



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 149/PDT/2019/PT.BDG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara 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 30 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula 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, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, SH., Herman Sudrajat, SH., Nikodemus Rawulunubun, SH., Fitria Nurlaili, SH., Para Advokat dari Kantor Hukum Kusnadi, SH.& Partner, yang beralamat di Jl. Pekapuran Raya No.12 Bedahan , Kelurahan Pabauran Kecamatan Cibinong, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 Pebruari 2019, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Terlawan/Terbantah;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 21 Maret 2019 Nomor : 149/PEN/PDT/2019/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara perdata Nomor 169/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

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);

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 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 Investment;

3. Bahwa pasca collapsnya PT. Bank Mutiara, semestinya segala hal ikwal tentang perikatan yang dilakukan oleh klien kami dengan manajemen 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 manajemen PT. J trust Investment kepada klien kami.

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 terlahir 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 bernama 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;
6. 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);
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 'obscuur 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

Halaman 3 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/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

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 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

Halaman 4 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/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

sekaigus 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 pernahnya 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);
15. 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;
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 mengangkangi 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;

Halaman 5 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/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

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 maupun perdata telah 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 KUHP No. 8 Tahun 1981;
20. Sejatinya system hukum yang patut kita pertahankan dan atau dikedepankan dalam segala tingkat acara adalah Prinsip-Prinsip hukum *Aquisitoir*, lebih lanjut bahkan Klien kami selaku Debitur dan atau Termohon Eksekusi telah melaksanakan perintah yang diamanatkan dalam system 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 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;
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);

Halaman 6 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 terpenggil 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 Maret 2018 dengan cara cara hukum sesuai peaturan hukum yang berlaku;
24. Bahwa berdasarkan uraian-uraian atau dalil dalail 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
Halaman 7 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/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
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
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);

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:

Halaman 8 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Sudirman No. 86 RT 10 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 Invesment/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,

Halaman 9 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/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

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 ketidakberdayaan ekonomi yang ditimbulkan sendiri oleh PT. Bank Mutiara;

Pada angka 5 sebelumnya berbunyi :

Bahwa lebih irrasional lagi, Klien kami tidak pernah melakukan perkawinan keperdataan (COITUS PERDATA) dengan Sosok Kreditur bernama 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 ditengarai 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 ditengarai 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;

Halaman 10 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/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

Pada angka 7 sebelumnya berbunyi:

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 'obscuur Libelly' (kabur demi hukum);

Diperbaiki menjadi:

Bahwa ironisnya lagi, tindakan Termohon dengan mengajukan 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 '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;

Halaman 11 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Diperbaiki menjadi:

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

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

Halaman 12 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon 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 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

Halaman 13 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 penyelesaian atas kredit yang dimaksud;

Pada angka 13 sebelumnya berbunyi:

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);

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;

Halaman 14 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
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 menciderai sistem perikatan 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:

Halaman 15 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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 *Aquisitoir*, lebih lanjut

Halaman 16 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahkan Klien kami selaku Debitur dan atau Termohon Eksekusi telah melaksanakan perintah yang diamanatkan dalam system 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 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;

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 klen 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

Halaman 17 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/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

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;

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 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 Maret 2018 dengan cara cara hukum sesuai peraturan 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 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
DALAM PETITUM

Pada angka 2 Petitum 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 Juli 2018

Halaman 19 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/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
adalah sebagai berikut:

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 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/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

3. Bahwa terkait permohonan point nomor 3 mengenai "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 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 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terjadinya hak kreditur terhadap objek yang dimaksud **Pemohon** 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**;

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 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 *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 perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Halaman 22 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

J.Satrio berpendapat dalam bukunya "*Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Pencampuran Hutang*"bal-lwa:

-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 PN Cibinong Kelas IA dengan nomor: 09/PN.Pdt/Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi

Halaman 23 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, **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;

Halaman 24 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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:

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/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

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 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**

Halaman 26 dari 38 Putusan Nomor : 149/PDT./2019/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

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.

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)



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 kewajiban hutangnya 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 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;

Halaman 28 dari 38 halaman, Pts.No.149/PDT/2019/PT.BDG.



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 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 alas bangun 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**)"

Halaman 29 dari 38 halaman, Pts.No.149/PDT/2019/PT.BDG.



Menanggapi hal tersebut kami selaku Kuasa Hukum Termohon berpendapat bahwa alasan tersebut adalah tidak beralaskan 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 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

Halaman 30 dari 38 halaman, Pts.No.149/PDT/2019/PT.BDG.



Pemberian Hak Tanggungan) Nomor 701/2012, tertanggal 28 Maret 2012, yang dibuat oleh RINASARI DWI JULI, SH, PPAT di Kabupaten Bogor telah sahsecarahukum;

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 Pasal 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** 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

Halaman 31 dari 38 halaman, Pts.No.149/PDT/2019/PT.BDG.



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**.

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 spesialisitas 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

Halaman 32 dari 38 halaman, Pts.No.149/PDT/2019/PT.BDG.



