



P U T U S A N

Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bogor yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

INDAH SAFRI, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK: 3271066711640004, dahulu bernama Indah Hughes, yang beralamat di Jl, Kebon Pedes I No. 53 RT 001/RW 008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Kota Bogor Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AF & KOLEGA LAW OFFICE**, yang beralamat di Jl. Jend. A. Yani No. 25 Gg Sapin, RT 003/RW 002, Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat yang dalam hal ini berdasarkan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2022, sebagai Penggugat;

I a w a n :

1. **PT. BANK CIMB NIAGA Tbk**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang beralamat di Jl. Jenderal Sudirman Kaveling 58, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta ("Tergugat I");
2. **Tuan NUR FATAHILAH**, , nomor KTP 3171011810780006, lahir di Jakarta, tanggal 18 Oktober 1978, pekerjaan Karyawan Swasta, warga negara Indonesia, yang berlamat di Jalan Petojo Binatu II nomor 35, RT: 007, RW: 008, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta ("Tergugat II");
3. **PT. TRI SAUDARA ABADI**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang beralamat di Ruko Grand ITC Permata Hijau Blok Shapire Nomor 30, Jl. Arteri Permata Hijau, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. DKI Jakarta ("Tergugat III")

Hal. 1 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat

4. **SAIFUDIN ZUHRI, S.H., M. Kn**, notaris berdasarkan SK Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-008060. AH 02.01 Tahun 2015 tertanggal 08 November 2015, yang beralamat kantor di Jl. KSR Dadi Kusmayadi, Ruko Sabar Ganda, Blok C No 1, Kabupaten Bogor, Jawa Barat ("Turut Tergugat I");
5. **DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH DJKN KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR**, yang beralamat di Jl. Veteran No. 45, Panaragan, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat ("Turut Tergugat II");
6. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, yang beralamat di Jl. Merak, RT 01/ RW 02, Tanah Sereal, Kota Bogor, Jawa Barat ("Turut Tergugat III").

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 4 Maret 2022 dengan Nomor Register 40/Pdt.G/2022/PN Bgr, telah mengajukan gugatan yang ada perubahan pada tanggal 26 April 2022 sebagai berikut:

- I. **KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI BOGOR**
 1. Penggugat mengajukan gugatan a quo di Pengadilan Negeri Bogor oleh karena berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/054/2/04/11, tertanggal 18 April 2011, dinyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk memilih kedudukan hukum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor;
 2. Pasal 118 ayat (4) Herziene Inlandsche Reglement ("HIR") menyatakan bahwa bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukan surat

Hal. 2 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.

3. Berdasarkan hal tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bogor berwenang untuk mengadili perkara a quo.

II. PENGUGAT MERUPAKAN DEBITOR DAN PEMILIK TANAH DAN BANGUNAN YANG BERADA DI KELURAHAN KEBON PEDES TANAH SEREAL KOTA BOGOR YANG MERUPAKAN OBJEK JAMINAN KEPADA KREDITOR

4. Bahwa Penggugat adalah merupakan Debitor berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/054/2/04/11, tertanggal 18 April 2011 ("PK 2011") yang dibuat oleh Tergugat I selaku Kreditor.
5. Selanjutnya, berdasarkan PK 2011 Penggugat mendapatkan fasilitas kredit dengan perincian sebagai :
 1. Nilai Rp. 463.000.000,00 (empat ratus enam puluh tiga juta rupiah).
 2. Bunga 8,88 % (delapan koma delapan puluh delapan) / per tahun, dengan skema bunga tetap dan mengambang.
 3. Tenor selama 120 bulan dan fasilitas kredit jatuh tempo 18 April 2021
 4. Angsuran Rp. 5.835.062,00 (lima juta delapan ratus tiga puluh lima ribu enam puluh dua rupiah);
6. Lalu, berdasarkan PK 2011 Penggugat memberikan jaminan dengan rincian sebagai berikut :
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.09.06.01.1.00979/Kebon Pedes atas sebidang tanah dan bangunan dengan Surat Ukur Nomor 21/Kebon Pedes/2010 tertanggal 19 April 2010, luas 515 M2 (lima ratus lima belas meter persegi) atas nama : Nona Indah Hughes, dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) : 10.09.06.01.01908, yang terletak di Kelurahan Kebon Pedes, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat ("SHM 979 Kebon Pedes").
 2. SHM Kebon 979 Kebon Pedes dilekatkan Hak Tanggungan dengan Sertifikat Hak tanggungan No. 1768/2011 ("SHT 1768/2011") dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 487/2011 dibuat dihadapan Notaris Dwi Swandiani, S.H. ("APHT 487/2011")
7. Lebih Lanjut, Tergugat I telah mengalihkan hak tagih (Cessie) atas piutang dan menjual piutang dalam PK 2011 kepada Tergugat II

Hal. 3 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Cessie No. 27 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I tertanggal 30 April 2021 ("Akta Cessie 27/2021").

8. Selanjutnya, pada tanggal 9 September 2021 Tergugat II melelang objek jaminan hak tanggungan terhadap SHM 979 Kebon Pedes dengan SHT 1768/2011 dan APHT 487/2011 yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II.
9. Bahwa pada tanggal 28 Desember 2021 Penggugat menerima surat dari Tergugat III yang isinya menyatakan Tergugat III adalah pemenang lelang objek SHM 979 Kebon Pedes dan meminta Penggugat untuk melakukan pengosongan terhadap SHM 979 Kebon Pedes.
10. Dengan demikian, dengan beralihnya objek SHM 979 Kebon Pedes Penggugat mengalami kerugian.

III. URAIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

A. TERGUGAT I LALAI MELAKSANAKAN PEMBERITAHUAN KEPADA PENGGUGAT

11. Bahwa Penggugat telah menjalankan kewajiban pembayaran angsuran kredit berdasarkan PK 2011 sejumlah Rp. 298.222.823,84 (dua ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus dua puluh dua ribu delapan ratus dua puluh tiga dan delapan puluh empat sen rupiah) kepada Tergugat I dari total nilai pokok pinjaman sejumlah Rp. 463.000.000,00 (empat ratus enam puluh tiga juta rupiah).
12. Oleh karena, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I, maka Penggugat merupakan Debitor beritikad baik,
13. Sejak awal PK 2011 berlangsung, Tergugat I selalu memberikan laporan rutin kepada Penggugat sehubungan dengan transaksi pembayaran, pemberitahuan, dan hal lainnya kepada alamat e-mail milik Penggugat.
14. Lalu, pada bulan Desember 2018 Penggugat jatuh sakit yang menyebabkan Penggugat pulang ke kampung halamannya yang beralamat di Kampung Bumiaji, Sampang Pulau Madura, Provinsi Jawa Timur. sehingga SHM 979 Kebon Pedes menjadi kosong/tidak ada penghuni.
15. Oleh karena Penggugat jatuh sakit, Penggugat mengalami kesulitan keuangan, sehingga Penggugat tidak dapat menjalankan kewajiban pembayaran angsuran PK 2011 sejumlah Rp. 164.777.176,16. (seratus enam puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh enam dan enam belas sen rupiah) kepada Tergugat I.

Hal. 4 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

16. Selanjutnya, pada tanggal 2 Januari 2022, Ketua RT 001/008 Kebon Pedes memberitahukan kepada Bapak Afif (penjaga SHM 979 Kebon Pedes) tentang telah dilaksanakan lelang terhadap SHM 979 Kebon Pedes yang dimenangkan oleh Tergugat III.
17. Lebih Lanjut, Bapak Afif memberitahukan informasi tersebut kepada anak kandung Penggugat yakni Sdr. Vegit Risana Hughes dan meminta Sdr. Vegit Risana Hughes untuk segera datang ke lokasi SHM 979 Kebon Pedes.
18. Selanjutnya, setelah sampai di lokasi SHM 979 Kebon Pedes anak kandung Penggugat menemukan tumpukan surat yang dikirim oleh Para Tergugat, tumpukan surat tersebut masih dalam keadaan utuh dan belum dibuka sama sekali.
19. Kemudian, masih pada tanggal 2 Januari 2022 tersebut, anak kandung Penggugat membuka dan membaca seluruh tumpukan surat tersebut dihadapan Ketua Rw 008 Kebon Pedes dan petugas Kelurahan Kebon Pedes, lalu mendapatkan fakta sebagai berikut;
 - A. Tergugat I telah mengalihkan hak tagih (Cessie) atas piutang dan menjual piutang dalam PK 2011 kepada Tergugat II berdasarkan Akta Cessie No. 27 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I tertanggal 30 April 2021.
 - B. Pada tanggal 9 September 2021 Tergugat II melelang objek jaminan hak tanggungan terhadap SHM 979 Kebon Pedes dengan SHT 1768/2011 dan APHT 487/2011 yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II.
 - C. Pada tanggal 28 Desember 2021 Penggugat dikirim surat oleh Tergugat III perihal Surat Penegasan Pengosongan yang dalam surat tersebut menyatakan Tergugat III sebagai pemenang lelang objek SHM 979 Kebon Pedes
20. Bahwa surat-surat yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan alamat objek SHM 979 Kebon Pedes dalam keadaan rumah kosong/tidak berpenghuni adalah sebuah kesengajaan dan kelalaian Tergugat I, karena selama ini pihak Tergugat I selalu menyampaikan informasi rutin sehubungan dengan pelaksanaan dan transaksi pembayaran PK 2011 melalui e-mail pribadi Penggugat.
21. Lebih lanjut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi

Hal. 5 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan, yang menyatakan Cessie terjadi setelah penyerahan itu diberitahukan kepada Debitor, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya (Pasal 613 ayat (2) KUHPerdota).

22. Dari pengertian itu, dapat ditarik kesimpulan berdasarkan penalaran yang wajar, artinya cessie tersebut baru dapat berlaku setelah pemberitahuan sampai ketangan Debitor, atau secara tertulis Debitor menyetujui dan mengakuinya. Faktanya, Tergugat I mengirimkan surat kepada objek SHM 979 Kebon Pedes dalam keadaan rumah kosong/tidak berpenghuni.

23. Akibat kesengajaan dan kelalaian Tergugat I tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian dengan beralihnya objek SHM 979 Kebon Pedes kepada Tergugat II dan kemudian kepada Tergugat III.

B. TERGUGAT II TIDAK MENJALANKAN HAK TAGIH YANG DIMILIKINYA TERHADAP PENGGUGAT

24. Bahwa Tergugat II tidak pernah menjalankan hak tagih berdasarkan Akta Cessie 27/2021 kepada Penggugat, oleh karena Penggugat sama sekali tidak pernah menerima surat tagihan dari Tergugat II.

25. Lebih lanjut, Tergugat II malah melelang objek SHM 979 Kebon Pedes yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II, dengan pemenang lelang Tergugat III, yang mana Tergugat II merupakan bagian dari Tergugat III atau satu kesatuan pihak.

26. Oleh karena itu, perbuatan Tergugat II melelang objek SHM 979 dengan maksud serta-merta menguasai/memiliki jaminan SHM 979 Kebon Pedes tanpa menjalankan hak tagih adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah ("UU HT") yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji adalah batal demi hukum.

27. Jadi, perbuatan Tergugat II tersebut tidak mencerminkan suatu itikad baik, yakni tidak menjalankan hak tagih sebagai pemegang hak tagih berdasarkan Akta Cessie 27/2021, akan tetapi melakukan pelelangan terhadap objek SHM 979 Kebon Pedes dan sebagai akibatnya Penggugat mengalami kerugian.

28. Dengan demikian, berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, jelas bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang

Hal. 6 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Perdata ("KUHPerdota"), sehingga sudah sepatutnya Para Tergugat mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat.

IV. KERUGIAN PENGGUGAT

29. Bahwa perbuatan Para Tergugat, yang telah diuraikan di atas, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, yang mana Penggugat kehilangan objek SHM 979 Kebon Pedes dengan proses peralihan dan pelelangan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat.

30. Dengan demikian, berdasarkan hal tersebut, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar kerugian kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

Objek Jaminan	Luas (M ²)	Keterangan	Nilai Harga Per M ² Rp.	Total nilai
Bumi	515	Berdasarkan harga pasaran	8.000.0000	4.120.000.000
Bangunan	612.76	Berdasarkan NJOP 2018	1.516.000	928.944.160
				5.048.944.160

V. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) DAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)

31. Bahwa untuk menghindari itikad buruk dari Para Tergugat dalam menjalankan putusan pengadilan a quo, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 10.09.06.01.1.00979/Kebon Pedes atas sebidang tanah dan bangunan dengan Surat Ukur Nomor 21/Kebon Pedes/2010 tertanggal 19 April 2010, luas 515 M2 (lima ratus lima belas meter persegi) atas nama: Nona Indah Hughes, dengan Nomor Identitas Bidang (NIB): 10.09.06.01.01908, yang terletak di Kelurahan Kebon Pedes, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

32. Selanjutnya, karena Penggugat mengajukan gugatan ini berdasarkan bukti surat autentik, dengan merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk dapat melaksanakan putusan atas perkara a quo, meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali.

Hal. 7 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VI. PETITUM

Bahwa berdasarkan pada dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Akta Cessie No. 27 tertanggal 30 April 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Saifudin Zuhri, S.H. M.Kn batal demi hukum beserta segala akibat hukumnya.
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar kerugian kepada Penggugat dengan jumlah sebagai berikut:

Objek Jaminan	Luas (M ²)	Keterangan	Nilai Harga Per M ² Rp.	Total nilai
Bumi	515	Berdasarkan harga pasaran	8.000.0000	4.120.000.000
Bangunan	612.76	Berdasarkan NJOP 2018	1.516.000	928.944.160
				5.048.944.160

5. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.09.06.01.1.00979/Kebon Pedes atas sebidang tanah dan bangunan dengan Surat Ukur Nomor 21/Kebon Pedes/2010 tertanggal 19 April 2010, luas 515 M² (lima ratus lima belas meter persegi) atas nama : Nona Indah Hughes, dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) : 10.09.06.01.01908, yang terletak di Kelurahan Kebon Pedes, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali (uitvoerbaar bij voorraad).
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

ATAU

Hal. 8 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mardiana Sari, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bogor, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat pada persidangan tanggal 12 Juli 2022;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan Jawaban sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PREMATUR (DILATORIA EXCEPTIE)

1. Gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat terbukti prematur sehingga sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard) yang akan Tergugat I uraikan lebih lanjut di bawah ini.

Penggugat Belum Pernah Menyampaikan Somasi Kepada Tergugat I Sebagaimana Ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata

2. Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") menyatakan :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu."

3. Dalam hukum perdata Indonesia diatur ketentuan mengenai kewajiban Penggugat untuk terlebih dahulu mengajukan somasi sebelum mengajukan gugatan baik gugatan wanprestasi atau gugatan Perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut :

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya

Hal. 9 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

4. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Jo. Pasal 1238 KUHPerdara, tuntutan/gugatan berdasarkan adanya perbuatan melawan hukum yang menimbulkan perikatan yang dilahirkan dari undang-undang antara pihak yang dirugikan dan pihak yang menyebabkan kerugian baru dapat diajukan setelah pihak yang seharusnya mengganti kerugian terbukti tetap tidak melaksanakan kewajibannya setelah ada surat perintah (somasi) dari pihak yang dirugikan untuk mengganti kerugian tersebut sebelum pihak yang dirugikan menuntut ganti kerugian tersebut melalui gugatan perdata.
 5. Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat I tidak pernah menerima Somasi ataupun keberatan dan penolakan dari Penggugat atas pengalihan piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II.
 6. Logikanya, kondisi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terjadi apabila Penggugat telah menyampaikan somasi untuk memperbaiki keadaan namun dalam jangka waktu somasi tetap tidak dipenuhi dan oleh karenanya kondisi keadaan lalai telah terjadi sehingga terjadi perbuatan melawan hukum telah terpenuhi. Namun dalam perkara a quo, Penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan somasi (akta lalai) kepada Tergugat I sehingga prasyarat untuk dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum belum terpenuhi. Namun saat ini tanpa pernah mengajukan somasi tiba-tiba Penggugat mengajukan Gugatan a quo maka gugatan yang demikian adalah gugatan yang prematur (exceptio dilatoria).
 7. Berdasarkan hal-hal di atas, oleh karena Gugatan a quo adalah gugatan yang prematur (exceptio dilatoria) sehingga sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).
- B. EKSEPSI PENGGUGAT TELAH TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN CIDERA JANJI ATAU KELALAIAN MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA SEHINGGA TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**
1. Penggugat tidak berhak mengajukan Gugatan oleh karena Penggugat telah terlebih dahulu lalai dalam memenuhi prestasi sebagaimana

Hal. 10 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

Perjanjian Kredit No. 052/PK/054/2/04/11. Tertanggal 18 April 2011 ("Perjanjian Kredit No.052").

