2017, yang dibuat dihadapan Dheasy Suzanti, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor.
6. Menyatakan Sah Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 94 tanggal 17 Maret 2017, yang dibuat dihadapan Dheasy Suzanti, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor.

Halaman 12 dari 24 halaman Putusan No. 126/Pdt/2018/PT.Bdg



7. Menyatakan Sah kedudukan PENGGUGAT selaku Kreditur yang memiliki hak tagih atas TERGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 93 tanggal 17 Maret 2017 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 94 tanggal 17 Maret 2017, yang keduanya dibuat dihadapan Dheasy Suzanti, SH., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor.
8. Menyatakan Sah kedudukan PENGGUGAT selaku pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Depok, sesuai dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 07618/Depok, dengan luas 95 m² (sembilan puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 3/DEPOK/2010 tanggal 7 Januari 2010, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 25 Januari 2010 tercatat atas nama PAULO ROSSI (in casu TERGUGAT).
9. Memberikan izin dan kuasa yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT selaku Penjual yang melepaskan haknya dan PENGGUGAT selaku Pembeli yang menerima pelepasan hak tersebut untuk melakukan segala perbuatan hukum balik nama kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 07618/Depok, dengan luas 95 m² (sembilan puluh lima meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur No. 3/DEPOK/2010 tanggal 7 Januari 2010, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok tanggal 25 Januari 2010 tercatat atas nama PAULO ROSSI (in casu TERGUGAT) melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (in casu TURUT TERGUGAT) menjadi atas nama CUN KIANG (in casu PENGGUGAT) dihadapan pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (in casu TURUT TERGUGAT) dan/atau menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok (in casu TURUT TERGUGAT).
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi yang diajukan oleh TERGUGAT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan mematuhi putusan ini.
12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan tanggal 18 Januari 2018 Nomor 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan Verstek ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.4.131.000,- (empat juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Januari 2018 Nomor 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 24 Januari 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk. tanggal 31 Januari 2018, yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Depok, yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Januari 2018, Nomor : 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 21 Februari 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Februari 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 2 Februari 2018 yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Depok tanggal 12 Februari 2018, Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 14 Februari 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 21 Februari 2018.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Depok telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Februari 2018 dan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 21 Februari 2018 serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Februari 2018 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan pada tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 2 Februari 2018 yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Depok tanggal 12 Februari 2018, yang pada pokoknya mengajukan keberatan sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menerapkan hukum, dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim yang hanya merujuk suatu Azas Audi et Alteram Partem yang tidak berdasarkan pada hukum formil dan materiil, melainkan hanyalah berdasarkan kepada suatu ungkapan hukum , yang menjamin rasa keadilan dari pihak berperkara, khususnya **PEMOHON BANDING /PENGGUGAT**, bahwa seharusnya suatu putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci (pasal 25 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004). Putusan yang tidak memuat asas disebut putusan yang tidak memadai
- Bahwa jelas dalam pertimbangan Judex Factie, Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dalam persidangan, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sesuai Risalah Panggilan Sidang Nomor : 159/ Pdt.G/2917 /PN.Dpk, tertanggal 22 Agustus 2017 untuk persidangan tanggal 28 Agustus 2017, Risalah Panggilan Nomor: 159/PDT.G/2917/PN.DPK, tertanggal 13 September 2017, untuk persidangan tanggal 18 September 2017, Risalah

Halaman 15 dari 24 halaman Putusan No. 126/Pdt/2018/PT.Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panggilan melalui Media Massa (Koran Rakyat Merdeka) terbit tanggal 17 September 2017 untuk persidangan tanggal 23 Oktober 2017 Risalah Panggilan melalui Media Masa (Koran Rakyat Merdeka, Terbit tanggal 1 November 2017, untuk persidangan tanggal 27 November 2017, namun Tergugat tetap tidak hadir.

- Bahwa dalam perkara aquo, bahwa gugatan PENGGUGAT/PEMBANDING, adalah berdasar dikarenakan sesuai dasar pertimbangan judex Factie, bahwa berdasarkan keterangan saksi Ferdy Ferdiyan Lumban Toruan dalam persidangan dan dihubungkan dengan bukti P-1 berupa akta perjanjian jual beli dan bukti P-2 berupa akta pengalihan piutang dikarenakan Tergugat tidak melakukan kewajibannya uang membayar angsuran atas fasilitas pinjam kredit yang didapatkannya, maka pihak Bank telah melakukan pengalihan piutang (cessie) kepada Penggugat, sehingga Penggugat sekarang ini adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Margonda Raya, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

: Ruko Milik Nasir
: Ruko Milik Nasir
: Jalan Raya Margonda
: Tanah Milik Pak Nasir

Dengan luas tanah kurang lebih 95,-M2 (sembilan puluh lima meter persegi), berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang (cessie) No 94 Tanggal 17 Maret 2017.