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 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;

Halaman 33 dari 38 halaman, Pts.No.149/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan, tanggal 23 Januari 2019 Nomor 169/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

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;
3. Menghukum Pelawan/Pembantah untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.821.000,- (**Delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah**).

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 169/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi., yang ditandatangani oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, pada tanggal 4 Pebruari 2019, Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan, telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 23 Januari 2019 Nomor 169/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi.;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 169/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi, yang ditandatangani oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Cibinong, dimana pengajuan permohonan banding oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan tersebut diatas telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding, semula Terlawan pada tanggal 6 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan telah mengajukan surat memori banding tertanggal 12 Pebruari 2019 dan diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari dan tanggal itu juga serta telah diberitahukan dan diserahkan salinannya kepada Kuasa Hukum Pihak Terbanding semula Terlawan pada tanggal 14 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Pihak Terbanding semula Terlawan yang diwakili oleh Kuasanya telah pula menyerahkan kontra memori banding dan diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong

Halaman 34 dari 38 halaman, Pts.No.149/PDT/2019/PT.BDG.



pada tanggal 12 Maret 2019 serta telah pula diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan pada tanggal 18 Maret 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Banding Nomor : 169 / PDT. Bth / 2018 / PN. Cbi, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, telah memberitahukan pihak Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan pada tanggal 25 Pebruari 2019, dan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Terlawan pada tanggal 06 Pebruari 2019, adanya kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage), dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan kepada para pihak yang berperkara, sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

Menyatakan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 23 Januari 2019 Nomor 169 / Pdt. Bth / 2018 / PN. Cbi. yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam memori banding tanggal 12 Pebruari 2019 yang pada akhirnya mohon agar:

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Terlawan/Terbantah untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding (dahulu Pelawan/Pembantah) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 169/Pdt.Bth/2018/PN.Cbitertanggal 23 Januari 2019;

Halaman 35 dari 38 halaman, Pts.No.149/PDT/2019/PT.BDG.



MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan Permohonan Perlawanan Terhadap Penetapan Eksekusi nomor: 09/PN.Pdt/Sita.Eks.Akte/2018/PN.Cbi tertanggal 23 Maret 2018;
2. 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;
3. Memohon dan sekaligus Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA 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 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;
4. Menetapkan biaya-biaya yang timbul dalam permohonan ini menurut Hukum;

Atau,

Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex-Aequo et Bono)

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Terlawan telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 12 Maret 2019 yang pada akhirnya mohon agar:

1. Menolak Permohonan Banding dari PEMBANDING/PELAWAN untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 169/Pdt.Bth/2018/PN.Cbi, tertanggal 23 Januari 2019;
3. Menyatakan Penetapan Sita Eksekusi Nomor: 09 / Pen. Pdt / Aan. Eks. Akte / 2018 / PN. Cbi, tertanggal 23 Maret 2018 jo Nomor: 09 / Pen. Pdt / L.Eks.Akte/2018/PN.Cbi, tertanggal 16 Agustus 2018 adalah sah dan

Halaman 36 dari 38 halaman, Pts.No.149/PDT/2019/PT.BDG.



berharga serta dapat dijalankan meskipun ada upaya Kasasi dan Peninjauan Kembali (uit voor baar bij voraad);

4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PEMBANDING/PELAWAN.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding dengan seksama mempelajari berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan dalam Persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 23 Januari 2019 Nomor 169 / Pdt. Bth / 2018 / PN. Cbi., dan telah pula membaca dan mencermati dengan seksama memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan dan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Terlawan ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan yang dapat merubah putusan ini, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, oleh karenanya putusan dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 23 Januari 2019 Nomor 169 / Pdt. Bth / 2018 / PN. Cbi., dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang besarnya ditentukan nanti dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Undang-undang No. 20 Tahun 1947 dan Undang-undang No. 49 Tahun 2009, HIR serta peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut;

Halaman 37 dari 38 halaman, Pts.No.149/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 23 Januari 2019 Nomor 169 / Pdt. Bth / 2018 / PN. Cbi., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 7 Mei 2019 oleh Firzal Arzy, SH., MH. sebagai Ketua Majelis dengan Eddy Pangaribuan, SH., M.H. dan H. Yuliusman, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 21 Maret 2019 Nomor :149/PEN/PDT/2019/PT.BDG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari Senin

tanggal 13 Mei 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan didampingi Hakim Anggota, dibantu Kairul Fasja, SH. sebagai Panitera Pengganti pada pengadilan tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Eddy Pangaribuan, SH. M.H.

Firzal Arzy, SH. MH.

H. Yuliusman, SH.

Panitera Pengganti

Kairul Fasja, SH.

Halaman 38 dari 38 halaman, Pts.No.149/PDT/2019/PT.BDG.



Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai -----Rp. 6.000,-
 2. Biaya Redaksi Putusan -----Rp. 10.000,-
 3. Biaya Pemberkasan -----Rp.134.000,- +
- J u m l a h -----Rp.150.000,-