2. Dalil Penggugat pada butir 4 halaman 3 Gugatan a quo, menyatakan :
"Bahwa Penggugat adalah merupakan Debitor berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/054/2/04/11, tertanggal 18 April 2011 yang dibuat oleh Tergugat I selaku Kreditor."
3. Mohon Akta bahwa Penggugat mengakui sendiri secara tegas pada butir 5, halaman 3 Gugatan a quo bahwa Penggugat merupakan debitur Tergugat I dengan jumlah pinjaman fasilitas kredit sebesar Rp463.000.000,- (empat ratus enam puluh tiga juta Rupiah) dan jenis agunan yaitu Hak Tanggungan atas objek sengketa.
4. Dalil Penggugat pada butir 15 halaman 5 Gugatan a quo, menyatakan:
"Oleh karena Penggugat jatuh sakit, Penggugat mengalami kesulitan keuangan, sehingga Penggugat tidak dapat menjalankan kewajiban pembayaran angsuran PK 2011 sejumlah Rp. 164.777.176,16 (serratus enam puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu serratus tujuh puluh enam dan enam belas sen rupiah) kepada Tergugat I."
5. Mohon akta bahwa Penggugat mengakui sendiri pada butir 15, halaman 5, Gugatan a quo bahwa Penggugat telah menunggak dan tidak dapat melakukan pembayaran atas kewajiban kredit sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit No. 052 sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan.
6. Berdasarkan dalil-dalil Penggugat di atas, terbukti bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I didasarkan pada Perjanjian Kredit No. 052, dimana Penggugat mengakui bahwa Penggugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya membayar angsuran hutang kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit No. 052 sehingga dikategorikan cidera janji (wanprestasi).
7. Oleh karena Penggugat telah terlebih dahulu melakukan kelalaian berupa cidera janji (wanprestasi) dalam melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit No. 052, sehingga Penggugat tidak berhak untuk menggugat Tergugat I (exceptio non adimpleti contractus). Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan a quo untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan doktrin M. Yahya Harahap, dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" (hal. 461), menyatakan:

Hal. 11 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"5) Exceptio non adimpleti contractus

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

C. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN A QUO ERROR IN PERSONA

1. Gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat terbukti Error in Persona sehingga sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

Gugatan Error In Persona Dengan Menarik Tergugat I Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo

2. Bahwa, pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah terkait pelelangan Objek Hak Tanggungan SHM No. 979/Kebon Pedes sebagaimana Perjanjian Kredit No. 052.
3. Faktanya, Perjanjian Kredit No. 052 adalah perjanjian kredit antara Tergugat I selaku Kreditur dan Penggugat sebagai Debitur, dimana Penggugat selaku Debitur memiliki angsuran atau hutang yang diperhitungkan sebagaimana Perjanjian Kredit No. 052.
4. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit No. 052, mengatur:
 1. "Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit yang dibuat oleh PT Bank CIMB Niaga Tbk pada tanggal 10 September 2009 untuk selanjutnya disimpan pada Dr. Amrul Partomuan Pohan, SH, LLM, Notaris di Jakarta sesuai Akta Penyimpanan (Acte Van Depot) yang dibuat dihadapan Notaris yang sama No. 7 tertanggal 10 September 2009 ('KSUFK Bank CIMB Niaga 2009 rev.02) Debitur dengan ini diberi kuasa oleh Kreditur untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri untuk mendapatkan Salinan KSUFK Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 pada Notaris tersebut.
 2. Debitur dengan ini menyatakan telah menerima salinan KSUFK Bank CIMB Niaga 2009, membaca, memahami dan menyetujui isinya yang sama dengan yang disimpan pada Notaris tersebut dan apabila terdapat perbedaan maka yang berlaku yang disimpan di Notaris tersebut, membaca dan mengerti isinya dan oleh karenanya selain ditentukan secara khusus dalam Perjanjian ini maka setiap

Hal. 12 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

istilah dan ketentuan dalam KSUFK Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 berlaku pula bagi Perjanjian ini.”

5. Ketentuan Pasal 18 Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 (“KSUFK CIMB 2009”), mengatur :
 1. “Kreditur diperkenankan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain, sedangkan Debitur tidak dapat mengalihkan segala hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Kreditur.
 2. Dalam hal Kreditur merencanakan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain, maka Debitur setuju dan dengan ini memberikan kuasa kepada Kreditur untuk menyampaikan data dan atau informasi yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak yang menerima atau berpotensi untuk menerima pengalihan tersebut.”
6. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Perjanjian Kredit No. 052 Jo. Pasal 18 KSUFK CIMB 2009 maka Tergugat I sebagai Kreditur telah mendapatkan persetujuan dari Penggugat sebagai Debitur sehingga Tergugat I kapanpun berhak untuk mengalihkan Piutangnya terhadap Penggugat kepada pihak ketiga.
7. Ketentuan Pasal 613 KUHPerdara menyatakan :

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

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

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.”
8. Kemudian pada tanggal 30 April 2021, Tergugat I telah mengalihkan piutang PK No. 052 kepada Tergugat II yang dituangkan dalam Akta No. 27 Tanggal 30 April 2021, tentang Perjanjian Pengalihan (Cessie)

Hal. 13 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Piutang, Notaris Saifudin Zuhri, S.H., M.Kn., di Kabupaten Bogor (Akta Cessie No. 27").

9. Kemudian terhadap cessie tersebut juga telah diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan, antara lain:
 - a. Surat Pemberitahuan No. 134/MZ/CRAD/Eks/III/2021 tanggal 31 Maret 2021. (Pemberitahuan sebelum pengalihan Cessie)
 - b. Surat Pemberitahuan No. 153/MZ/CRAD/Eks/IV/2021 tanggal 30 April 2021. (Pemberitahuan setelah pengalihan Cessie)
10. Dengan demikian pengalihan piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dibuat melalui akta otentik dan kemudian telah diberitahukan kepada Penggugat selaku debitur maka pengalihan yang demikian adalah pengalihan yang sah berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUHPdata dan mengikat Penggugat.
11. Dengan demikian, oleh karena terbukti bahwa pada tanggal 30 April 2021 Tergugat I telah secara sah mengalihkan Piutang kepada Tergugat II berdasarkan Akta Cessie No. 27 maka terbukti sejak tanggal 30 April 2021 Tergugat I sudah tidak lagi menjadi kreditur dan tidak lagi memiliki hubungan hukum apapun lagi dengan Penggugat.
12. Berdasarkan hal-hal di atas, maka Gugatan yang diajukan Penggugat terbukti merupakan Gugatan yang Error in persona dalam menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo.
13. Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka terbukti bahwa Tergugat I sudah tidak memiliki kepentingan hukum dalam hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II. Oleh karenanya terbukti bahwa Gugatan a quo adalah Gugatan yang Error in Persona karena Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan a quo untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.
14. Gugatan yang mengandung error in persona sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima adalah selaras dengan beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagai berikut :
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, menyatakan:

“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Asas legitima

Hal. 14 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai gugatan tidak dapat diterima.”

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1357K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986, menyatakan :

“Sesuai asas-asas hukum acara perdata yang berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2961K/Pdt/1993, tanggal 28 Mei 1998, menyatakan :

“Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat eror in person.”

D. EKSEPSI MENGENAI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS ATAU TIDAK BERWENANG MENJADI PIHAK YANG DAPAT MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON/EXCEPTIE DISQUALIFICATOIRE)

1. Pengugat tidak memiliki kualitas yang dapat mengajukan gugatan pembatalan lelang (eksepsi diskualifikasi in person/exceptie disqualificatoire) yang akan Tergugat I kemukakan lebih lanjut di bawah ini.
2. Dalam Petitum pada butir 3, halaman 7, Gugatan a quo, menuntut :
“Menyatakan Akta Cessie No. 27 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Saifudin Zuhri, SH., M.Kn batal demi hukum beserta segala akibat hukumnya”.
3. Berdasarkan petitum Gugatan a quo di atas, maka hal yang dituntut dalam pokok Gugatan a quo adalah pembatalan peralihan cessie atas Perjanjian Kredit No. 052 dari Tergugat I kepada Tergugat II yang merupakan pengalihan terhadap piutang, sehingga objek agunan rupa hak tanggungan beralih secara hukum dengan terjadinya peralihan piutang.

Hal. 15 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Adapun para pihak yang bersepakat dalam Akta Cessie No. 27 adalah Tergugat I dan Tergugat II sedangkan Penggugat bukan merupakan pihak dalam kesepakatan tersebut. Dengan demikian terbukti bahwa Penggugat tidak memiliki kualitas atau wewenang menjadi Pihak dalam mengajukan Gugatan untuk meminta pembatalan Akta Cessie No. 27. Dengan demikian Gugatan a quo adalah gugatan yang mengandung error in persona sehingga sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).
5. Gugatan yang mengandung eksepsi diskualifikasi in person /exceptie disqualificatoire sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima adalah selaras dengan beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagai berikut :
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, menyatakan :

“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Asas legitima persona standi in iudicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai gugatan tidak dapat diterima.”
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1357K/Sip/1984, tanggal 27 Februari 1986, menyatakan :

“Sesuai asas-asas hukum acara perdata yang berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.”
 - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2961K/Pdt/1993, tanggal 28 Mei 1998, menyatakan :

“Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan cacat eror in person.”

Hal. 16 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Lebih lanjut lagi, berdasarkan doktrin juga memperkuat bahwa Gugatan yang mengandung (eksepsi diskualifikasi in person/exceptie disqualificatoire) sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", yang menyatakan:

a. Halaman 111:

"Dalam gugatan perdata yang berbentuk contentiosa, terlibat dua pihak. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat. Sedangkan yang satu lagi, ditarik dan berkedudukan sebagai tergugat. Sehubungan dengan itu, yang bertindak sebagai penggugat, harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian juga sebaliknya. Apabila orang yang ditarik sebagai tergugat keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil.

Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, dikualifikasi mengandung eror in persona."

"Diskualifikasi in Person terjadi, apabila yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan penggugat dalam kondisi berikut:

- 1) Tidak mempunyai Hak untuk Menggugat Perkara yang disengketakan
Misalnya orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai Penggugat menuntut pembatalan perjanjian. Atau, ayah bertindak sebagai penggugat menuntut perceraian perkawinan anaknya. Atau yang bukan pemilik, menggugat pembayaran sewa atau harga barang. Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu."

b. Halaman 113:

"2. Akibat Hukum Kesalahan Pihak

Hal. 17 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat eror in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoedarmigheid).....”

Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum :

- gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

E. MENGENAI GUGATAN A QUO YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBELS)

1. Gugatan a quo yang diajukan Penggugat adalah Gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libels) yang akan Tergugat I uraikan lebih lanjut di bawah ini.
2. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” (hal.448), menyatakan :
“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)”
 - a. Gugatan A Quo Mencampuradukan Antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Gugatan Wanprestasi Dimana Penggugat Mendalilkan Memiliki Perjanjian Dengan Tergugat I Namun Mengajukan Gugatan Dengan Dasar Perbuatan Melawan Hukum Padahal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Adalah Gugatan Yang Timbul Bukan Dari Suatu Perjanjian
3. Bahwa dalam pembukaan Gugatan a quo, halaman 1, Penggugat secara tegas menyatakan perihal gugatannya adalah :
“Hal ; Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.”
4. Kemudian dalam petitum 2 Gugatan a quo, Penggugat menuntut:
“Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum

Hal. 18 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan perihal Gugatan dan petitum butir 2 Gugatan a quo tersebut Pengugat menuntut Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Namun dalam posita-posita Gugatan a quo, Pengugat justru secara panjang lebar mendalilkan dan menguraikan mengenai hubungan hukum kontraktual/perjanjian diantara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu sebagaimana dalil Pengugat pada butir 4 dan butir 5 halaman 3 s/d 4 Gugatan a quo, menyatakan :
 - a. Butir 4 :

“Bahwa Penggugat adalah merupakan Debitor berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/054/2/04/11 tertanggal 18 April 2011 (“PK 2011”) yang dibuat oleh Tergugat I selaku Kreditor.
 - b. Butir 5 :

“Selanjutnya berdasarkan PKL 2011 Penggugat mendapatkan fasilitas Kredit dengan perintican :

 1. Nilai : Rp. 463.000.000,-
 2. Bunga : 8,8% / per tahun, dengan skema bunga tetap dan mengambang.
 3. Tenor : selama 120 bulan dan fasilitas kredit jatuh tempo 18 April 2021.
 4. Angsuran : Rp. 5.835.062,00
6. Sebagaimana dalil-dalil di atas, hubungan antara Penggugat dan Tergugat I didasarkan pada hubungan kontraktual berdasarkan Perjanjian Kredit No. 052 yang dijamin dengan objek jaminan berupa hak tanggungan. Dengan demikian Penggugat dan Tergugat I dahulu memiliki hubungan kontraktual berdasarkan Perjanjian Kredit No. 052 sebagai Perjanjian pokok .
7. Dalam petitum butir 3 Gugatan a quo, Penggugat menuntut :

“Menyatakan Akta Cessie No. 27 tertanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Saifudin Zuhri, S.H., M.Kn batal demi hukum beserta segala akibat hukumnya.”
8. Berdasarkan petitum butir 3 Gugatan a quo, maka Penggugat menuntut hal-hal terkait perikatan berdasarkan Perjanjian Kredit No. 052, dimana dalam hal peralihan cessie merupakan salah satu hak bagi Tergugat I yang diatur di dalam Perjanjian Kredit No. 052.
9. Ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara, menyatakan :

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”

Hal. 19 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, menyatakan :
"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."
11. Ketentuan Pasal 1352 KUHPerdata, menyatakan :
"Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang."
12. Ketentuan Pasal 1353 KUHPerdata, menyatakan :
"Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halal atau dari perbuatan melanggar hukum."
13. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, menyatakan :
"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."
14. Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata terdapat 2 (dua) jenis perikatan, yaitu (a) perikatan yang timbul karena persetujuan, dan (b) perikatan yang timbul karena undang-undang. Perjanjian Kredit No. 052 adalah merupakan perikatan yang timbul karena persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Sedangkan di sisi lain berdasarkan Pasal 1365, 1353, dan 1352 KUHPerdata, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah perikatan yang timbul karena undang-undang akibat perbuatan seseorang yang melanggar hukum.
15. Prof. Rosa Agustina, dalam Bukunya "Perbuatan Melawan Hukum", halaman 42-43 mengemukakan doktrin mengenai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) sebagai berikut :
"Perikatan yang bersumber dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang maksudnya ialah bahwa dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku seseorang, maka undang-undang melekatkan akibat hukum berupa perikatan terhadap orang tersebut. Tingkah laku seseorang tadi mungkin merupakan perbuatan yang menurut hukum (dibolehkan undang-undang) atau mungkin pula merupakan perbuatan yang tidak diperbolehkan undang-undang (melawan hukum). Menurut Meijers, perbuatan yang tidak melaksanakan kewajiban yang timbul dari perjanjian, tidak dapat dimasukkan dalam pengertian onrechtmatige daad (perbuatan melawan hukum). Perikatan karena undang-undang (verbinten is uit de wet) yang juga mencakup perikatan

Hal. 20 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena perbuatan melawan hukum (verbinten is uit onrechtmatige daad), berada di samping perikatan karena perjanjian. Kedua bidang ini adalah dua hal yang berbeda.”