- Bahwa dengan demikian segala procedure yang dilakukan oleh PEMBANDING/ PENGGUGAT, sudah sesuai dengan aturan hukum Pasal 174 HIR, Pasal 1925 KUHPerdara, yang itu PENGGUGAT/PEMBANDING memiliki hak dan berdasarkan hukum,
- Bahwa kesimpulan PEMBANDING/PENGGUGAT, bahwa Majelis Hakim keliru dalam menerapkan hukum, sehingga menimbulkan rasa ketidakadilan bagi PEMBANDING /PENGGUGAT;

Halaman 16 dari 24 halaman Putusan No. 126/Pdt/2018/PT.Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memutus melampaui dari kewenangannya, dalam gugatan yang dimintakan adalah masalah wanprestasi, akan tetapi dalam dasar pertimbangan Majelis Hakim, lebih menitikberatkan pada pengakuan fisik.
- Bahwa *judex factie* telah salah didalam melakukan pertimbangan dalam perkara *aquo*, kenapa bahwa jelas dalam gugatan PENGGUGAT/PEMBANDING, yang menjadi gugatan adalah masalah WANPRESTASI, DAN BUKANLAH MENGGUGAT MENGENAI HAK;
- Bahwa *judex factie* menyatakan bahwa dikarenakan gugatan penggugat tidak menarik pihak yang menguasai atas tanah yang menjadi pihak dalam gugatan ini, membuat gugatan PENGGUGAT kurang pihak, maka dengan demikian menurut majelis hakim surat gugatan penggugat menjadi tidak sempurna.
- Bahwa majelis hakim perkara *aquo*, telah mempertimbangkan sesuatu hal yang tidak dimintakan dalam gugatan PENGGUGAT, oleh karena patutlah kiranya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dinyatakan tidak berdasar serta melampaui apa yang dimintakan dalam gugatan dan atau Petitum PENGGUGAT/PEMBANDING.
- Bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:
 - Menerima permohonan banding dari pbanding semula penggugat
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok No 159/PDT.G/2017/PN.Dpk Mengadili Sendiri Dalam Eksepsi
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan PEMBANDING semula Penggugat dengan Verstek
 2. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh Pbanding semula Penggugat, sampai perkara ini diputus pada tingkat

Halaman 17 dari 24 halaman Putusan No. 126/Pdt/2018/PT.Bdg

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

banding, Terbanding semula Tergugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan a quo, seluruh alasan - alasan keberatan yang dimuat dalam Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dianggap telah termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara berserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk, dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Januari 2018, Nomor : 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk, dan setelah pula membaca dan memperhatikan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, kecuali pertimbangan tentang pemeriksaan persidangan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek). Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam pertimbangan maupun dalam penerapan hukumnya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan verstek, dengan pertimbangan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, yaitu tidak menarik pihak ketiga yang menguasai/menyewa tanah dan bangunan dari Tergugat sebagai pihak dalam perkara gugatan a quo, sementara di pihak lain Penggugat mendalilkan bahwa tanah dan ruko obyek sengketa tersebut dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat; Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas;

Menimbang, bahwa mengenai sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: "sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan: "Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang". Dari ketentuan pasal tersebut, jelas bahwa walaupun pemilik atau pihak yang menyewakan menjual benda atau barang yang disewakan, bukanlah akan memutuskan atau mengakhiri perjanjian sewa menyewa yang diadakan sebelumnya. Hanya saja perjanjian sewa menyewa yang dimaksud akan hapus apabila memang diperjanjikan sebelumnya yaitu pada saat mengadakan perjanjian sewa menyewa.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa pihak ketiga yang saat ini menguasai obyek sengketa berdasarkan sewa/kontrak dari Terbanding semula Tergugat, tidak perlu dijadikan pihak dalam gugatan ini, sehingga mengakibatkan gugatan kurang pihak; Oleh karena dengan adanya pengalihan hak kepemilikan dari pemilik lama kepada pemilik baru, tidak akan mempengaruhi perjanjian sewa menyewa sebelumnya. Disamping itu pihak ketiga dimaksud tidak mempunyai hubungan hukum dengan Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Januari 2018 Nomor 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang putusan yang dijatuhkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (Verstek), yaitu bahwa Terbanding semula Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan maupun menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir mewakili, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah berdasarkan Relas Panggilan Sidang Nomor 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk tanggal 22 Agustus 2017, Relas Panggilan Sidang Nomor 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk tanggal 13 September 2017, Relas Panggilan Sidang melalui media masa (Koran Rakyat Merdeka), masing-masing terbit tanggal 17 September 2017 dan tanggal 1 November 2017, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak hadirnya Terbanding semula Tergugat tidak disebabkan oleh suatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat juga tidak pernah hadir di persidangan maupun menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir mewakili, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah berdasarkan Relas Panggilan Sidang Nomor 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk tanggal 10 Agustus 2017, Relas Panggilan Sidang Nomor 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk tanggal 13 September 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut terguagt tidak pernah hadir di persidangan, maka pemeriksaan perkara dilakukan tanpa hadirnya Terbanding semula Tergugat dan Turut terbanding semula Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas gugatan Pembanding semula Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam petitum gugatannya antara lain mohon agar Terbanding semula Tergugat dinyatakan wanprestasi, sehingga dasar gugatan Pembanding semula Penggugat adalah wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdato Jo Pasal 1243 KUHPerdato atas alasan Terbanding semula Tergugat belum memenuhi kewajiban pembayaran angsuran hutang kepada Pembanding semula Penggugat (sebagaimana tercantum dalam halaman 3 gugatan Pembanding semula Penggugat);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Pembanding semula Penggugat juga mendalilkan bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang dan Perjanjian Pengalihan Piutang, J Trust Invesment telah menjual sebagian piutang milik Terbanding semula Tergugat sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) kepada Pembanding semula Penggugat; Selanjutnya Pembanding semula Penggugat telah melaksanakan kewajiban pembayaran kepada JTrust Invesment sehingga seluruh hak tagih milik JTrust Investment terhadap Terbanding semula Tergugat telah beralih kepada Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa;"si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Menimbang, bahwa akibat hukum bagi Debitur yang melakukan wanprestasi antara lain adalah Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh Kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara). Sedangkan pembayaran ganti rugi yang timbul dari perikatan tentang pembayaran sejumlah uang yang disebabkan karena keterlambatan pemenuhan prestasi oleh pihak Debitur, diatur dalam Pasal 1250 KUHPerdara, antara lain bunga yang ditetapkan oleh undang-undang; Sebagaimana telah didalilkan pula oleh Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya (halaman 6);