Prof. Rosa Agustina masih dalam bukunya tersebut, halaman 46, mengemukakan hal sebagai berikut :

“.....sumber perikatan ialah perjanjian dan undang-undang (pasal 1233 KUHPerduta). Wanprestasi bersumber dari perjanjian sedangkan perbuatan melawan hukum bersumber dari undang-undang.”

16. Sedangkan Munir Fuady dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum” halaman 3-4, mengemukakan beberapa definisi mengenai perbuatan melawan hukum sebagai berikut :

“Beberapa definisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut : (Keeton, at al, 1984:1-2).

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban quasi contractual yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.
2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada hubungan hukum, dimana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, merupakan suatu perbuatan biasa maupun juga merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (civil wrong) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban trust, ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

Hal. 21 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak, seperti juga kimia bukan suatu fisika atau matematika.”
17. Bahwa secara teori hukum, konsekuensi hukum dari pelanggaran terhadap suatu perjanjian adalah tindakan cidera janji (wanprestasi) terhadap perjanjian, dan bukan perbuatan melawan hukum (PMH). Dengan demikian secara substansi perikatan yang timbul karena persetujuan dan perikatan yang timbul karena undang-undang adalah 2 (dua) hal yang berbeda, maka secara logika hukum perselisihan yang timbul didasarkan perjanjian di antara para pihak tidak dapat diajukan dengan dasar perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad).
18. Berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat telah mencampuradukan tindakan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan a quo, hal ini mengakibatkan Gugatan a quo menjadi kabur dan tidak jelas (obscur libels).
19. Bahwa gugatan yang didasarkan tindakan cidera janji (wanprestasi) adalah hal yang berbeda dengan gugatan yang didasarkan PMH (onrechtmatigedaad) dan antara keduanya tidak dapat dicampur satu sama lain dipertegas dengan pendapat dari para ahli hukum sebagai berikut :
- a. M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, hal. 455-456, menyatakan :
- “Pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :
- tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;
 - dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;
 - atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah PMH.”
- Bagaimana praktik peradilan dalam menanggapi gugatan yang mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH? Sementara kalangan berpendapat gugatan yang demikian, obscur libel. Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- ...Salah satu diantaranya Putusan MA NO. 879K/Pdt/1997. Antara lain dijelaskan, penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu

Hal. 22 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri”.

- b. J. Satrio, dalam bukunya “Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi”, hal. 5 dan 6, menyatakan :

“...Tidak bisa dibenarkan untuk menggunakan istilah PMH untuk sikap wanprestasi”.

“...Orang tidak dibenarkan untuk menuntut wanprestasi dengan mendasarkan pada ketentuan-ketentuan PMH sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPer”.

20. Oleh karena Penggugat mendalilkan terdapat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I yang menimbulkan hak dan kewajiban kontraktual bagi diri Penggugat dan Tergugat I, namun dalam Gugatan a quo Penggugat mendasarkan gugatannya pada Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) maka dengan demikian Penggugat telah mencampuradukkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang mana hal tersebut mengakibatkan Gugatan a quo menjadi kabur (obscuur libels).

21. Dengan demikian menjadi terang benderang dan tidak terbantahkan lagi bahwa Penggugat dalam Gugatan a quo telah mencampuradukan gugatan PMH dan wanprestasi di dalam satu gugatan. Gugatan yang semacam ini sudah sepatutnya untuk dinyatakan sebagai gugatan yang kabur, sebagaimana telah dinyatakan dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) sebagai berikut :

- (a)Yurisprudensi MARI No.879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari, yang menyatakan :

“Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.”

- (b)Yurisprudensi MARI No.2452 K/Pdt/2009, yang menyatakan:

“Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel).”

- (c)Yurisprudensi MARI No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, yang menyatakan :

“Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula.”

Hal. 23 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

22. Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat dalam Gugatan a quo telah mencampuradukkan gugatan PMH dan wanprestasi di dalam satu gugatan. Dengan demikian gugatan Penggugat yang demikian adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas (obscur libel),
 - b. Gugatan A Quo Telah Menggabungkan 3 Peristiwa Hukum Yang Berbeda-Beda Sehingga Mengakibatkan Gugatan Menjadi Tidak Jelas
23. Dalam petitum butir 2 Gugatan a quo Penggugat menuntut :

“Menyatakan bahwa Terguga I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.”
24. Bahwa petitum butir 2 Gugatan a quo ini tidak jelas tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mana yang didalilkan Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum.
25. Dalam dalil posita Penggugat pada huruf A butir 11 s/d 23, antara lain :

“A. Tergugat I lalai melaksanakan pemberitahuan kepada Penggugat..”
26. Berdasarkan dalil-dalil Penggugat pada huruf A butir 11 s/d 23, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat terkait dengan adanya peralihan Cessie atas Perjanjian Kredit No. 052 kepada Tergugat II sebagaimana Akta Cessie No. 27/2021.
27. Dalam dalil posita Penggugat pada huruf B butir 24 s/d 28, antara lain :

“B. Tergugat II tidak menjalankan hak tagih yang dimilkinya kepada Penggugat..”
28. Berdasarkan dalil-dalil Penggugat pada huruf B butir 24 s/d 28, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena tidak pernah menjalankan hak tagih berdasarkan Akta Cessie 27/2021 dan telah melakukan lelang atas objek SHM 979/Kebon Pedes sedangkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena Tergugat III merupakan pemenang lelang atas objek SHM 979/Kebon Pedes.
29. Berdasarkan hal-hal di atas, bahwa Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum Para Tergugat, antara lain :
 - a. Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat terkait dengan adanya peralihan Cessie atas Perjanjian Kredit No. 052 kepada Tergugat II sebagaimana Akta Cessie No. 27/2021.

Hal. 24 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tergugat II tidak pernah menjalankan hak tagih berdasarkan Akta Cessie 27/2021 dan telah melakukan lelang atas objek SHM 979/Kebon Pedes.
 - c. Tergugat III merupakan pemenang lelang atas objek SHM 979/Kebon Pedes.
30. Dalam Gugatan a quo, terbukti bahwa Penggugat telah menggabungkan 3 peristiwa hukum yang berbeda dimana masing-masing berdiri sendiri dan tidak dapat disatukan di dalam satu gugatan, hal ini tentu mengakibatkan Gugatan menjadi tidak jelas.
31. Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi merupakan syarat dari satu perbuatan melawan hukum. Adanya hubungan kausal dapat disimpulkan dari kalimat Pasal 1365 KUHPerdara yaitu perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan orang itu. Jika tidak ada perbuatan, maka tidak ada akibat yaitu kerugian. Dalam Gugatan a quo Penggugat telah menyatukan 3 pokok sengketa yang berbeda dan berdiri sendiri sehingga tidak jelas perbuatan melawan hukum yang mana yang dapat menimbulkan kerugian sehingga Gugatan Penggugat yang demikian dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur (obscuur libels).
- c. Tidak Ada Sinkronisasi Antara Posita (Fundamentum Petendi) Dan Petitum Karena Hal Yang Dituntut Dalam Petitum Tidak Memiliki Dasar Dalam Bagian Posita (Fundamentum Petendi)
32. Berdasarkan teori hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, hal-hal yang dituntut dalam petitum harus terlebih dahulu telah diuraikan dalam bagian posita (fundamentum petendi), atau dengan lain perkataan harus ada sinkronisasi antara petitum dan posita (fundamentum petendi). Dalam gugatan a quo, tidak ada sinkronisasi antara posita (fundamentum petendi) dan petitum karena hal yang dituntut dalam petitum tidak diuraikan dalam bagian posita (fundamentum petendi).
33. Dalam Petitum pada butir 3, halaman 9, Gugatan a quo, menuntut :
"Menyatakan Akta Cessie No. 27 Tanggal 27 April 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Saifudin Zuhri, S.H., M.Kn batal demi hukum beserta seagala akibat hukumnya."
34. Bahwa petitum butir 3 Gugatan a quo tersebut sama sekali tidak didukung dengan posita terkait petitum pembatalan pengalihan objek jaminan hak tanggungan. Dengan demikian oleh karena Penggugat

Hal. 25 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

menuntut hal yang tidak diuraikan dalam posita mengakibatkan tidak ada sinkronisasi antara dalil posita dan petitum, sehingga jelas Gugatan a quo adalah Gugatan yang tidak jelas dan kabur (obscuur libels).

35. Lebih lanjut, bahwa dalam posita Gugatan pada butir 19, Penggugat mendalilkan mengenai Akta Cessie No. 27 Tanggal 30 April 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I, sedangkan dalam petitum pada butir 3 Penggugat menuntut pembatalan atas Akta Cessie No. 27 Tanggal 27 April 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I dengan demikian terbukti bahwa terdapat 2 (dua) Akta Cessie yang berbeda. Kesalahan dalam menguraikan gugatan terlebih-lebih objek yang hendak dibatalkan dapat mengakibatkan kekeliruan yang nyata sehingga mengakibatkan Gugatan a quo menjadi kabur dan tidak jelas (obscuur libel).
36. Bahwa gugatan yang tidak ada sinkronisasi antara posita dan petitum adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libels) adalah selaras dengan yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :
- a. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1854 K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1987, menyatakan :
- “Bahwa disamping itu, dalam petitum gugatan butir ke-2 yang mohon pada hakim agar tanah sengketa dinyatakan sebagai kepunyaan Pengugat,...ternyata petitum ini tidak didukung oleh,...baik berdasar keadaan fakta, maupun oleh alasan berdasar hukum yang diuraikan dalam fundamentum petendinya.”
- b. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982, menyatakan :
- “Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dengan posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti : bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun hukumnya yang diuraikan secara jelas dalam gugatannya. Bila syarat ini tidak terpenuhi maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya “Gugatan tidak dapat diterima.”
- c. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 720 K/Pdt/1997, tanggal 9 Maret 1999, menyatakan :
- “Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga

Hal. 26 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara posita dan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikannya gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang berkwalitas demikian, harus dinyatakan “tidak dapat diterima.”

37. Selain itu, hal tersebut juga diperkuat dengan doktrin yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” (hal. 452), yang menyatakan :

“2) Kontradiksi antara posita dengan petitum

Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dan petitum.... Apalagi, kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.

38. Sebagaimana yang dikemukakan di atas, bahwa Gugatan a quo adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscuur libel), yaitu :

a. Gugatan A Quo Mencampurkan Antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Gugatan Wanprestasi Dimana Penggugat Mendalilkan Memiliki Perjanjian Dengan Tergugat I Namun Mengajukan Gugatan Dengan Dasar Perbuatan Melawan Hukum Padahal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Adalah Gugatan Yang Timbul Bukan Dari Suatu Perjanjian.

b. Gugatan A Quo Telah Menggabungkan 3 Pokok Sengketa Yang Berbeda Sehingga Mengakibatkan Gugatan Menjadi Tidak Jelas.

c. Tidak Ada Sinkronisasi Antara Posita (Fundamentum Petendi) Dan Petitum Karena Hal Yang Dituntut Dalam Petitum Tidak Memiliki Dasar Dalam Bagian Posita (Fundamentum Petendi).

Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/N.O) sebagaimana Yurisprudensi MA RI No. 195K/Pdt/1999, tanggal 20 Oktober 1995, yang menyatakan:

Hal. 27 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

"Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscuur libels), maka hakim menurut hukum acara seharusnya memberikan keputusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima".

DALAM POKOK PERKARA

- Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat I.
 - Hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan Dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara (mutatis mutandis).
 - Bahwa hal-hal yang akan Tergugat I kemukakan dalam Jawaban ini adalah hanya hal-hal yang relevan dan terkait dengan Tergugat I saja.
- Tentang Perjanjian Kredit No. 052 Adalah Perjanjian Yang Sah Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata

1. Mohon akta bahwa Penggugat dalam posita Gugatan a quo, butir 4 dan 5, mengakui dengan tegas memiliki hubungan dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit No. 052 dimana Penggugat mengakui telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I sebesar Rp.463.000.000,- (empat ratus enam puluh tiga juta Rupiah), Bunga : 8,8%/per tahun, dengan skema bunga tetap dan mengambang, Tenor : selama 120 bulan dan fasilitas kredit jatuh tempo 18 April 2021 dan Angsuran : Rp. 5.835.062,00.
2. Mohon akta bahwa Penggugat dalam posita Gugatan a quo, butir 6, mengakui dengan tegas bahwa jaminan dalam Perjanjian Kredit No. 052 yaitu; Sertifikat Hak Milik Nomor : 10.09.06.01.1.00979/Kebon Pedes atas sebidang tanah dan bangunan dengan Surat Ukur No. 21/Kenon Pedes/2010 tertanggal 19 April 2010, luas 515 M2 atas nama Nona Indah Hughes, dengan Nomor Identitas Bidang (NIB): 10.09.06.01.01908, yang terletak di Kelurahan Kebon Pedes, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat ("SHM No. 979/Kebon Pedes") dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 487/2011 dibuat dihadapan Notaris Dwi Swandiani, S.H., ("APHT No. 487/2011") dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1768/2011 ("SHT No. 1768/2011").
3. Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, mengatur :

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Hal. 28 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.”
4. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan :
“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”
5. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerdara, maka Perjanjian Kredit No. 052 antara Penggugat dan Tergugat I adalah Perjanjian yang sah (valid contract) yang memenuhi syarat sah Perjanjian.
Tentang Perjanjian Kredit No. 052 Telah Menyepakati Bunga Dan Denda
6. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tersebut maka ketentuan Perjanjian Kredit No. 052 yang telah disepakati oleh Penggugat berdasarkan asas kebebasan berkontrak (pacta sunt servanda) berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I dan Penggugat yang harus dipatuhi.
7. Ketentuan Pasal 2 angka 1 s/d 10 Perjanjian Kredit No. 052 menyepakati :
 1. Jenis Fasilitas Kredit : Kredit Pemilikan Rumah X-Tra Dinamis.
 2. Tujuan Penggunaan : Pembelian Tanah dan Bangunan
 3. Besar Fasilitas Kredit : Rp. 463.000.000,- (empat ratus enam puluh tiga juta Rupiah)
 4. Jatuh Tempo Fasilitas Kredit : 18 April 2021.
 5. Bunga (%) : 8,88% (delapan koma delapan puluh delapan persen)/ Per Tahun; Tetap & Mengambang.
 6. Peninjauan Suku bunga pinjaman : Setelah 12 bulan pertama dan selanjutnya floating setiap saat sesuai ketentuan Kreditur;
 7. Sistem Perhitungan Bunga : Annuity in Arrears.
 8. Denda Keterlambatan : 0,20 % (nol koma dua puluh persen) dari angsuran tertunggak perhari, minimal Rp. 50.000,-“ (lima puluh ribu rupiah).
 9. Denda Pembayaran Dipercepat : - 2% (dua persen) dari jumlah Hutang Yang dibayar, jika pembayaran

Hal. 29 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipercepat dilakukan kurang dari 2 tahun sejak penandatangan Perjanjian ini.

- 1% (satu persen) dari jumlah Hutang yang dibayar, jika pembayaran dipercepat dilakukan setelah pinjaman berjalan 2 tahun sejak penandatangan Perjanjian ini.
- Jumlah denda mana minimal sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

8. Ketentuan Pasal 2 angka 11 Perjanjian Kredit No. 052 menyepakati :

“Pembayaran Kembali :

Angsuran dibayarkan Debitur kepada Kreditur setiap tanggal 18 (delapan belas) sebesar Rp.5.835.062,00.

Apabila terjadi perubahan kondisi suku bunga yang signifikan, Kreditur, berdasarkan pertimbangannya sendiri dan dengan pemberitahuan kepada Debitur, berhak untuk mengubah besaran Angsuran.”

9. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit No. 052, menyatakan :

“Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit yang dibuat oleh PT. Bank CIMB Niaga Tbk pada tanggal 10 September 2009 untuk selanjutnya disimpan pada Dr. Amrul Partomuan Pohan, SH,LLM, Notaris di Jakarta sesuai Akta Penyimpanan (Acte Van Depot) yang dibuat dihadapan Notaris yang sama No. 7 tertanggal 10 September 2009 (“KSUFK Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02”). Debitur dengan ini diberi kuasa oleh Kreditor untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri untuk mendapatkan Salinan KSUFK Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 pada Notaris tersebut.”

10. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Kredit No. 052 maka Perjanjian Kredit No. 052 tersebut tunduk dan merupakan satu kesatuan dengan Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit PT. Bank CIMB Niaga Tbk tanggal 10 September 2009 (“KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02”).

11. Ketentuan Pasal 1 KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02, menyatakan :

“Setiap istilah di bawah ini, kecuali secara tegas ditentukan lain, mempunyai pengertian sebagai berikut :

- a. “Angsuran” adalah jumlah kewajiban yang harus dibayarkan Kembali oleh Debitur yang terdiri dari hutang pokok dan atau bunga yang dihitung berdasarkan system perhitungan bunga yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.

Hal. 30 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

- b. "Bunga" adalah jumlah uang yang wajib dibayar oleh DEBITUR kepada KREDITUR atas penggunaan Fasilitas Kredit yang diperhitungkan berdasarkan persentase dan system perhitungan tertentu yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
- c.
- d. "Denda" adalah sejumlah uang yang wajib dibayar oleh DEBITUR karena tidak memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit yang besarnya dihitung berdasarkan persentase tertentu atau ditetapkan oleh KREDITUR, yang terdiri dari Denda Keterlambatan dan atau Denda Pembayaran Dipercepat.
- e.
- f.
- g.
- h.
- i.
- j. "Hutang" adalah jumlah uang yang terdiri dari hutang pokok, Bunga, Denda dan biaya-biaya lainnya yang dari waktu ke waktu terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR kepada KREDITUR berdasarkan Perjanjian Kredit maupun karena sebab lainnya, yang besarnya ditetapkan oleh KREDITUR.
- k.
- l.
- m.
- n.
- o.
- p.
- q.
- r.
- s. "Perjanjian Kredit" adalah Perjanjian yang dibuat antara KREDITUR dan DEBITUR yang mengatur lebih lanjut tentang Fasilitas Kredit, berikut semua perubahan, tambahan, perpanjangan, penegasan, dan pembaharuannya, yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Syarat Umum Fasilitas Kredit ini beserta segala dokumen yang dibuat sehubungan dengan itu."
12. Ketentuan Pasal 8 KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02, menyatakan:
1. BUNGA

Hal. 31 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

a. Atas setiap hutang pokok, DEBITUR wajib membayar Bunga yang besar dan cara perhitungannya sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.

b.dst.

2. DENDA

a. DENDA KETERLAMBATAN

1) Bilamana DEBITUR pada tanggal yang ditentukan tidak dapat membayar lunas kewajiban yang terdiri dari hutang pokok dan atau Bunga dan atau biaya lainnya, DEBITUR akan dikenakan denda yang besarnya ditentukan dalam Perjanjian Kredit (selanjutnya disebut "Denda Keterlambatan"). Ketentuan ini tidak mengurangi kewajiban DEBITUR untuk tetap membayar hutang pokok berikut Bunga serta biaya lainnya yang terutang kepada KREDITUR.

2)dst.

13. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Perjanjian Kredit No. 052 Jo. Pasal 1 dan Pasal 8 KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02 telah menyepakati secara tegas mengenai bunga dan denda terkait dalam pengembalian fasilitas kredit yang telah diterima Penggugat berupa KPR X-tra Dinamis untuk pembelian tanah dan bangunan sehingga sesuai Pasal 1338 KUHPdata maka Penggugat dikenakan bunga setiap melakukan pembayaran kembali setiap tanggal 18 tiap bulannya sebesar Rp. 5.835.062,00, dan dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,20% dari angsuran tertunggak per hari, minimal Rp. 50.000,-.

14. Oleh karena Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati mengenai bunga dan denda keterlambatan dalam Perjanjian Kredit No. 052 berdasarkan asas kebebasan berkontrak (pacta sunt servanda) berlaku sebagai undang-undang).

Tentang Jumlah Hutang Penggugat Adalah Akumulasi Dari Hutang Pokok Ditambah Bunga Dan Denda Keterlambatan Yang Semakin Membesar Sampai Dengan Penggugat Melakukan Pelunasan Hutang

15. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 10 s/d 12 halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat adalah debitur beritikad baik dalam menjalankan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana Perjanjian Kredit No. 052.

Hal. 32 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Mohon akta bahwa Penggugat mengakui dengan tegas pada butir 11, 14 dan 15 halaman 5 Gugatan a quo bahwa Penggugat memiliki hutang pokok yang belum dilaksanakan kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit No. 052 sejumlah Rp. 164.777,176,16.
17. Sesuai ketentuan Pasal 2 angka 11 Perjanjian Kredit No. 052 maka Tergugat I selaku Kreditur berhak menetapkan jumlah angsuran yang harus dibayar oleh Penggugat dengan memperhatikan tingkat suku bunga kredit yang berlaku sebagaimana ditetapkan oleh Tergugat I.
18. Sebagaimana yang Tergugat I kemukakan di atas, berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Kredit No. 052 maka KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02 merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit No. 052 dan oleh karenanya berlaku dan mengikat juga bagi Penggugat.
19. Ketentuan Pasal 1 huruf j KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02 menyatakan :
"Hutang" adalah jumlah uang yang terdiri dari hutang pokok, Bunga, Denda dan biaya-biaya lainnya yang dari waktu ke waktu terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR kepada KREDITUR berdasarkan Perjanjian Kredit maupun karena sebab lainnya, yang besarnya ditetapkan oleh KREDITUR."
20. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf j SUK CIMB 2011 maka hutang Penggugat terdiri dari hutang pokok ditambah dengan bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya yang terhutang dan wajib dibayar oleh Penggugat.
21. Dengan demikian dalam hal Penggugat tidak melakukan pembayaran angsuran bulanan, maka Tergugat I selaku Kreditur Perjanjian Kredit No. 052 berwenang menetapkan jumlah hutang pokok berikut bunga dan denda keterlambatan yang jumlahnya semakin membesar dari waktu ke waktu sampai dengan dilakukan pembayaran oleh Penggugat. Bahwa Tergugat I tidak turut campur terhadap perhitungan nilai hutang Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II da pasca pengalihan piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II karena pasca pengalihan piutang melalui cessie berdasarkan Akta Cessie No. 27 tanggal 30 April 2021 sehingga Tergugat I sudah tidak lagi memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat.

Hal. 33 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

Tentang Penggugat Telah Melakukan Cidera Janji (Wanprestasi)
Terhadap Perjanjian Kredit No. 052

22. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 10 s/d 12 halaman 5 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat adalah debitur beritikad baik dalam menjalankan kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana Perjanjian Kredit No. 052.
23. Mohon akta bahwa Penggugat mengakui dengan tegas pada butir 11, 14 dan 15 halaman 5 Gugatan a quo bahwa Penggugat memiliki hutang atau kewajiban pembayaran angsuran kredit yang belum dilaksanakan kepada Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit No. 052 sejumlah Rp. 164.777,176,16.
24. Benar bahwa objek jaminan Perjanjian Kredit No. 052 adalah tanah SHM No. 979/Kebon Pedes dengan luas tanah 515 meter persegi luas bangunan 206 meter persegi terletak di Jl. Kebon Pedes I, RT.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sareal, Bogor, berikut bangunan di atasnya.
25. Berdasarkan Pasal 2 angka 4 Perjanjian Kredit No. 052 jangka waktu Perjanjian Kredit No. 052 adalah sejak 18 April 2011 dan jatuh tempo pada 18 April 2021 (10 tahun).
26. Ketentuan Pasal 10 ayat (1) KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02, menyatakan :
“DEBITUR wajib membayar kembali kepada KREDITUR setiap Hutang pada tanggal jatuh tempo pembayaran yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit. Dalam hal tanggal jatuh tempo pembayaran bertepatan dengan hari libur, maka DEBITUR wajib meyakinkan ketersediaan dana pada rekening DEBITUR.”
27. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf a dan b KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02, menyatakan :
“Kelalaian terjadi dalam hal terjadinya, salah satu dari kejadian di bawah ini :
 - a. Bilamana Hutang tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya.
 - b. Bilamana menurut KREDITUR, DEBITUR, dan atau Penjamin tidak memenuhi, terlambat memenuhi atau memenuhi namun

Hal. 34 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya sebagian dari syarat dan ketentuan dalam Syarat dan Umum Kredit ini, Perjanjian Kredit atau Perjanjian Jaminan.

28. Mohon akta bahwa Penggugat mengakui dalam butir 14 dan 15 halaman 5 Gugatan a quo Penggugat mengalami kesulitan keuangan sehingga Penggugat tidak dapat menjalankan kewajiban pembayaran angsuran Perjanjian Kredit No. 052 sejumlah Rp. 164.777.176,16 (seratus enam puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh enam koma enambelas Rupiah). Dengan demikian oleh karena Penggugat mengakui sejak tanggal 28 Juni 2018 sudah tidak melakukan angsuran pengembalian kredit maka berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Kredit No. 052 Jo. Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 19 ayat (1) KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02, Penggugat telah melakukan cidera janji terhadap Perjanjian Kredit No. 052 dan KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02. Dengan demikian, artinya Penggugat mengakui telah wanprestasi kepada Tergugat I, sebagaimana doktrin mengenai wanprestasi yang dikemukakan Prof Subekti, dalam Buku "Hukum Perjanjian", Prof. Subekti, S.H, halaman 45, yang menyatakan :
- "Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitor dapat berupa empat macam :
- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
 - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
 - c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
 - d. Melakukan sesuatu yang menurut Perjanjian tidak boleh dilakukannya.
29. Mohon akta pada butir 16 s/d 19 Penggugat mengakui dengan tegas bahwa Tergugat I telah mengirimkan pemberitahuan terkait pengalihan tagihan Cessie atas Perjanjian Kredit No. 052 baik sebelum maupun sesudah pengalihan sebagaimana Akta Cessie No. 27 kepada Penggugat.
30. Tergugat I menolak dengan tegas dalil butir 20 s/d 23 halaman 6 s/d 7 Gugatan a quo yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dengan sengaja dan lalai telah menyampaikan pemberitahuan ke alamat objek SHM 979 Kebon pedes dalam keadaan rumah kosong.

Hal. 35 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

31. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02, menyatakan :

“KREDITUR dan DEBITUR setuju bahwa pembukuan dan atau catatan KREDITUR baik dalam bentuk dokumen maupun media elektronik dan atau dokumen lainnya (termasuk namun tidak terbatas pada media penarikan, surat, dan dokumen lainnya) yang disimpan dan dipelihara oleh KREDITUR merupakan bukti yang sah dan mengikat para pihak mengenai Hutang.”
32. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (2) KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02 maka perhitungan hutang berupa total hutang pokok, bunga, dan denda terutang yang terdapat dalam pembukuan atau catatan Tergugat I merupakan bukti yang sah dan mengikat tentang besarnya hutang.
33. Ketentuan Pasal 10 ayat (4) KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02, menyatakan :

“Setiap pembayaran oleh DEBITUR kepada KREDITUR akan diperuntukkan secara berurutan untuk pembayaran (a) biaya, (b) Denda, (c) Bunga, dan (d) hutang pokok, kecuali ditentukan lain berdasarkan pertimbangan KREDITUR.”
34. Berdasarkan Pasal 10 ayat (4) KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02, maka setiap pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat akan diperhitungkan terlebih dahulu untuk biaya, lalu baru kemudian untuk pembayaran denda, selanjutnya untuk pembayaran bunga, dan terakhir baru untuk pembayaran hutang pokok.
35. Faktanya Penggugat adalah debitur yang tidak beritikad baik dan tidak kooperatif, dimana Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya yang disepakatinya dalam Perjanjian Kredit No. 052 sebagaimana pengakuan Penggugat dalam Gugatan. Oleh karenanya sesuai kewenangannya menentukan besar hutang Penggugat berdasarkan Pasal 7 ayat (2) KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02 maka Tergugat I mengirimkan surat peringatan atau somasi dan surat peringatan atas jumlah hutang yang semakin membengkak dari waktu ke waktu kepada Penggugat melalui surat-surat sebagai berikut:
 - a. Surat No. 1869/JKT-PA/SCG/VIII/2019 perihal somasi-1, tertanggal 7 Agustus 2019 yang dikirimkan ke-2 alamat Penggugat yaitu Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon

Hal. 36 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

Pedes, Tanah Sereal, Bogor dan KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor, yang pada pokoknya meminta Penggugat untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 185.655.792,- yang terdiri dari :

- (a) Hutang pokok sebesar Rp. 164.777.176,-.
- (b) Bunga sebesar Rp. 11.074.817,-
- (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 9.803.799,-.

b. Surat No. 109/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 16 Maret 2021 yang dikirimkan ke-2 alamat Penggugat yaitu Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor dan KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor yang pada pokoknya meminta Penggugat meminta Penggugat untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Tergugat sebesar Rp. 335.035.213,08,- yang terdiri dari :

- (a) Hutang pokok sebesar Rp. 164.777.176,-.
- (b) Bunga sebesar Rp. 26.873.078,07,-
- (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 143.384.958,85,-.

c. Surat No. 114/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 22 Maret 2021 yang dikirimkan ke-2 alamat Penggugat yaitu Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor dan KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor yang meminta Penggugat meminta Penggugat untuk segera membayar lunas secara seketika dan sekaligus seluruh tunggakan/hutang kepada Tergugat sebesar Rp. 337.246.476,24,- yang terdiri dari :

- (a) Hutang pokok sebesar Rp. 164.777.176,16,-.
- (b) Bunga sebesar Rp. 26.894.363,86,-
- (c) Denda keterlambatan sebesar Rp. 145.574.936,22,-

d. Surat No. 134/MZ/CRAD/Eks/III/2021 tanggal 31 Maret 2021 perihal Surat Pemberitahuan yang dikirimkan ke-2 alamat Penggugat yaitu Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor dan KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor, yang memberitahukan bahwa Tergugat I akan mengalihkan piutang PK No. 052, sebesar Rp. 340.595.827,13,- yang terdiri dari :

- a. Hutang pokok sebesar Rp. 164.777.176,16,-.

Hal. 37 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

- b. Bunga sebesar Rp. 26.917.160,63,-
- c. Denda keterlambatan sebesar Rp. 148.901.490,34,-
("Surat Pemberitahuan sebelum Cessie")
- e. Surat No. 153/MZ/CRAD/Eks/IV/2021 tanggal 30 April 2021 perihal Surat Pemberitahuan yang dikirimkan ke-2 alamat Penggugat yaitu Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor dan KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor, yang memberitahukan bahwa Tergugat I telah mengalihkan piutang PK No. 052, sebesar Rp. 348.444.968,49,- yang terdiri dari :
 - a. Hutang pokok sebesar Rp. 164.777.176,16,-.
 - b. Bunga sebesar Rp. 26.962.754,16,-
 - c. Denda keterlambatan sebesar Rp. 156.705.038,17,-

36. Ketentuan Pasal 1238 KUHPdata menyatakan :

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

37. Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban angsuran pengembalian kredit sesuai Perjanjian Kredit No. 052 dan telah adanya somasi yang merupakan akta lalai maka sesuai ketentuan Pasal 1238 KUHPdata di atas maka telah terang benderang faktanya PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI) TERHADAP PERJANJIAN KREDIT NO. 052. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan a quo untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima.

Tentang Alamat Pemberitahuan Dan Korespondensi Penggugat Yang Disepakati Sebagaimana Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052 adalah Beralamat Di Kp. Sampay, RT.002, RW.002, Kel. Tugu utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750

38. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 20 s/d 23 Gugatan aquo yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena Surat-Surat yang dikirimkan Tergugat I kepada Penggugat dikirimkan ke rumah kosong/tidak berpenghuni.

39. Ketentuan Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052, mengatur :

"Kecuali diatur secara khusus di dalam Perjanjian ini dan Debitur telah mengirimkan pemberitahuan perubahan alamat selambat-lambatnya

Hal. 38 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

15 (lima belas) hari kerja sebelumnya, setiap korespondensi yang diperlukan berdasarkan perjanjian ini disampaikan dengan jasa pengiriman (kurir) atau surat tercatat yang tercepat yang dikirimkan kepada alamat-alamat tersebut di bawah ini:

Debitur : Indah Hughes

Alamat : Kp. Sampay, RT.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750"

40. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 Perjanjian kredit No 052 maka alamat surat-menyurat dari Tergugat I sebagai Kreditur kepada Penggugat sebagai Debitur disepakati untuk dikirimkan ke alamat Penggugat yang berada di Kp. Sampay, RT.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750.

41. Dengan demikian segala surat-menyurat yang telah dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sehubungan dengan Perjanjian Kredit No. 052 ke alamat Kp. Sampay, RT.002, RW.002, Kel. Tugu utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750, TELAH TEPAT SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 7 PERJANJIAN KREDIT NO.052, antara lain:

- i. Surat No. 1869/JKT-PA/SCG/VIII/2019 perihal somasi-1, tertanggal 7 Agustus 2019.
- ii. Surat No. 109/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 16 Maret 2021.
- iii. Surat No. 114/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 22 Maret 2021.
- iv. Surat No. 134/MZ/CRAD/Eks/III/2021 tanggal 31 Maret 2021 perihal Surat Pemberitahuan.\
- v. Surat No. 153/MZ/CRAD/Eks/IV/2021 tanggal 30 April 2021 perihal Surat Pemberitahuan.

Tentang Pengalihan Piutang Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 052 Kepada Tergugat II Berdasarkan Akta Cessie No. 27 tanggal 30 April 2021 Sudah Sah Sesuai Dengan Ketentuan Perjanjian Kredit No. 052 Jo. Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 Jo. Pasal 613 KUHPerdara

42. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 20 s/d 23 Gugatan aquo yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait tidak adanya persetujuan pengalihan piutang dari Penggugat.

Hal. 39 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada petitum butir 3 Gugatan aquo yang pada pokoknya menuntut pembatalan atas Akta Cessie No. 27.

44. Ketentuan Pasal 8 ayat (1) dan (2) Perjanjian Kredit No. 052, mengatur:

1. "Perjanjian ini tunduk pada dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit yang dibuat oleh PT Bank CIMB Niaga Tbk pada tanggal 10 September 2009 untuk selanjutnya disimpan pada Dr. Amrul Partomuan Pohan, SH, LLM, Notaris di Jakarta sesuai Akta Penyimpanan (Acte Van Depot) yang dibuat dihadapan Notaris yang sama No. 7 tertanggal 10 September 2009 ('KSUFK Bank CIMB Niaga 2009 rev.02) Debitur dengan ini diberi kuasa oleh Kreditur untuk setiap waktu dan atas biaya sendiri untuk mendapatkan Salinan KSUFK Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 pada Notaris tersebut.

2. Debitur dengan ini menyatakan telah menerima salinan KSUFK Bank CIMB Niaga 2009, membaca, memahami dan menyetujui isinya yang sama dengan yang disimpan pada Notaris tersebut dan apabila terdapat perbedaan maka yang berlaku yang disimpan di Notaris tersebut, membaca dan mengerti isinya dan oleh karenanya selain ditentukan secara khusus dalam Perjanjian ini maka setiap istilah dan ketentuan dalam KSUFK Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 berlaku pula bagi Perjanjian ini."

45. Ketentuan Pasal 18 Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 ("KSUFK CIMB 2009"), mengatur :

1. "Kreditur diperkenankan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain, sedangkan Debitur tidak dapat mengalihkan segala hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lainnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Kreditur.

2. Dalam hal Kreditur merencanakan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain, maka Debitur setuju dan dengan ini memberikan kuasa kepada Kreditur untuk menyampaikan data dan atau informasi yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit kepada

Hal. 40 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

pihak yang menerima atau berpotensi untuk menerima pengalihan tersebut.”

46. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Perjanjian Kredit No. 052 Jo. Pasal 18 KSUFK CIMB 2009 maka Tergugat I sebagai Kreditur telah mendapatkan persetujuan dari Penggugat sebagai Debitur sehingga Tergugat I kapanpun berhak untuk mengalihkan Piutangnya terhadap Penggugat kepada pihak ketiga.
47. Faktanya, pada tanggal 30 April 2021, Tergugat I telah mengalihkan piutang PK No. 052 kepada Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Cessie No. 27 Tanggal 30 April 2021, Notaris Saifudin Zuhri, S.H., M.Kn., di Kabupaten Bogor (Akta Cessie No. 27”).
48. Kemudian terhadap cessie tersebut juga telah diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan, antara lain :
 - a. Surat Pemberitahuan No. 134/MZ/CRAD/Eks/III/2021 tanggal 31 Maret 2021 yang dikirimkan ke-2 alamat Penggugat yaitu Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor dan KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor. (Pemberitahuan sebelum pengalihan Cessie)
 - b. Surat Pemberitahuan No. 153/MZ/CRAD/Eks/IV/2021 tanggal 30 April 2021 yang dikirimkan ke-2 alamat Penggugat yaitu Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor dan KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor. (Pemberitahuan setelah pengalihan Cessie)Sebagaimana yang diakui Penggugat pada butir 16 s/d 19 halaman 5 s/d 6 Gugatan a quo.
49. Ketentuan Pasal 613 KUH Perdata :

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

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

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat

Hal. 41 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.”

50. Berdasarkan ketentuan Pasal 613 KUH Perdata maka syarat-syarat pengalihan piutang melalui cessie adalah sebagai berikut :

- a. Pengalihan piutang dituangkan di dalam akta otentik.

Dalam perkara a quo, peralihan Piutang PK No. 052 dari Tergugat I kepada Tergugat II dilakukan berdasarkan akta otentik, yaitu Akta Cessie No. 27, tanggal 30 April 2021. Dengan demikian, syarat “peralihan piutang dituangkan di dalam akta otentik” sudah terpenuhi.

- b. Pengalihan piutang telah diberitahukan kepada Debitur.

Bahwa pada tanggal 30 April 2021, Tergugat I telah menyampaikan pemberitahuan kepada Penggugat bahwa piutang Tergugat I kepada Penggugat telah dialihkan kepada Tergugat II berdasarkan Akta Cessie No. 27, tanggal 30 April 2021, melalui Surat Pemberitahuan No. 153/MZ/CRAD/Eks/IV/2021 tanggal 30 April 2021 sebagaimana yang telah diakui Penggugat pada butir 16 s/d 19 halaman 5 s/d 6 Gugatan a quo. Dengan demikian, syarat “peralihan piutang diberitahukan kepada debitur” sudah terpenuhi.

Oleh karena itu seluruh proses pengalihan piutang Tergugat I kepada Tergugat II telah memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 613 KUHPdata yaitu dilakukan berdasarkan akta otentik dan telah diberitahukan kepada Penggugat selaku debitur maka pengalihan piutang melalui cessie yang dilakukan Tergugat I adalah sah secara hukum dan mengikat Penggugat.

51. Dengan demikian oleh karena pengalihan piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dibuat melalui akta otentik dan kemudian telah diberitahukan kepada Penggugat selaku debitur telah sesuai berdasarkan Perjanjian Kredit No. 052 Jo. Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 Jo. Pasal 613 KUHPdata dan mengikat Penggugat maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia menolak tuntutan pembatalan Akta Cessie No. 27 dari Penggugat sebagaimana petitum butir 3 dan menolak Gugatan a quo untuk seluruhnya.

Tentang Piutang Tergugat I Kepada Penggugat Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 052 Telah Dialihkan Kepada Tergugat II

Hal. 42 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

Berdasarkan Akta Cessie No. 27 tanggal 30 April 2021 Sehingga Sejak Tanggal Pelaksanaan Cessie Tergugat I Sudah Bukan Lagi Kreditur Dan Sudah Tidak Lagi Memiliki Hubungan Hukum Dengan Penggugat

52. Bahwa, oleh karena terbukti bahwa pada tanggal 30 April 2021 Tergugat I telah secara sah mengalihkan Piutang kepada Tergugat II berdasarkan Akta Cessie No. 27 maka terbukti sejak tanggal 30 April 2021 Tergugat I sudah tidak lagi menjadi kreditur dan tidak lagi memiliki hubungan hukum apapun lagi dengan Penggugat.
53. Bahwa sebagai akibat hukum dari pengalihan piutang melalui cessie yang dilakukan Tergugat I berdasarkan Akta Cessie No. 27, adalah sejak tanggal 30 April 2021 Tergugat I bukan lagi kreditur dari Penggugat dan Tergugat I sudah tidak lagi memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat. Kedudukan Tergugat I selaku Kreditur per 30 April 2021 telah digantikan oleh Tergugat II berdasarkan Akta Cessie No. 27 tersebut.
54. Tergugat I tidak turut campur apalagi bermufakat terhadap perhitungan nilai hutang atau tindakan yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat III karena Tergugat I sudah tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan apapun terhadap hutang Penggugat sejak 30 April 2021. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia Menolak Gugatan a quo untuk seluruhnya.

Tentang Tidak Adanya Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Tergugat I

55. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 20 s/d 23 posita Gugatan a quo yang mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang melanggar Surat Edaran Mahkamah Agung Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi pengadilan sehubungan dengan ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerdata.
56. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 29 s/d 30 halaman 8 posita Gugatan a quo yang mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.
57. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, menyatakan :

Hal. 43 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan kepada orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

58. Menurut Prof. Rosa Agustina, S.H., M.H., dkk., dalam bukunya “Hukum Perikatan (Law Of Obligation)”, hal.8, menyatakan :

“Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur:

- a. Perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Ada kesalahan;
- d. Ada kerugian;
- e. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

59. Bahwa dalam perkara a quo unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) tersebut tidak terpenuhi sebagai berikut :

- a. Unsur Perbuatan.
 - i. Tergugat I selaku Kreditur benar telah mengalihkan Piutang terhadap Penggugat kepada Tergugat II melalui cessie. Dengan demikian unsur perbuatan TERPENUHI.
 - ii. Tergugat I mengirimkan pemberitahuan pengalihan piutang Perjanjian Kredit No. 052 sebagaimana Akta Cessie No. 27 tanggal 30 April 2021 ke alamat Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor dan KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor. Dengan demikian unsur perbuatan TERPENUHI.
 - iii. Tergugat I sejak 30 April 2021 sudah tidak lagi menjadi kreditur Penggugat sehingga tidak memiliki kepentingan apapun terhadap perhitungan nilai utang atau tindakan yang dilakukan Tergugat II terhadap Objek Jaminan. Dengan demikian unsur perbuatan TIDAK TERPENUHI.
- b. Unsur perbuatan melawan hukum.
 - i. Perbuatan hukum Tergugat I selaku Kreditur yang mengalihkan piutang kepada Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan Pasal 613 KUHPdata, yaitu dituangkan di dalam akta otentik yaitu Akta Cessie No. 27 dan telah diberitahukan kepada Penggugat sebagaimana Surat Pemberitahuan No.

Hal. 44 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

153/MZ/CRAD/Eks/IV/2021 tanggal 30 April 2021
sebagaimana yang telah diakui Penggugat pada butir 16 s/d
19 halaman 5 s/d 6 Gugatan a quo.

Dengan demikian unsur perbuatan melawan hukum terkait
peralihan Piutang PK No. 052 TIDAK TERPENUHI.

- ii. Tergugat I mengirimkan pemberitahuan pengalihan piutang
Perjanjian Kredit No. 052 sebagaimana Akta Cessie No. 27
tanggal 30 April 2021 ke alamat Jl. Kebon Pedes I No. 53
Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor dan KP.
Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor
sesuai dengan Ketentuan Pasal 3 dan Pasal 7 Perjanjian
Kredit No. 052.

Dengan demikian unsur perbuatan melawan hukum tidak
TERPENUHI.

- iii. Tergugat I sejak 30 April 2021 sudah tidak lagi menjadi kreditur
Penggugat sehingga tidak memiliki kepentingan apapun
terhadap seluruh tindakan Tergugat II terhadap tagihan
sebagaimana Perjanjian Kredit No. 052 dan/atau Objek
Jaminan yang melekat. Dengan demikian unsur perbuatan
melawan hukum TIDAK TERPENUHI.

c. Unsur ada kesalahan.

- i. Oleh karena terbukti bahwa perbuatan hukum pengalihan
piutang PK No. 052 dari Tergugat I kepada Tergugat II sudah
sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sesuai dengan
ketentuan Pasal 613 KUHPerdara maka unsur ada kesalahan
TIDAK TERPENUHI.
- ii. Oleh karena terbukti bahwa Tindakan Tergugat I yang
mengirimkan Surat Pemberitahuan Cessie kepada Penggugat
ke alamat yang telah disepakati dalam Ketentuan Pasal 3 dan
Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052 maka unsur ada kesalahan
TIDAK TERPENUHI.
- iii. Oleh karena tidak ada perbuatan secara yang dilakukan
Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II dan/atau
Tergugat III sehubungan dengan kerugian yang diderita oleh
Penggugat maka unsur kesalahan TIDAK TERPENUHI.

d. Unsur ada kerugian.

Hal. 45 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena terbukti bahwa tindakan-tindakan Tergugat I tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan unsur kesalahan, maka dengan demikian unsur ada kerugian TIDAK TERPENUHI sehingga sepatutnya tuntutan ganti kerugian materiil yang dituntut Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

e. Unsur hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Oleh karena seluruh unsur-unsur lainnya tidak terpenuhi maka maka konsekuensi logisnya adalah unsur hubungan kasualitas antara perbuatan dengan kerugian juga TIDAK TERPENUHI.

60. Oleh karena unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan dilakukan Tergugat I tidak terpenuhi maka telah jelas faktanya Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) dan tidak ada kerugian yang diderita Penggugat sehingga sudah sepatutnya petitum butir 2 dan 4 Gugatan a quo Penggugat yang meminta Tergugat I dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum Tergugat I mengganti kerugian materiil ditolak untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Tentang Tuntutan Sita Jaminan Yang Tidak Berdasar

61. Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 31 s/d 32 halaman 8 s/d 9 dan petitum pada butir 5 Gugatan a quo yang memohon dilakukannya sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 10/09/06/01/1/00979/ Kebon Pedes atas sebidang tanah dan bangunan dengan Surat Ukur Nomor 21/Kebon Pedes/2010 tertanggal 19 April 2010 luas 515 M2 atas nama Nona Indah Hughes yang terletak di Kelurahan Kebon Pedes, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat.

62. Ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR menyatakan:

“Jika ada sangka yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang sebelum dijatuhkan keputusan kepadanya, atau sedang keputusan yang dijatuhkan kepadanya, belum dapat dijalankan, berusaha akan menggelapkan atau mengangku barangnya, baik yang tidak tetap, baik yang tetap, dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka ketua, atas surat permintaan yang dimaksudkan untuk itu, oleh orang yang berkepentingan dapat memberi perintah supaya barang itu disitakan menjaga hak orang

Hal. 46 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

yang meminta itu dan kepadanya hendaklah diberitahukan, bahwa ia akan menghadap persidangan pertama yang akan datang dari pengadilan negeri untuk memajukan tuntutan nya dan meneguhkannya.”

63. Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut diatas menjadi jelas bahwa sita jaminan hanya dapat dikabulkan apabila:

(a) Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung;

(b) Kekhawatiran atau persangkaan tersebut harus nyata dan beralasan secara objektif :

- Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan dan mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung.

- Paling tidak Penggugat harus dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan.

64. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972, menyatakan :

“Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk “sita jaminan” (Conservatoir Beslag), tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disyahkan.”

65. Doktrin yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, halaman 289, menyatakan :

“a. alasan sita

1. Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa tergugat :

- Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan

- Hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung.

2. Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif :

Hal. 47 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

- Penggugat harus dapat menunjukan fakta tentang adanya langkah-langkah tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung,
- Paling tidak penggugat dapat menunjukan indikasi objektif tentang adanya daya upaya tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan.

3. Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan tergugat menggelapkan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian kepada penggugat.

Kalau isi pokok gugatan tidak erat kaitannya dengan penyitaan, sehingga tanpa penyitaan diperkirakan tidak menimbulkan kerugian kepada penggugat, penyitaan dianggap tidak mempunyai dasar alasan kuat.

Dari penjelasan di atas, Penggugat tidak dibenarkan mengajukan alasan sita hanya didasarkan pada kekhawatiran atau persangkaan subjektif tentang penggelapan atau pengasingan harta yang akan dilakukan tergugat. Menurut Pasal 227 HIR dan Pasal 270 Rv, alasan itu baru objektif, apabila didukung fakta atau petunjuk yang nyata. Paling tidak penggugat dapat menjelaskan tentang adanya daya upaya tergugat yang konkret untuk menghilangkan harta kekayaannya.”

66. Adapun Permohonan sita jaminan yang didalilkan dan dimohonkan oleh Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, Yurisprudensi MARI No. 1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972, Yurisprudensi MARI Nomor 476 K/Sip/1974, tanggal 14 Nopember 1974 dan doktrin yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” halaman 289, karena Penggugat juga sama sekali tidak mendalilkan atau menjelaskan mengenai daya upaya Tergugat yang konkret untuk menghilangkan harta kekayaan Tergugat yang didasarkan pada fakta-fakta atau petunjuk yang nyata.

67. Oleh karena secara terang dan jelas bahwa permohonan sita jaminan yang didalilkan dan dimohonkan oleh Penggugat tidak sesuai ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, Yurisprudensi MARI No. 1121 K/Sip/1971, tanggal 15 April 1972, Yurisprudensi MARI Nomor

Hal. 48 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

476 K/Sip/1974, tanggal 14 Nopember 1974 , dan doktrin yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” halaman 289, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut.

68. Berdasarkan uraian di atas, oleh karena telah jelas faktanya Gugatan a quo adalah gugatan yang tidak berdasar, mengada-ada dan tidak sesuai fakta sehingga sudah sepatutnya Gugatan a quo Penggugat ditolak untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

Berdasarkan hal-hal yang Tergugat I uraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat I.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
- Atau,

Apabila Majelis Hakim berpandangan lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Eksepsi Tergugat III

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dali-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT III.
2. Bahwa TERGUGAT III sebagai pemenang lelang telah mengikuti proses lelang sesuai dengan Syarat-Syarat dan ketentuan lelang yang berlaku serta memiliki itikad yang baik sebagai pembeli lelang.
3. Bahwa Pada awalnya TERGUGAT III mengetahui informasi terkait adanya Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yaitu melalui website resmi Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> bahwa akan dilaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap Sebidang tanah seluas 515 m2

Hal. 49 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

berikut bangunan di atasnya sesuai SHM No.979/KEBON PEDES a.n. Nona INDAH HUGHES, Terletak di Jln. Kebon Pedes I No. 53, Des/Kel Kebon Pedes, Kec Tanah Sereal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat Sesuai Sertipikat yang akan diselenggarakan oleh KPKNL Bogor. (Dalam Perkara a quo sebagai Turut Tergugat II)

4. Bahwa dalam Ketentuan Nomor 2 yang terdapat dalam website resmi tersebut disebutkan bahwa peserta lelang wajib mendaftarkan diri dan memiliki akun yang telah terverifikasi pada website <https://www.lelang.go.id> serta mengaktifkan akun aplikasi E-Auction pada alamat domain diatas dengan merekam (scan) dan mengunggah softcopy KTP serta memasukkan data NPWP dan nomor rekening atas nama sendiri, sebagai pembeli yang beritikad baik hal tersebut telah TERGUGAT III lakukan, hal ini dapat dibuktikan dengan kepemilikan akun PT Tri Saudara Abadi dengan Nama email abaditrisaudara@gmail.com yang telah terverifikasi.
5. Bahwa dalam Ketentuan Pasal 81 Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 43 Peserta Lelang diwajibkan menyetorkan uang jaminan lelang, sebagai Pembeli Lelang yang bveritikad baik hal tersebut pun telah dilakukan oleh TERGUGAT III, hal ini dapat dibuktikan dengan bukti permohonan pengiriman uang atas nama PT TRI SAUDARA ABADI sejumlah RP 243.000.000 dengan kode lot lelang BVEDHX melalui BANK CENTRAL ASIA.
6. Bahwa Berdasarkan ketentuan pasal 81 Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut disebutkan bahwa Pelunasan Pembayaran Lelang dilakukan paling lambat 5 (Lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, sebagai Pembeli yang betitikad baik hal tersebut telah dilakukan oleh TERGUGAT III yang dapat dibuktikan dengan bukti permohonan pengiriman uang melalui Bank Central Asia sebesar RP.583.200.000 atas nama PT.TRI SAUDARA ABADI Pada tanggal 15 September 2021 tepat 5 hari kerja setelah TERGUGAT III dinyatakan sebagai pemenang Lelang.
7. Bahwa kemudian TERGUGAT III adalah pemenang lelang yang sah dan beritikad baik berdasarkan dengan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1364/32/2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang April Mopsan Hutabarat, S.E. NIP 19760410 199803 1 001 Tertanggal 09 September 2021 Pukul 10.30 WIB yang disaksikan oleh 2 Orang Saksi yaitu Ikah Mudrikah Nst dan Indra Mahendra.

Hal. 50 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.45/Kebon Pedes tanggal 12 Desember 2021 telah terjadi perubahan hak atas Tanah Berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.16/1997 tgl.29-12-1997 Hak Milik 979/Kebon Pedes DIHAPUS DAN DIRUBAH MENJADI Hak Guna Bangunan 45/Kebon Pedes.
9. Bahwa dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.45/Kebon Pedes tersebut disebutkan berikutnya sebab perubahan adalah karena LELANG berdasarkan Risalah Lelang No.1364/32/2021 tgl.09 September 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor dengan Pejabat Lelang : April Mopsan Hutabarat, S.E. dengan nama yang berhak dan Pemegang hak adalah PT.TRI SAUDARA ABADI In Casu TERGUGAT III berkedudukan di Jakarta Selatan, yang telah ditandatangani dan di Cap atas nama Kantor oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Erna Riana S.H.,M.H.
10. Bahwa berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
11. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yakni Tergugat III yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum. Yurisprudensi membenarkan PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK HARUS DILINDUNGI.
 - 1) TERGUGAT III In Casu Pembeli lelang membeli barang dengan kejujuran dan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik barang atau orang yang berwenang untuk menjual.
 - 2) TERGUGAT III In Casu Pembeli lelang melakukan pembelian melalui lelang dengan kejujuran, karena pembeli lelang memperoleh penawaran melalui pengumuman kepada umum dan mengajukan penawaran melalui penawaran umum, yang terbuka bagi setiap orang, tanpa pembatasan bagi siapapun untuk mengikutinya

Hal. 51 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) TERGUGAT III In Casu Pembeli lelang melakukan pembelian dengan kersionalan, artinya syarat- syarat menjadi pembeli lelang berlaku umum bagi setiap orang yang memenuhi syarat
- 4) TERGUGAT III In Casu Pembeli lelang melakukan pembelian dengan kepatutan, karena dilakukan secara terang dihadapan pejabat lelang, kontan dan dipublikasikan kepada umum, dengan penawaran yang terbuka untuk umum.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut yang telah TERGUGAT III terangkan, maka dapat dibuktikan bahwa TERGUGAT III adalah pembeli lelang dengan itikad baik dan WAJIB DILINDUNGI OLEH HUKUM.

12. Sebagai pertimbangan bagi Majelis Hakim kami sampaikan beberapa Yurisprudensi yang mendukung argumen kami sebagai berikut
 - I. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Agustus 1976 Nomor: 821/K/Sip/1974: Pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi undang-undang;
 - II. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 323/K/Sip/1968: suatu lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum
13. Bahwa TERGUGAT III juga menolak keras dalil PENGUGAT pada poin 25 yang terdapat dalam Surat Gugatan yang menuduh bahwa TERGUGAT II merupakan bagian dari TERGUGAT III atau satu kesatuan pihak.
14. Bahwa TERGUGAT III juga menolak keras dalil PENGUGAT atas permohonan sita jaminan sebagaimana diuraikan dalil gugatan PENGUGAT pada angka 31 halaman 8 karena dalil aquo mengada- ada, hal tersebut dikarenakan TERGUGAT III dan atau PARA TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
15. Bahwa permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh PENGUGAT adalah tidak jelas, sebagaimana yang diuraikan oleh Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal. 289, menjelaskan : “bahwa alasan sita menurut Pasal 227 HIR

Hal. 52 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Pasal 720 Reglement of de Rechtsvordering ("Rv"), alasan pokok permintaan sita :

- A). ADA KEKHAWATIRAN ATAU PERSANGKAAN BAHWA TERGUGAT:
- Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan
 - Hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung.
- B). KEKHAWATIRAN ATAU PERSANGKAAN ITU HARUS NYATA DAN BERALASAN SECARA OBJEKTIF:
- PENGUGAT harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah PARA TERGUGAT untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung, Paling tidak PENGUGAT dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya PARA TERGUGAT untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari Gugatan.
16. Bahwa Mencermati peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum sebagaimana diuraikan pada angka (14) dan angka (15) di atas, maka permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGUGAT demi hukum harus dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak ada upaya dari TERGUGAT III untuk menggelapkan atau mengasingkan objek sengketa, TERGUGAT III dengan itikad baik memenuhi panggilan persidangan. Dengan demikian, permohonan sita jaminan yang diajukan PENGUGAT tidak sesuai dengan hukum dan oleh karenanya tidak layak untuk dipertimbangkan serta harus ditolak atau dikesampingkan.
17. Bahwa selanjutnya TERGUGAT IIII menolak dengan keras dalil PENGUGAT atas permohonan putusan serta merta (voerbaar bij voorraad) sebagaimana diuraikan dalil gugatan PENGUGAT pada angka 32 halaman 9, oleh karena :
- Bahwa mengenai permohonan putusan uit voerbaar bij voorraad, karena sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") R.I No.Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) Dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, dinyatakan bahwa :
- "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uit voerbaar bij

Hal. 53 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 Tahun 2000 yang menyebutkan: agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta”.

Bahwa Pasal 180 ayat (1) HIR, “putusan uit voerbaar bij voorraad hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap”

Bahwa meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, quod non, terhadap permohonan uit voerbaar bij voorraad ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut :

1. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.02 tahun 1975 : agar Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi untuk sangat berhati-hati dalam menggunakan lembaga uitvoerbaar bij voorraad.
2. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 06 tahun 1975 : kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan keputusan uit voerbaar bij voorraad walaupun syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat 1 H.I.R./Pasal 191 ayat 1 RBG. Telah dipenuhi.
3. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad)
4. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

Hal. 54 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Mencermati peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum serta uraian jawaban TERGUGAT III sebagaimana diuraikan di atas, maka Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) yang diajukan oleh PENGGUGAT demi hukum harus dinyatakan tidak berdasar dan tidak beralasan hukum. Dengan demikian, demi hukum dan keadilan permohonan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij voorraad) yang diajukan PENGGUGAT tidak sesuai dengan hukum dan oleh karenanya tidak layak untuk dipertimbangkan serta harus ditolak atau dikesampingkan.

Bahwa berdasarkan pada dalil-dalil TERGUGAT III di atas, TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat Pada Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT III adalah pembeli lelang yang beritikad baik
3. Menyatakan menolak permohonan ganti kerugian sebesar Rp.5.048.944.160 yang dimohonkan Penggugat
4. Menyatakan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 1364/32/2021 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang April Mopsan Hutabarat, S.E. NIP 19760410 199803 1 001 Tertanggal 09 September 2021 adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
5. Menyatakan secara sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.45/Kebon Pedes Tercatat atas nama PT.TRI SAUDARA ABADI
6. Menghukum Penggugat untuk mengosongkan Objek Tanah yang terletak di Jl.Kebon Pedes I No.53 berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.45/Kebon Pedes

ATAU

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik dan Kuasa Para Tergugat serta Para Turut Tergugat telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam Berita Acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 55 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Indah Hughes NIK: 32.7106.671166.0005, diberi tanda bukti P-1A;
2. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Indah Safri NIK 3271066711640004, diberi tanda bukti P-1B;
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Pengantar dari RT01 RW VIII Kelurahan Kebon Pedes Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor, Nomor 111/SP/RT001/RWVIII/04/2017, tertanggal 3 April 2017, untuk kepentingan pengurusan pergantian nama Penggugat, diberi tanda bukti P-1C;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan dari Penggugat yang di catat dalam buku Register Kelurahan Kebon Pedes, No.470/110.Bondes, tanggal 13.02.2018, diberi tanda bukti P-1D;
5. Fotokopi dari Salinan Asli Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/054/2/04/11, tanggal 18 April 2011, diberi tanda bukti P-2;
6. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 10.09.06.01.1.00979/Kebon Pedes atas sebidang tanah dan bangunan dengan Surat Ukur Nomor 21/KebonPedes/2010 tertanggal 19 April 2010, luas 515 M2 (lima ratus lima belas meter persegi) atas nama Nona Indah Hughes, dengan Nomor Identitas Bidang (NIB) 10.09.06.01.01908, yang terletak di Kelurahan Kebon Pedes, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat diberi tanda bukti P-3A;
7. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak tanggungan No.1768/2011, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor, diberi tanda bukti P-3B;
8. Fotokopi dari fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 487/2011 dibuat di hadapan Notaris Dwi Swandiani, S. H., diberi tanda bukti P-3C;
9. Fotokopi dari fotokopi Akta Cessie No.27 tanggal 30 April 2021, tentang Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang yang dibuat di hadapan Saifudin Zuhri, S.H., M.Kn, Notaris Kabupaten Bogor, Jawa Barat, diberi tanda bukti P-4;
10. Satu Bundel Print Out email dari Tergugat kepada email Penggugat perihal: CIMB Niaga Loan Statement tanggal 11 Mei 2021, beserta lampiran Laporan Pinjaman KPR dari Tergugat I kepada Penggugat tanggal 30 April 2021, diberi tanda bukti P-5A;
11. Print Out email dari Tergugat kepada email Penggugat perihal: CIMB Niaga KPR tanggal 29 Juni 2018, diberi tanda bukti P-5B;
12. Print Out email dari Tergugat kepada email Penggugat perihal: CIMB Niaga KPR tanggal 31 Juli 2019. Diberi tanda bukti P-5C;

Hal. 56 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi dari asli Surat PT. Tri Saudara Abadi, tanggal 29 Desember 2021, perihal Surat Penegasan pengosongan yang ditanda tangani oleh Michael Ryan Adiwinata selaku Direktur PT. Tri Saudara Abadi beralamat di Ruko ITC Permata Hijau Blok Shapire No.30 Jl. Arteri Permata Hijau, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, ditujukan kepada Ibu Indah Hughes. Dan ditembuskan kepada Ketua RT.001/ Rw.008, diberi tanda bukti P-6;
14. Fotokopi dari asli Surat Nomor 094/SPL-CIMB/FTH/VIII tanggal 10 Agustus 2021 yang dibuat oleh Nur Fatahilah yang ditujukan kepada Nona Indah Hughes, perihal surat pemberitahuan lelang, diberi tanda bukti P-7;
15. Fotokopi dari asli Surat Tanda Bukti Laporan, Nomor STBL/B/15/IV/2022/SPKT/POLSEK TANAH SAREAL/POLRESTA BOGOR KOTA/ POLDA JABAR, tanggal 25 April 2022 atas nama pelapor Joko Prabowo Hughes, diberi tanda bukti P-8A;
16. Fotokopi dari asli Surat tanggal 10 Mei 2022 yang dibuat oleh PT. Tri Saudara Abadi, ditanda tangani oleh Gerson Mikha Humala, Perihal Somasi I yang ditujukan kepada Ibu Indah Hughes, diberi tanda bukti P-8B;
17. Fotokopi dari asli Surat tanggal 11 Mei 2022 yang dibuat oleh PT. Tri Saudara Abadi, ditanda tangani oleh Gerson Mikha Humala, Perihal Somasi II yang ditujukan kepada Ibu Indah Hughes, diberi tanda bukti P-8C;
18. Fotokopi dari asli Surat nomor 59/A.F/Pdt/Res.SomI/V/2022, tertanggal 13 Mei 2022, perihal jawaban Somasi I, yang kepada PT Tri Saudara Abadi up Bapak Gerson Mikha Humala Beralamat di Ruko ITC Permata Hijau Blok Shapier No.30Jl. Arteri Permata Hijau, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan Dan Resi Pengiriman nomor 082600011081722, tanggal 13-05-2022, diberi tanda bukti P-8D;
19. Fotokopi dari asli Surat nomor 60/A.F/Pdt/Res.SomII/V/ 2022, tertanggal 17 Mei 2022, perihal : jawaban Somasi II, yang kepada PT Tri Saudara Abadi Up Bapak Gerson Mikha Humala Beralamat di Ruko ITC Permata Hijau Blok Shapier No.30 Jl. Arteri Permata Hijau, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dan Resi pengiriman nomor 080010006926422, tertanggal 17-05-2022, diberi tanda bukti P-8E;
20. Fotokopi dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018, NOP :32.71.060.001.009-0013.0, tertanggal 8 Januari 2018, alamat Objek Pajak JL. Kebon Pedes I No. 53, Rt 001 Rw 008 Kebon Pedes Tanah Sareal Kota Bogor, diberi tanda bukti P-9A;

Hal. 57 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

21. Fotokopi dari asli Keputusan Walikota Bogor, nomor 648.1.746.BPPTM-VI/2011, tentang Izin Mendirikan Bangunan Walikota Bogor kepada Indah Hughes untuk memperluas Bangunan Rumah Tinggal, lokasi Kebon Pedes RT.001/008 No. 53 kelurahan Kebon Pedes kecamatan Tanah Sareal, diberi tanda bukti P-9B;
22. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Blokir SHM 979 Kebon Pedes, di tanda tangani oleh Indah Hughes, tertanggal 3 Februari 2022, ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Bogor, di terima oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor, tertanggal 3-2-2022, diberi tanda bukti P-10;
23. Fotokopi dari Print Out Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 108/Pdt.G/2016/PN.Sby tertanggal 23 Agustus 2016, diberi tanda bukti P-11;
24. Fotokopi dari Print Out Artikel riset dengan Judul: 5 Cara menentukan Harga Jual Rumah yang tepat, tanggal 23 Oktober 2021, diberi tanda bukti P-12A;
25. Fotokopi dari Print Out Artikel riset dengan Judul: Inflasi Indonesia 10 tahun terbit, tanggal 24 April 2017, diberi tanda bukti P-12B;
26. Fotokopi dari Print Out data Bank Indonesia tentang Inflasi Indonesia 2022, tanggal 24 April 2017, diberi tanda bukti P-12C;

Bukti Surat P-1C, P-1D, P-3A, P-3B dan P-10 fotokopi dari fotokopi, P-5 dan P-11, P-12A, P-12-B, P-12C print out dari yang asli, P-1A, P-1B, P-2 dan P-6 - P-9B fotokopi sesuai dengan asli dan bermaterai cukup.

Menimbang bahwa fotocopy bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-12C tersebut telah diberikan materai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi HASAN EFFENDI, dibawah sumpah
 - Bahwa saksi bekerja sebagai Wiraswasta.
 - Bahwa saksi merupakan RW pada tahun 2006 s.d tahun 2012 dan pada tahun 2017 s.d 2019.
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, pada tahun 2019 rumah terlihat sepi kemudian saya mendengar kabar bahwa rumah tersebut akan dijual saksi harga pasaran rumah di Kebon Pedes yaitu 6 juta rupiah per meter.

Hal. 58 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi memiliki rumah yang lokasinya di pinggir jalan seluas 400 meter, 4 sampai 5 tahun lalu harga rumah tersebut mencapai 2 milyar.
- Bahwa saksi mengetahui sekitar tahun 2017 atau 2018 sudah sepi dan kosong.
- Bahwa saksi kenal dengan suami Penggugat hanya sebatas mengenal warga, suami Penggugat merupakan orang luar negeri.
- Bahwa saksi Penggugat tinggal di rumah Kebon Pedes sekitar tahun 2017, dan pada tahun 2018 rumah tersebut sudah sepi.
- Bahwa saksi kurang tahu sejak kapan rumah tersebut ditinggali, pada tahun 2011 s.d 2012 rumah tersebut masih sepi.
- Bahwa saksi, tidak mengetahui, sejak 2018 rumah tersebut kosong dan ada plang yang menyatakan rumah dijual.
- Bahwa saksi, tidak mengetahui apakah ada orang yang ditugaskan untuk menjaga rumah tersebut selagi kosong

2. Saksi AHMAD AFIF EFENDI, dibawah sumpah

- Bahwa pemilik rumah yang menjadi objek sengketa adalah Indah.
- Bahwa saksi adalah penjaga rumah Penggugat, saksi dan Penggugat sama-sama berasal dari Brebes, dan Penggugat kenal baik dengan keluarga Saksi.
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sejak Penggugat kecil, lebih tepatnya saat Penggugat SD atau TK.
- Bahwa saksi bekerja pada Penggugat sejak akhir bulan April tahun 2021.
- Bahwa Penggugat minta tolong kepada saksi untuk menjaga rumah, saksi diberi ongkos untuk ke Kebon Pedes dan diberi alamat lengkap rumah tersebut.
- Bahwa saksi hanya mengumpulkan surat-surat rumah dan simpan di lantai atas rumah tersebut.
- Bahwa sengketa rumah tersebut datang dari Pak RT yang menerima fotokopi surat bahwa rumah tersebut sudah dilelang dan memerintahkan rumah untuk dikosongkan pada 1 Januari 2022, kemudian saya datangi Pak RW dan minta bantuan pada LBH.
- Bahwa saksi, Pak Apri, Pak ikbal, dan Hughes membuka surat-surat yang saya kumpulkan.
- Bahwa perusakan pagar terjadi pada pagi hari tanggal 25 April 2022. Saksi dihubungi RW untuk membuka pintu depan rumah karena ada

Hal. 59 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

Polsek dan PT. Tri Saudara Abadi. Lalu saksi sampaikan hal tersebut pada Hughes dan kuasa hukum yaitu Pak Apri. Kemudian ada proses mencoba membuka pagar dengan cara meloncati pagar, saksi fotokan dan saksi laporkan pada polisi.

- Bahwa petugas masuk ke dalam dan bicara dengan kuasa hukum.
- Bahwa somasi dibuat pada tanggal 2 Januari 2022 oleh Pak Apri di hadapan Pak RW.
- Bahwa saksi kumpulkan surat-surat tersebut dan saksi letakkan di lantai atas.
- Bahwa saksi meminta bantuan LBH melalui Pak RW, hingga Pak Apri jadi kuasa hukum Penggugat atas inisiatif saksi sendiri.

3. Saksi WARIYONO, dibawah sumpah

- Bahwa saksi merupakan RW di Kebon Pedes sejak tahun 2020.
- Bahwa saksi saksi baru mengetahui saksi Afif datang pada Januari 2022 dan dari informasi RT dan RW sebelum saksi rumah tersebut milik Indah Safri. terlihat sepi,
- Bahwa sejak saksi menjabat sebagai RW rumah tersebut sudah kosong, sebelumnya saksi tidak tahu.
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut, saat itu hadir camat, lurah, kapolsek, RT dan RW.
- Bahwa saksi kenal sejak tahun 2022 tepatnya sejak Afif ditugaskan menjaga rumah.
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa rumah tersebut dibeli dengan kredit
- Bahwa Kuasa Penggugat membuat surat somasi
- Bahwa saksi menjabat sebagai RT sejak 2019 dengan lama masa jabatan 5 tahun.
- Bahwa semua yang ada di lokasi saat itu melarang hal memasuki rumah
- Bahwa saksi merupakan Ketua RW 08 di Kelurahan Kebon Pedes.
- Bahwa saksi mengetahuinya rumah tersebut merupakan objek sengketa dari Afif yang meminta bantuan LBH melalui saksi.
- Saksi, sejak kapan saksi mengetahui sengketa tersebut?
- Bahwa saksi kenal dengan Afif dan baru mengetahuinya pada bulan Januari 2022 rumah tersebut sepi dan kosong.

Hal. 60 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya Afif meminta bantuan pada saya, lalu saya menghubungi LBH atas inisiatif sendiri.

4. Saksi MUHAMMAD IQBAL, dibawah sumpah

- Bahwa saksi bekerja sebagai wiraswasta.
- Bahwa saksi merupakan RW pada tahun 2006 s.d tahun 2012 dan pada tahun 2017 s.d 2019.
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Penggugat adalah orang yang baik.
- Bahwa pada tahun 2019 rumah terlihat sepi kemudian saya mendengar kabar bahwa rumah tersebut akan dijual.
- Bahwa, jarak rumah Penggugat dengan rumah Saksi sekitar 50 meter.
- Bahwa, setahu saksi harga pasaran rumah di Kebon Pedes yaitu 6 juta rupiah per meter.
- Bahwa saksi memiliki rumah yang lokasinya di pinggir jalan seluas 400 meter, 4 sampai 5 tahun lalu harga rumah tersebut mencapai 2 milyar.
- Bahwa, sekitar tahun 2017 atau 2018 sudah sepi dan kosong.
- Bahwa saksi kenal dengan suami Penggugat hanya sebatas mengenal warga, suami Penggugat merupakan orang luar negeri.
- Bahwa Penggugat tinggal di rumah Kebon Pedes sekitar tahun 2017, dan pada tahun 2018 rumah tersebut sudah sepi.
- Bahwa saksi kurang yakin sejak kapan rumah tersebut ditinggali, pada tahun 2011 s.d 2012 rumah tersebut masih sepi.
- Bahwa saksi tidak mengetahui, sejak 2018 rumah tersebut kosong dan ada plang yang menyatakan rumah dijual.

Menimbang bahwa atas keterangan saksi Kuasa Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit No. 052/PK/054/2/04/11 tertanggal 18 April 2011 antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk dan Indah Hughes, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Akta Penyimpanan (Acte Van Depot) No. 7 tanggal 10 September 2009, Notaris Dr. A. Partomuan Pohan, S.H., LL.M. Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti T.I-2.a;
3. Ketentuan Dan Syarat Umum Fasilitas Kredit BANK CIMB Niaga 2009 Rev. 02 (Lampiran Akta Penyimpanan (Acte Van Depot) No. 7 tanggal

Hal. 61 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

10 September 2009, Notaris Dr. A. Partomuan Pohan, S.H., LL.M. Notaris di Jakarta) ("KSUFK CIMB Niaga 2009 Rev.02), diberi tanda bukti T.I-2.b;

4. Sertipikat Hak Milik Nomor : 979/Kebon Pedes dengan Surat Ukur No. 21/Kebon Pedes/2010 tertanggal 19 April 2010, luas 515 M2 atas nama Nona Indah Hughes, yang terletak di Kelurahan Kebon Pedes, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti T.I-3;
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 487 Tahun 2011 tanggal 8 Juni 2011 dibuat dihadapan Notaris & PPAT Dwi Swandiani, S.H., diberi tanda bukti T.I-4;
6. Sertipikat Hak Tanggungan No. 1768 Tahun 2011 tanggal 11 Juli 2011, diberi tanda bukti T.I-5;
7. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 299/2011 tanggal 18 April 2011 Notaris & PPAT Dwi Swandiani, S.H., diberi tanda bukti T.I-6;
8. Surat No. 1869/JKT-PA/SCG/VIII/2019 perihal somasi-1, tertanggal 7 Agustus 2019 ke alamat korespondensi di KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor sesuai Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052, diberi tanda bukti T.I-7.a;
9. Surat No. 1869/JKT-PA/SCG/VIII/2019 perihal somasi-1, tertanggal 7 Agustus 2019 ke alamat Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor, diberi tanda bukti T.I-7.b;
10. Surat No. 109/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 16 Maret 2021 ke alamat korespondensi di KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750 sesuai Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052, diberi tanda bukti T.I-8.a;
11. Bukti Pengiriman/ Check Resi Pos Indonesia No. 18190328613 yang dapat diakses secara elektronik melalui <https://www.posindonesia.co.id/id/tracking> atas Surat No. 109/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 16 Maret 2021 ke alamat korespondensi di KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750 sesuai Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052, diberi tanda bukti T.I-8.b;
12. Surat No. 109/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 16 Maret 2021 ke alamat Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor, diberi tanda bukti T.I-8.c;

Hal. 62 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti Pengiriman/ Check Resi Pos Indonesia No. 18190328577 yang dapat diakses secara elektronik melalui <https://www.posindonesia.co.id/id/tracking> atas Surat No. 109/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 16 Maret 2021 ke alamat Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor, diberi tanda bukti T.I-8.d;
14. Surat No. 114/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 22 Maret 2021 ke alamat korespondensi di KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750 sesuai Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052, diberi tanda bukti T.I-9.a;
15. Bukti Pengiriman/ Check Resi Pos Indonesia No. 18505616588 yang dapat diakses secara elektronik melalui <https://www.posindonesia.co.id/id/tracking> atas Surat No. 114/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 22 Maret 2021 ke alamat korespondensi di KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750 sesuai Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052, diberi tanda bukti T.I-9.b;
16. Surat No. 114/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 22 Maret 2021 ke alamat Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor, diberi tanda bukti T.I-9.c;
17. Bukti Pengiriman/ Check Resi Pos Indonesia No. 18505616640 yang dapat diakses secara elektronik melalui <https://www.posindonesia.co.id/id/tracking> atas Surat No. 114/MZ/CRAD/EKS/III/2021 perihal Somasi, tertanggal 22 Maret 2021 ke alamat Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor, diberi tanda bukti T.I-9.d;
18. Surat Pemberitahuan No. 134/MZ/CRAD/Eks/III/2021 tanggal 31 Maret 2021 ke alamat korespondensi di KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750 sesuai Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052, diberi tanda bukti T.I-10.a;
19. Bukti Pengiriman/ Check Resi Pos Indonesia No. 18219869142 yang dapat diakses secara elektronik melalui <https://www.posindonesia.co.id/id/tracking> atas Surat Pemberitahuan No. 134/MZ/CRAD/Eks/III/2021 tanggal 31 Maret 2021 ke alamat korespondensi di KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750 sesuai Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052, diberi tanda bukti T.I-10.b;

Hal. 63 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Surat Pemberitahuan No. 134/MZ/CRAD/Eks/III/2021 tanggal 31 Maret 2021 ke alamat Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor, diberi tanda bukti T.I-10.c;
21. Bukti Pengiriman/ Check Resi Pos Indonesia No. 18219869155 yang dapat diakses secara elektronik melalui <https://www.posindonesia.co.id/id/tracking> atas Surat Pemberitahuan No. 134/MZ/CRAD/Eks/III/2021 tanggal 31 Maret 2021 ke alamat Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor, diberi tanda bukti T.I-10.d;
22. Akta No. 27 Tanggal 30 April 2021, tentang Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang, Notaris Saifudin Zuhri, S.H., M.Kn., di Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti T.I-11;
23. Surat Pemberitahuan No. 153/MZ/CRAD/Eks/IV/2021 tanggal 30 April 2021 ke alamat korespondensi di KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750 sesuai Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052, diberi tanda bukti T.I-12.a;
24. Bukti Pengiriman/ Check Resi Pos Indonesia No. 18529575400 yang dapat diakses secara elektronik melalui <https://www.posindonesia.co.id/id/tracking> atas Surat Pemberitahuan No. 153/MZ/CRAD/Eks/IV/2021 tanggal 30 April 2021 ke alamat korespondensi di KP. Sampay Rt.002 RW.002, Kel. Tugu Utara, Kec. Cisarua, Bogor 16750 sesuai Pasal 7 Perjanjian Kredit No. 052, diberi tanda bukti T.I-12.b;
25. Surat Pemberitahuan No. 153/MZ/CRAD/Eks/IV/2021 tanggal 30 April 2021 ke alamat Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor, diberi tanda bukti T.I-12.c;
26. Bukti Pengiriman/ Check Resi Pos Indonesia No. 18529575426 yang dapat diakses secara elektronik melalui <https://www.posindonesia.co.id/id/tracking> atas Surat Pemberitahuan No. 153/MZ/CRAD/Eks/IV/2021 tanggal 30 April 2021 ke alamat Jl. Kebon Pedes I No. 53 Rt.001 RW.008, Kebon Pedes, Tanah Sereal, Bogor, diberi tanda bukti T.I-12.d;
27. Tanda Terima Penyerahan Dokumen dari PT. Bank CIMB Niaga, Tbk (Tergugat I) kepada Nur Fatahilih (Tergugat II) tanggal 4 Mei 2021, diberi tanda bukti T.I-13;
28. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti T.I-14;
29. Het Herzienne Indonesisch Reglement (HIR), diberi tanda bukti T.I-15;

Hal. 64 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Buku "Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI Tahun 1953- 2008 Berdasarkan Penggolongannya", Hulman Panjaitan, S.H., M.H., diberi tanda bukti T.I-16;
31. Buku "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", M. Yahya Harahap, diberi tanda bukti T.I-17;
32. Buku "Kompilasi kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Setengah Abad", M. Ali Boediarso, SH., diberi tanda bukti T.I-18;
33. Putusan Mahkamah Agung RI No.2452K/Pdt/2009, tanggal 28 Oktober 2010, diberi tanda bukti T.I-19;
34. Buku berjudul "Perbuatan Melawan Hukum", Prof. Rosa Agustina, diberi tanda bukti T.I-20;
35. Buku berjudul "Perbuatan Melawan Hukum", Munir Fuady, diberi tanda bukti T.I-21;
36. Buku "Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi", J. Satrio, diberi tanda bukti T.I-22;
37. Buku "Hukum Perjanjian", Prof. Subekti, S.H., diberi tanda bukti T.I-23;
38. Buku Hukum Perikatan (Law Of Obligation)", Prof. Rosa Agustina, S.H., M.H., dkk., diberi tanda bukti T.I-24;
39. Buku "Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek", Cet.11, Ny Retnowulan Sutantio, SH Dkk., diberi tanda bukti T.I-25;
Bukti Surat T.I-1, T.I-3 s/d T.I-8.a, T.I-8.c, T.I-9.a, T.I-9.c, T.I-10.a, T.I-10.c, T.I-12.a dan T.I-12.c fotokopi dari fotokopi, T.I-8.b, T.I-8.d, T.I-9.b, T.I-9.d, T.I-10.b, T.I-10.d, T.I-12.b, T.I-12.d dan T.I-19 fotokopi dari print out, T.I-2.a, T.I-2.b, T.I-11, T.I-13 s/d T.I-18 dan T.I-20 s/d T.I-25 fotokopi sesuai dengan asli dan bermaterai cukup.

Menimbang bahwa bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-17 tersebut telah diberikan materai yang cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dipersidangan;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Akta Pendirian PT.TRI SAUDARA ABADI, diberi tanda bukti TIII-1;
2. SK Kemenkumham PT. Tri Saudara Abadi, diberi tanda bukti TIII-2;
3. Nomor Induk Berusaha PT. Tri Saudara Abadi, diberi tanda bukti TIII-3
4. Sli Setor Uang Jaminan Lelang, diberi tanda bukti TIII-4;
5. Slip Setor Uang Pelunasan Lelang, diberi tanda bukti TIII-5;

Hal. 65 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Kutipan Risalah Lelang, diberi tanda bukti TIII-6;
 7. Slip Setoran BPHTB, diberi tanda bukti TIII-7;
 8. Surat BPHTB dan Validasi, diberi tanda bukti TIII-8;
 9. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.45/Kebon Pedes A.N PT. Tri Saudara Abadi, diberi tanda bukti TIII-9;
 10. Organizational Structure PT. Tri Saudara Abadi, diberi tanda bukti TIII-
 11. Cuplikan Layar Akun Profile PT. Tri Saudara Abadi di website www.lelang.go.id, diberi tanda bukti TIII-11;
 12. KTP Direksi PT Tri Saudara Abadi (Michael Ryan Adiwinata), diberi tanda bukti TIII-12;
 13. Surat Somasi I tertanggal 10 Mei 2022 yang dikirim oleh staff PT Tri Saudara Abadi: Gerson Mikha Humala kepada Ibu Indah Hughes, diberi tanda bukti TIII-13;
 14. Surat Somasi II tertanggal 11 Mei 2022 yang dikirim oleh staff PT Tri Saudara Abadi: Gerson Mikha Humala kepada Ibu Indah Hughes, diberi tanda bukti TIII-14;
- Bukti Surat dan bermaterai cukup;
- Bukti Surat TIII-3, TIII-5 s/d TIII-8, TIII-10, TIII-11 TIII-12 s/d TIII-14 fotokopi dari fotokopi, TIII-4 fotokopi dari print out, TIII-1, TIII-2 dan TIII-9 fotokopi sesuai dengan asli dan bermaterai cukup.

Menimbang bahwa Kuasa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 979/ Kebon Pedes, Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 45/ Kebon Pedes Kecamatan Tanah Sereal Kota Bogor, diberi tanda bukti T.T.III-1;
- Bukti Surat T.T.III-1 fotokopi sesuai dengan yang asli dan bermaterai cukup;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Para Turut Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi PRAPITA RAHMATI, dibawah sumpah
 - Bahwa saksi bekerja sebagai wiraswasta.
 - Bahwa saksi merupakan Kelurahan Kebon Pedes RW pada tahun 2006 s.d tahun 2012 dan pada tahun 2017 s.d 2019.
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Penggugat adalah orang yang baik.

Hal. 66 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2019 rumah terlihat sepi kemudian saya mendengar kabar bahwa rumah tersebut akan dijual.
 - Bahwa jarak rumah Penggugat dengan rumah Saksi sekitar 50 meter.
 - Bahwa harga pasaran rumah di Kebon Pedes yaitu 6 juta rupiah per meter.
 - Bahwa saksi memiliki rumah yang lokasinya di pinggir jalan seluas 400 meter, 4 sampai 5 tahun lalu harga rumah tersebut mencapai 2 milyar
 - Bahwa sekitar tahun 2017 atau 2018 rumah sudah sepi dan kosong.
 - Bahwa saksi kenal dengan suami Penggugat hanya sebatas mengenal warga, suami Penggugat merupakan orang luar negeri.
 - Bahwa Penggugat tinggal di rumah Kebon Pedes sekitar tahun 2017, dan pada tahun 2018 rumah tersebut sudah sepi.
 - Bahwa saksi kurang yakin sejak kapan rumah tersebut ditinggali, pada tahun 2011 s.d 2012 rumah tersebut masih sepi.
 - Bahwa saksi tidak mengetahui, sejak 2018 rumah tersebut kosong dan ada plang yang menyatakan rumah dijual dan apakah ada orang yang ditugaskan untuk menjaga rumah tersebut selagi kosong
2. Saksi GERSON MIKHA HUMALA, dibawah sumpah
- Bahwa saksi dulunya merupakan ketua RW di Kelurahan Kebon Pedes pada tahun 2006 s.d tahun 2012 dan pada tahun 2017 s.d 2019.
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Penggugat adalah orang yang baik dan pada tahun 2019 rumah terlihat sepi kemudian saksi mendengar kabar bahwa rumah tersebut akan dijual.
 - Bahwa jarak rumah Penggugat dengan rumah Saksi sekitar 50 meter.
 - Bahwa harga pasaran rumah di Kebon Pedes yaitu 6 juta rupiah per meter.
 - Bahwa saksi memiliki rumah yang lokasinya di pinggir jalan seluas 400 meter, 4 sampai 5 tahun lalu harga rumah tersebut mencapai 2 milyar.
 - Bahwa sekitar tahun 2017 atau 2018 sudah sepi dan kosong.
 - Bahwa saksi kenal dengan suami Penggugat hanya sebatas mengenal warga, suami Penggugat merupakan orang luar negeri.
 - Bahwa Penggugat tinggal di rumah Kebon Pedes sekitar tahun 2017, dan pada tahun 2018 rumah tersebut sudah sepi.

Hal. 67 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kurang yakin sejak kapan rumah tersebut ditinggali, pada tahun 2011 s.d 2012 rumah tersebut masih sepi.
- Bahwa saksi tidak mengetahui, sejak 2018 rumah tersebut kosong dan ada plang yang menyatakan rumah dijual dan tidak ada yang menjaga.

Menimbang bahwa atas keterangan saksi Kuasa Para Turut Tergugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang bahwa Para Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 23 September 2022 yang mana hasil pemeriksaan setempat telah tercantum dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan Kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat I mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat, yaitu :

1. Eksepsi Gugatan yang tidak jelas / Kabur (*Obscuure Libels*)
2. Eksepsi tentang gugatan yang prematur;
3. Eksepsi *Non Adimoleti Contractus*.
4. Eksepsi Gugatan yang *Error in Persona*;
5. Eksepsi Gugatan yang mengalami *Discualification Person*.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat menanggapi eksepsi tersebut di dalam repliknya yang pada pokoknya yaitu :

1. Bahwa Tergugat I mendalikan Gugatan Penggugat adalah gugatan kabur dan tidak jelas oleh karena mencampur antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi. Dalil yang demikian adalah dalil yang keliru. Karena Dalil Tergugat I tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I tidak membaca isi gugatan *a quo* dengan cermat. Bahwa posita

Hal. 68 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat telah disusun dengan urutan yang runut dan sistematis dimulai dengan kewenangan mengadili, hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I dan hubungan hukum Penggugat dengan objek Sertifikat Hak Milik 979 Kebon Pedes, uraian perbuatan melawan hukum Tergugat I, kerugian penggugat, permohonan sita jaminan dan putusan serta merta. Selanjutnya, dalam gugatan, Penggugat telah menguraikan dengan jelas fakta perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II. Selain itu, dalil posita (duduk perkara) dalam gugatan dengan petitum (tuntutan) dalam gugatan juga tidak ada yang bertentangan sama sekali. Sehingga, berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat telah disusun sesuai dengan kaidah hukum acara perdata yang berlaku, sehingga oleh karena eksepsi Tergugat patut untuk ditolak;

2. Dalam Jawaban, Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah premature oleh karena Tergugat I tidak pernah menerima Somasi ataupun keberatan dari Penggugat atas pengalihan piutang dari Tergugat I kepada Tergugat II. Dalil Tergugat I yang demikian adalah keliru dan tidak beralasan sama sekali karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana hak menuntut ganti rugi karena Perbuatan Melawan Hukum ("**PMH**") tidak memerlukan somasi. Kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan dapat langsung melaksanakan haknya untuk menuntut ganti rugi.
3. Bahwa Tergugat I mendalilkan Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan oleh karena Penggugat terlebih dahulu lalai dalam memenuhi prestasi sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 052/PK/054/2/04/11 tertanggal 18 April 2011 ("**PK 2011**"). Dalil Tergugat I yang demikian adalah keliru dan tidak beralasan hukum. Karena pada pokoknya Gugatan *a quo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah Penggugat uraikan dalam Gugatan Penggugat yang diatur menurut Pasal 1365 KUH Perdata. Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dan kerugian yang telah Penggugat alami akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Tergugat II, dan Tergugat III. Sementara *exceptio non adimpleti contractus* hanya dapat digunakan pada Gugatan Wanpretasi. Exceptio non adimpleti contractus secara sederhana dapat diartikan jika salah satu pihak telah

Hal. 69 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

melakukan wanprestasi, pihak lawan mempunyai hak untuk minta agar perjanjian dibatalkan, namun, pihak lawan tersebut tidak berhak mengajukan pembatalan jika ia sendiri telah wanprestasi, sehingga eksepsi Tergugat tersebut patut ditolak;

4. Bahwa Tergugat I menyatakan bahwa tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan Penggugat karena telah mengalihkan Piutang kepada Tergugat II berdasarkan Akta Cessie Nomor 27 tertanggal 30 April 2021 ("**Akta Cessie 27/2021**") yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sehingga Gugatan Penggugat *Error In Persona*. Dalil Tergugat I yang demikian adalah dalil yang keliru karena terjadinya pengalihan Piutang/Cessie oleh Tergugat I kepada Tergugat II tidak menghapus hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan eksepsi Tergugat tersebut patut ditolak;
5. Bahwa Penggugat mempunyai hak menggugat dalam perkara a quo, sehingga dalil Tergugat I yang menyatakan Penggugat tidak memiliki kualitas untuk dapat mengajukan gugatan adalah dalil yang keliru. Lebih lanjut, gugatan a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum dimana telah sangat jelas Penggugat uraikan dalam Surat Gugatan bentuk perbuatan perbuatan melawan hukum Tergugat I, sehingga sah dan wajar Penggugat menuntut pembatalan Akta Cessie 27/2021 yang mana akta tersebut lahir dari perbuatan melawan hukum Tergugat I yang membawa kerugian kepada Penggugat. Dengan demikian, berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa Penggugat mempunyai hak menggugat dalam perkara a quo, sehingga eksepsi Tergugat tersebut patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut dan tanggapan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Ad.1 Eksepsi tentang Gugatan yang tidak jelas / Kabur (*Obscuure Libels*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat dalil posita gugatan Penggugat terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III tidak digambarkan secara jelas perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat III, karena di dalam dalil posita tersebut hanya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu tidak memberitahukan melalui email kepada Penggugat kalau telah terjadi cessie atau pengalihan piutang kepada

Hal. 70 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, sedangkan perbuatan melawan hukum Tergugat II yang didalilkan oleh Penggugat adalah berupa tidak melakukan penagihan dan peringatan kepada Penggugat sebagai bentuk tindakan pendahuluan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan terhadap SHM 979 Kebon Pedes dengan SHT 1768/2011 dan APHT 487/2011;

Menimbang, bahwa selain itu didalam dalil posita gugatan Penggugat juga tidak menjelaskan perbuatan Tergugat III seperti apa yang merupakan satu kesatuan pihak dengan Tergugat II. Sehingga dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan adanya ketidak sesuaian antara posita gugatan dengan petitum gugatan Penggugat khususnya tentang adanya perbuatan melawan hukum yang tidak digambarkan secara jelas oleh Penggugat dan oleh karena itu menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*obscure libels*) dan oleh karena itu eksepsi tentang gugatan yang tidak jelas atau *obscure libels* patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut selaras dengan dua teori mengenai perumusan posita gugatan yaitu :

- 1) *Pertama*, disebut *substantierings theorie* yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut
- 2) *Kedua*, teori individualisasi (*individualisering theorie*) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang gugatan yang tidak jelas atau *obscure libels* telah dikabulkan, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan Eksepsi-Eksepsi Tergugat yang lainnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam gugatannya dan begitupun maksud dan tujuan dari Tergugat adalah sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat telah dikabulkan, maka secara konsekuensi hukum terhadap pemeriksaan pokok perkara tidak

Hal. 71 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr

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

perlu dilanjutkan karena gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dengan jumlah sebagaimana tersebut dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 163 HIR, PERMA RI Nomor 1 Tahun 2016 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayarkan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp4.107.000,00 (empat juta seratus tujuh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, pada hari Kamis, tanggal 22 Desember 2022, oleh kami, Depa Indah, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hadi Ediyarsyah, S.H., M.H., dan Eka Yektiningsih, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 12 Januari 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Dudi Gusmawan, S.H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III, dan Turut Tergugat III, tanpa dihadiri Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Hadi Ediyarsyah, S.H., M.H.,

Depa Indah, S.H., M.H.,

Eka Yektiningsih, S.H.,

Panitera Pengganti,

Dudi Gusmawan, S.H

Hal. 72 dari 73 hal Putusan Nomor 40/Pdt.G/2022/PN Bgr



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

PERINCIAN BIAYA:

- Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	:	Rp	100.000,00
- Panggilan	:	Rp	3.017.000,00
- PNBP panggilan	:	Rp	70.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp	800.000,00
- Pemberitahuan PS ke Kelurahan	:	Rp	10.000,00
- Sumpah	:	Rp	60.000,00
- Materai	:	Rp	10.000,00
- Redaksi	:	Rp	10.000,00
Jumlah		Rp4.107.000,00	(empat juta seratus tujuh ribu rupiah).