Menimbang, bahwa dalam posita maupun petitum gugatannya, telah ternyata bahwa Pembanding semula Penggugat tidak memberikan perincian yang jelas berapa besar hutang berikut bunga dan ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat, akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat. Dalam dalil gugatannya Pembanding semula Penggugat hanya mendalilkan jumlah piutang milik Terbanding semula Tergugat yang dialihkan dari Bank JTrust kepada JTrust Investment yaitu sebesar Rp.4.998.636.635,- (empat milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus tiga puluh enam ribu enam ratus tiga puluh lima rupiah); sedangkan berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 93 tanggal 17 Maret 2017, JTurst hanya menjual sebagian dari piutang Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatannya Pembanding semula Penggugat juga mendalilkan bahwa Pembanding semula Penggugat bermaksud mengajukan proses balik nama SHM No.07618 atas nama Paulo Rossi kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, oleh karena belum dapat diproses oleh Badan Pertanahan Nasional (Turut Terbanding semula Turut Tergugat); Disamping itu telah ada pula Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No.93 tanggal 17 Maret 2017 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No.94 tanggal 17 Maret 2017, sehingga sebagian piutang dan jaminan milik Terbanding semula Tergugat telah beralih kepada Pembanding semula Penggugat; Dengan demikian yang menjadi persoalan adalah belum diprosesnya balik nama Sertifikat Hak Milik No.07618 oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat, meskipun piutang Terbanding semula Tergugat telah beralih kepada Pembanding semula Penggugat.

Halaman 21 dari 24 halaman Putusan No. 126/Pdt/2018/PT.Bdg

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

Bahkan telah ada Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4679/2013 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 123/2013;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat ada ketidak sesuaian antara dalil gugatannya dengan hal-hal yang dituntut dalam petitum gugatannya, dimana disatu sisi Pembanding semula Penggugat mendalilkan bahwa Terbanding semula Tergugat telah melakukan wanprestasi, sehingga Pembanding semula Penggugat berhak atas ganti kerugian atas belum dilunasinya hutang Terbanding semula Tergugat; Sedangkan dalam petitum gugatannya tidak ternyata Pembanding semula Penggugat menuntut besarnya hutang dan ganti kerugian yang harus dibayar oleh Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur libel), sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pembanding semula Penggugat dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Januari 2018 Nomor 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Januari 2018 Nomor 159/Pdt.G/2017/PN.Dpk. yang dimohonkan banding tersebut ;

Halaman 22 dari 24 halaman Putusan No. 126/Pdt/2018/PT.Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima dengan Verstek ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari **Rabu**, tanggal **21 Mei 2018** oleh kami, **DR. Hj. M. ELY MARIANI, S.H., M.Hum.** sebagai Hakim Ketua, **Drs. AMIN SEMBIRING, SH.MH** dan **H. ADE KOMARUDDIN, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tanggal 16 Maret 2018, putusan tersebut pada hari **SENIN**, tanggal **28 Mei 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Bambang Belardaya, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya , -

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

DRS. AMIN SEMBIRING, S.H.M.H. DR.Hj. M. ELY MARIANI, S.H., M.Hum

TTD

H. ADE KOMARUDDIN, SH. MH.

Panitera Pengganti,

TTD

BAMBANG BELARDAYA, S.H.

Halaman 23 dari 24 halaman Putusan No. 126/Pdt/2018/PT.Bdg

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)



Perincian Biaya Perkara :

- Materai Putusan	Rp. 6.000,00,-
- Redaksi /putusan	Rp. 5.000,00,-
- Pemberkasan	Rp. 139.000,00,-
=====+	
Jumlah Rp. 150.000,00,- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer