



P U T U S A N

Nomor 612/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Nyonya TIEN BUDIMAN** bertempat tinggal di JL. Batu Ceper Nomor: 44., Rt. 001., Rw. 002., Kelurahan Kebon Kelapa., Kecamatan Gambir., Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada, **SUPRIYADI, S. HI., MH., YUSRIZAL, SH., ABDUL BASIT, SH., ABDUL KODIR BATUBARA, SH., CCL., REGI JULIAN, SH., CANDRA IRAWAN, SH.** Kesemuanya Advokat dan Penasihat Hukum pada kantor hukum **Law Firm SUPRIYADI & PARTNERS**, beralamat di JL. RC. Veteran Raya No. 3A/1, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan 12330. Tlp. 021-7343077, Fax. 021-7343133., Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal **21 Oktober 2020**, Selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat.**

L a w a n:

- 1. PT. Indosurya Inti Finance**, beralamat di Jl. M. H. Thamrin No. 3, Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Dalam ha ini memberikan kuasa kepada Triana R. Aritonang, SH, Rizky Kurnia, SH. Arbui Haidi Partogi SH, Novi Elisabeth Evelyn, SH, Arief Dharma, SH , Redentus Wisnu Nugroho, SH. Dan Andriani S.Kom Kesemuaanya adalah Devisi Litigsi PT Indosurya Inti Finance, yang memilih domisili hukum di PT Indosurya Inti Finance beralamat di Gedung Indosurya Finance Center Lantai 09 Jalan MH. Thamrin No 03 Jakarta 10110, selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat I;**
- 2. PT. Sukses Bangun Propertindo**, beralamat di Jl. M. H. Thamrin No. 3, Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Sebagai **Tergugat II;**
- 3. Nyonya ADE ERNAWATI**, beralamat di Jalan Salabintana., RT. 013., RW.003. kelurahan Wanasari., Kecamatan Sukabumi., Kota Sukabumi., Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ellyas Benny D.Bangun SH.MH Advokat pada Kantor Simarmata Aliandu & Co , berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2020 selanjutnya

*Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut

sebagai

.....**Tergugat III;**

4. **Notaris H. Teddy Anwar. SH.Spn** beralamat Jln. Bendungan Hilir No.80, RT.5/RW.3, Bend. Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, selanjutnya di sebut sebagai .....**Tergugat IV;**

5. **KPKNL Jakarta V**, beralamat di Jl. Prajurit KKO Usman dan Harun No.10, RT.3/RW.1, Senen, Kec. Senen, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10410, selanjutnya disebut sebagai..... **Turut Tergugat;**

## **Pengadilan Negeri Tersebut;**

Setelah membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Setelah melihat surat-surat bukti;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berpekar;

## **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 22 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Oktober 2020 dengan Nomor Register 612/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Debitur orang perorangan yang mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I sesuai dengan Akta Perjanjian Pembiayaan yaitu:
  - 1.1. Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor: 106, tanggal 27 Juli 2017;
  - 1.2. Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor: 107, tanggal 27 Juli 2017;
  - 1.3. Akta Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor: 107, tanggal 30 Januari 2018;
2. Bahwa Tergugat I adalah perusahaan multifinance yang menyediakan fasilitas pembiayaan untuk usaha kecil dan menengah, dimana dalam hal ini Tergugat I merupakan Kreditur Penggugat;
3. Bahwa Tergugat II adalah perusahaan yang ditunjuk oleh Tergugat I untuk mentransfer uang pinjaman kepada Penggugat;
4. Bahwa nilai fasilitas kredit yang ditawarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

*Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.1. Berdasarkan Surat Penawaran Pembiayaan dari Tergugat I Nomor: 392/SPK/CA-IIF/VII/2017, tanggal 06 Juli 2017:
  - a. Fasilitas I (Baru) Pembiayaan Surya Xpress Loan sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), tujuan multiguna dengan Bunga 3 % efektif per bulan, jangka waktu 6 (enam) bulan sejak PK ditandatangani atau sejak tanggal pencairan;
  - b. Fasilitas II (Baru) Pembiayaan Surya Xpress Loan sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah), tujuan multiguna dengan Bunga 1,75 % flat per bulan, jangka waktu 60 (enam puluh) bulan sejak PK ditandatangani atau sejak tanggal pencairan;
  - c. Berdasarkan Surat Penawaran Pembiayaan dari Tergugat I Nomor: 25/SPK/CA-IIF/II/2018, tanggal 23 Januari 2018, Fasilitas I (Baru) Pembiayaan Surya Xpress Loan sebesar Rp.12.265.000.000,- (dua belas miliar dua ratus enam puluh lima juta rupiah), tujuan investasi dengan Bunga 1,35 % per bulan, jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan sejak PK ditandatangani atau sejak tanggal pencairan.
5. Bahwa pinjaman tersebut didapatkan dengan jaminan berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan hotel dengan SHGB Nomor: 2336, seluas 1.223 dan SHGB Nomor: 2312, seluas 3.038 yang akan berakhir pada tanggal 2 Februari 2035 a/n Tuty Suryani Budiman, terletak di JL. Batu Ceper No. 11 dan No.11A., Kelurahan Kebon Kelapa., Kecamatan Gambir., Jakarta Pusat, yang diletakkan nilai HT sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah) dengan Nilai Tanah dan bangunan sebesar Rp. 40.886.000.000,- (empat puluh milyar delapan ratus delapan puluh enam juta rupiah);
6. Bahwa terhadap fasilitas tersebut, Penggugat terima dari Tergugat II yang mana antara Penggugat dengan Tergugat II tidak ada perjanjian kredit, dimana jumlah tersebut tidak semuanya diterima oleh Penggugat secara utuh, adapun nilai yang diterima penggugat sebesar RP 6.740.199.899 (tujuh miliar) dengan rinciannya sebagai berikut:
  - a. Fasilitas I (Baru) Pembiayaan Surya Xpress Loan sebesar Rp.5.000.000.000,-, diterima oleh Penggugat sebesar Rp. 3.466.949.950,- ( tiga milyar empat ratus enam puluh enam juta seribu empat ratus Sembilan ribu Sembilan ratus lima puluh rupiah)

Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan angsuran perbulan Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan tenor selama 6 (enam) bulan ;
- b. Fasilitas II (Baru) Pembiayaan Surya Xpress Loan sebesar Rp.4.000.000.000,- diterima oleh Penggugat sebesar Rp. 3.273.249.949,- ( tiga milyar dua ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus empat puluh Sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh Sembilan rupiah) dengan angsuran perbulan Rp. 136.866.667,- (seratus tiga puluh enam juta delapan ratus enampuluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) dengan tenor selama 60 (enam puluh) bulan ;
  - c. Berdasarkan Surat Penawaran Pembiayaan dari Tergugat I Nomor: 25/SPK/CA-IIF/II/2018, tanggal 23 Januari 2018, Tergugat I Menawarkan Fasilitas (Baru) Pembiayaan Surya Xpress Loan sebesar Rp.12.265.000.000,- (dua belas miliar dua ratus enam puluh lima juta rupiah) Penggugat hanya mendapatkan uang sebesar Rp. 1.401.635.450,- (satu miliar empat ratus satu juta enam ratus tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh rupiah) dengan angsuran perbulannya sebesar Rp.293.337.917,- (dua ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh belas rupiah) dengan tenor selama 96 (Sembilan puluh enam) bulan
7. Bahwa terhadap fasilitas kredit tersebut telah dibayar oleh Penggugat dengan cara dicicil sebagai berikut:
- a. Untuk Fasilitas I (baru) telah dibayar selama 6 (enam) bulan oleh Penggugat dimana per bulannya sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan total yang sudah dibayar sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah);
  - b. Untuk Fasilitas II (baru) telah dibayar selama 6 (enam) bulan oleh Penggugat dimana kewajiban per bulannya sebesar Rp. 136.866.667,- (seratus tiga puluh enam juta delapan ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah), dengan total yang sudah dibayar sebesar Rp. 821.200.002,- (delapan ratus dua puluh satu juta dua ratus ribu dua rupiah);
  - c. Untuk Fasilitas (Baru) telah dibayar selama 15 (lima belas) bulan oleh Penggugat dimana kewajiban per bulannya sebesar Rp.293.337.917,- (dua ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu sembilan ratus tujuh belas rupiah), dengan total yang sudah dibayar sebesar Rp.4.400.068.755,- (empat miliar empat ratus juta enam puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh lima rupiah);

Halaman 4 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total yang sudah dibayar dengan cara dicicil adalah sebesar RP.6.121.268.757,- (enam miliar seratus duapuluh satu juta dua ratus enam puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh tujuh rupiah).

8. Bahwa dalam Perincian biaya tertanggal 29 Januari 2018 yang dikeluarkan oleh Tergugat I menjelaskan Penggugat telah membayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 10.863.364.550,- (sepuluh milyar delapan ratus enam puluh tiga juta tiga ratus enam puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah).
9. Bahwa dengan demikian kewajiban yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.19.244.433.408,- (Sembilan belas miliar dua ratus empat puluh empat juta empat ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus delapan rupiah), dengan rincian :
  - a. Potongan Fasilitas I Sebesar Rp. 1.533.050.050,- (satu miliar lima ratus tiga puluh tiga juta lima puluh ribu lima puluh rupiah).
  - b. Potongan Fasilitas II Sebesar Rp. 726.750.051,- (tujuh ratus dua puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu lima puluh satu rupiah).
  - c. Dengan cara mencicil untuk fasilitas 1 dan 2 serta fasilitas terakhir Rp. 1.721.200.002,- (satu miliar tujuh ratus dua puluh satu juta dua ratus ribu dua rupiah) ;
  - d. Potongan dari pelunasan Fasilitas I sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) Rp.4.000.000.000,- (empat miliar rupiah) dan Fasilitas I sebesar Rp. 10.863.364.550,- (sepuluh milyar delapan ratus enam puluh tiga juta tiga ratus enam puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah)..
10. Bahwa dalam perjalanannya Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran sejak bulan Mei 2019, atas keterlambatan tersebut kemudian Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I bahwa Penggugat mau melunasi seluruh kewajiban penggugat pada bulan November atau Desember 2019, atas usulan Penggugat tersebut tidak ada tanggapan dari Tergugat I dan malah Tergugat I mengirim surat Nomor: 2384/AMU-SPPP/XII/2019, tanggal 05 Desember 2019, Perihal: Pemberitahuan Pengalihan Piutang;
11. Bahwa kemudian pada bulan Januari 2020 tiba-tiba Penggugat mendapat surat dari Tergugat II dengan surat:
  - 11.1. Surat Nomor: 1/AE/I/2020, tanggal 15 Januari 2020, Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang;
  - 11.2. Surat Nomor: 2/AE/I/2020, tanggal 22 Januari 2020, Perihal Peringatan I;

Halaman 5 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11.3. Surat Nomor: 3/AE/II/2020, tanggal 29 Januari 2020, Perihal Peringatan II;

11.4. Surat Nomor: 4/AE/III/2020, tanggal 6 Februari 2020, Perihal Peringatan III;

12. Bahwa terhadap pengalihan hutang (*Cessie*) tersebut, Penggugat tidak pernah mengetahui dan bahkan tidak pernah diberitahukan oleh Tergugat I, seharusnya Tergugat I memberi kesempatan kepada Penggugat untuk melunasinya terlebih dahulu, dimana sebelumnya Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat I untuk melunasinya akan tetapi tidak ada jawaban, sehingga Penggugat tidak pernah memberi persetujuan apapun terhadap adanya pengalihan hutang (*Cessie*) dari Tergugat I kepada Tergugat III tersebut;

13. Bahwa berdasarkan KUHPerduta Pasal 613 "*Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu*".

14. Bahwa mengacu berdasarkan Pasal 613 KUHPerduta, Maka Syarat sahnya *Cessie* sebagai berikut:

- a) Dilakukan melalui akta otentik atau akta bawah tangan;
- b) Memberitahukan rencana *Cessie* tersebut kepada pihak terutang (*Debitur*) untuk disetujui dan diakui;
- c) Menyerahkan surat-surat piutang atau benda tak berwujud lainnya disertai dengan endosemen kepada kreditur baru (*Cessionaries*);

15. Bahwa Tergugat I tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat tentang rencananya pengalihan hutang kepada Tergugat III serta uang yang ditransfer kepada Penggugat bukan dari Tergugat I melainkan dari Tergugat II namun dalam Pencatatannya Tergugat I mengklaim bahwa Tergugat I yang memberikan uang Fasilitas Kredit tersebut kepada Penggugat;

16. Bahwa apa yang dilakukakan oleh Tergugat I dan Tergugat II membuat pencatatan palsu tersebut sangat merugikan Penggugat yang dapat

Halaman 6 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum serta melanggar ketentuan pasal 49 ayat (I) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 7 TAHUN 1992 TENTANG PERBANKAN SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998:

## Pasal 49

*Ayat (1) Anggota Dewan Komisaris, Direksi, atau pegawai bank yang dengan sengaja:*

- a. membuat atau menyebabkan adanya pencatatan palsu dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank.*
- b. menghilangkan atau tidak memasukkan atau menyebabkan tidak dilakukannya pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank;*
- c. mengubah, mengaburkan, menyembunyikan, menghapus, atau menghilangkan adanya suatu pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank, atau dengan sengaja mengubah, mengaburkan, menghilangkan, menyembunyikan atau merusak catatan pembukuan tersebut,*

*diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun dan paling lama 15 (lima belas) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan paling banyak Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah).*

17. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka seharusnya Para Tergugat memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat untuk mendapat persetujuan dari Penggugat, dengan tidak ada persetujuan dari Penggugat maka Tergugat III membeli surat hutang (Cessie) dari Tergugat I sesuai dengan Akta Notaris Nomor: 07 Tanggal 5 Desember 2019 dan Akta Nomor: 08 Tanggal 5 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris **H. Teddy Anwar, SH., SpN** (Tergugat IV) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat akta tersebut merupakan akta yang cacat prosedur, oleh karenanya harus dibatalkan;
18. Bahwa setelah Penggugat menerima surat-surat dari Tergugat III, Penggugat berupaya menghubungi Tergugat III akan tetapi alamat Tergugat

Halaman 7 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst

#### 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

III tidak dikenal sebagaimana alamat yang tertera pada surat tersebut, dan bahkan Nomor HP Tergugat III juga setelah dihubungi pemiliknya bernama Yali Lukma, atas hal tersebut Penggugat sangat dirugikan karena permasalahan tidak bisa diselesaikan;

19. Bahwa pada saat ini objek yang dijadikan jaminan dalam huatang piutang yang di cessione tersebut aka dilelang oleh Turut Tergugat sebagaimana pengumuman yang dilakukan Turut Tergugat I pada halaman web *Lelang.go.id* dimana dalam halaman web tersebut mencantumkan aka melelang objek barang tidak bergerak berupa tanah berikut bangunannya dengan bukti kepemilikan SHGB NO.2312 Tanggal 17 Agustus 2005 dengan luas tanah : 201 m2 beralamat di Jalan Batu Ceper No. 11 Kelurahan Kebon Kelapa Kecamatan Gambir Jakarta Pusat dan SHGB NO. 2336 Tanggal 24 Februari 2005 dengan luas tanah 1032 (seribu tiga puluh dua meter persegi) beralamat di Jalan Batu Ceper No. 11 dan 11 A Kelurahan Kebon Kelapa Kecamatan Gambir Jakarta Pusat ;
20. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas, telah jelas dan nyata rekayasa Para Tergugat dalam melakukan Cessione tersebut, tindakan yang tidak beritikad baik tersebut merupakan sebagai alasan Penggugat mengajukan agar dalam perkara *a quo* dijatuhkan tuntutan provisi sebelum Yang Mulia Hakim menjatuhkan memeriksa pokok perkara;
21. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara perbuatan Para Tergugat jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat baik Materil maupun Immateril, maka cukup beralasan hukum Tergugat harus mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat;
22. Bahwa terhadap SHGB NO.2312 dan SHGB NO. 2336 Diletakan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) namun Penggugat mendapatkan Fasilitas Kredit sebesar Rp.12.265.000.000,- (dua belas miliar dua ratus enam puluh lima juta rupiah) dimana Fasilitas Kredit tersebut sudah Penggugat bayar kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.19.244.433.408,- (Sembilan belas miliar dua ratus empat puluh empat ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus delapan rupiah), dengan rincian :
  - a. Potongan Fasilitas I Sebesar Rp. 1.533.050.050,- (satu miliar lima ratus tiga puluh tiga juta lima puluh ribu lima puluh rupiah).
  - b. Potongan Fasilitas II Sebesar Rp. 726.750.051,- (tujuh ratus dua puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu lima puluh satu rupiah).

Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Dengan cara mencicil untuk fasilitas 1 dan 2 serta fasilitas terakhir Rp. 1.721.200.002,- (satu miliar tujuh ratus dua puluh satu juta dua ratus ribu dua rupiah) ;
- d. Potongan dari pelunasan Kredit Fasilitas I dan Fasilitas II sebesar Rp. 10.863.364.550,- (sepuluh milyar delapan ratus enam puluh tiga juta tiga ratus enam puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah).

23. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Penggugat telah membayar semua kewajiban Penggugat kepada Tergugat I dan jelas uang dibayarkan oleh Penggugat melebihi apa yang seharusnya dibayar sehingga membawa Kerugian materil kepada diri Penggugat sebesar Rp. 6.979.433.408,- (enam miliar Sembilan ratus tujuh puluh Sembilan juta empat ratus tuga puluh tiga juta emapt ratus delapan rupiah).

24. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat kehilangan hak atas tanah dengan bukti kepemilikan SHGB Nomor : 2312/Kebon Kepala dan SHGB Nomor : 2336/Kebon Kelapa dimana tanah tersebut memiliki harga sebesar Rp. 40.886.000.000,- (empat puluh miliar delapan ratus delapan puluh enam juta rupiah) sehingga patut dikualifikasikan sebagai kerugian materil yang di derita oleh Penggugat.

25. Bahwa akibat perbuatan Penggugat tersebut, Penggugat tidak bisa melaksanakan pekerjaan sehari-hari karena beban fikiran, hal tersebut merupakan kerugian imateriil yang dialami oleh Penggugat. Maka oleh karena itu, patut dan wajarlah Penggugat menuntut kerugian immateriil kepada Para Tergugat dimana kerugian immateriil ini tidak dapat Penggugat nilai dengan uang, namun untuk memudahkan Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini maka Penggugat menuntut kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.000, (satu trilyun rupiah);

26. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini agar tidak ilusioner dan sia-sia, maka Penggugat memohon agar diletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat yang akan diperhitungkan di kemudian hari dan akan diajukan dalam permohonan terpisah.

27. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum dalam pengalihan hutang tersebut, telah jelas menunjukkan itikad tidak baik dari Para Tergugat, oleh karenanya Penggugat memohon kiranya Hakim yang mulia yang menyidangkan perkara ini memberikan tindakan pendahuluan (Tuntutan Provisi) untuk menyita objek tersebut berupa 1 (satu) Unit tanah

Halaman 9 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan berupa hotel dengan SHGB Nomor: 2336, seluas 1.223 dan SHGB Nomor: 2312, seluas 3.038 yang akan berakhir pada tanggal 2 Februari 2035 a/n Tuty Suryani Budiman, terletak di JL. Batu Ceper No. 11 dan No.11A., Kelurahan Kebon Kelapa., Kecamatan Gambir., Jakarta Pusat serta terhadap objek yang akan dilelang tersebut pada saat ini menjadi objek sita eksekusi berdasarkan Putusan Pengadilan No: 80/2019.Eks Jo No: 337/Pdt.Sus.PHI/2017/PN.JKT.PST Jo No: 337/Pdt.Sus.PHI.Plw/2018 /PN.JKT.PST, yang telah dilakukan eksekusi pada tanggal 09 Maret 2020;

28. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat dan Turut Tergugat, mentaati dan melaksanakan isi putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, maka patut dan wajar lah jika Tergugat di bebaskan biaya uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dalam menjalankan isi putusan ini;
29. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan Putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan / dilaksanakan terlebih dahulu (***Uitvoerbaar Bij Voorraad***) meskipun ada upaya hukum lainnya dari Tergugat;

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, dan didukung oleh bukti-bukti yang sah dan sulit terbantahkan oleh Tergugat maka sangatlah jelas dan nyata, bahwa Para Tergugat dan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Penggugat sangat dirugikan, maka oleh karenanya Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI:**

1. Mengabulkan Tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menanggihkan Pelaksanaan *Cessie* yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada Jaminan aset yang tertuang dalam Akta Notaris Nomor: 07 Tanggal 5 Desember 2019 dan Akta Nomor: 08 Tanggal 5 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris **H. Teddy Anwar, SH., SpN** (Tergugat III);
3. Menyatakan untuk menyita objek jaminan hutang yang di *cessie* tersebut berupa 1 (satu) Unit tanah dan bangunan berupa hotel dengan SHGB Nomor: 2336, seluas 1.223 dan SHGB Nomor: 2312, seluas 3.038 yang

*Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan berakhir pada tanggal 2 Februari 2035 a/n Tuty Suryani Budiman, terletak di JL. Batu Ceper No. 11 dan No.11A., Kelurahan Kebon Kelapa., Kecamatan Gambir., Jakarta Pusat sampai adanya Putusan Hukum yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (***Inkracht Van Gwijde***) **dan/atau:**

4. Menunda pelaksanaan lelang dengan Kode Lot lelang : F6ACVW di KPKNL Jakarta V.
5. **Memerintahkan Para Tergugat membayar uang Paksa Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) perhari apabila Para Tergugat Tidak melaksanakan Tuntutan Provisi ini.**

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan **Para Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Membatalkan Akta Notaris Nomor: 07 Tanggal 5 Desember 2019 dan Akta Nomor: 08 Tanggal 5 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris **H. Teddy Anwar, SH., SpN;**
4. Menyatakan Akta Notaris Nomor: 07 Tanggal 5 Desember 2019 dan Akta Nomor: 08 Tanggal 5 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris **H. Teddy Anwar, SH.,** tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 47.865.433.408 (empat puluh tujuh miliar delapan ratus enam puluh lima juta empat ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus delapan rupiah) dengan seketika dan sekaligus ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000.000, (satu trilyun rupiah) seketika dan sekaligus;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (***dwangsom***) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) per-hari atas kelalaian dan/atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap seluruh harta kekayaan Para Tergugat yang akan diajukan dalam permohonan terpisah ;

Halaman 11 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan secara hukum putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya dari **Para Tergugat dan Para Turut Tergugat (Uitvoerbaar Bij Voorraad)**;
10. Memerintahkan Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan Perkara ini;
11. Menghukum **Para Tergugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## **SUBSIDAIR**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (***ex aquo et bono***).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat maupun Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Teguh Santoso, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Juni 2021 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



I. **GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA AQUO TIDAK JELAS DAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENGURAIKAN DALIL-DALIL GUGATANNYA DENGAN TERANG DAN JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL).**

1. Bahwa dalil pada Posita angka 6 halaman 3, angka 8 & 9 halaman 4, angka 12 halaman 5, angka 15 halaman 6, angka 17, 20 & 21 halaman 7 dan angka 24 halaman 8 Gugatan dalam perkara *aquo* Penggugat mempermasalahkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum yang secara tegas Tergugat I tolak.
2. Bahwa dalam dalil pada Posita 19 halaman 7 Gugatan dalam perkara *aquo* diketahui hal yang dipermasalahkan Penggugat dalam perkara *aquo* adalah terkait pelaksanaan lelang yang merupakan objek perkara perlawanan yang secara tegas Tergugat I tolak.
3. Bahwa judul Gugatan dalam perkara *aquo* adalah perbuatan melawan hukum, namun terdapat dalil-dalil yang disusun Gugatan dalam perkara *aquo* adalah tentang Perlawanan, sehingga jelas secara nyata timbul ketidaksesuaian dan ketidakjelasan apakah Penggugat mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum atau Perlawanan atas lelang objek jaminan.
3. Bahwa berdasarkan doktrin M. Yahya Harahap, S.H., mantan ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika Tahun 2004 pada Bab 10 Eksepsi Dan Bantahan Pokok Perkara, halaman 448, menyatakan:

*"4) Exceptio Obscure Libel*

*Yang dimaksud dengan Obscure 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)."*

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dikuatkan dengan doktrin M. Yahya Harahap, S.H., maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* adalah kabur atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*).

Halaman 13 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



II. GUGATAN ERROR IN PERSONA

A. **PENGGUGAT PADA GUGATAN DALAM PERKARA AQUO TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGGUGAT PERKARA YANG DISENGKETAKAN (ERROR IN PERSONA DISKUALIFIKASI IN PERSONA ATAU GEMIS AANHOEDANIGHEID)**

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan Gugatan dalam perkara *aquo* dikarenakan pokok Gugatan Penggugat adalah mengenai pembatalan peralihan piutang Tergugat I atas Tergugat III.
2. Bahwa Akta Jual Beli Piutang berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 07 tertanggal 5 Desember 2019 yang dibuat di hadapan H. Teddy Andwar, S.H., SpN Notaris di Jakarta ("**Akta Jual Beli Piutang**") dan Akta Cessie berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 8 tertanggal 5 Desember 2019 yang dibuat di hadapan H. Teddy Andwar, S.H., SpN Notaris di Jakarta ("**Akta Cessie**") yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III adalah perjanjian yang sah dan mengikat yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian tersebut, sehingga Penggugat secara terang benderang tidak memiliki Hak/*Legal Standing* untuk membatalkan Perjanjian Pengalihan Piutang.
3. Hal tersebut sejalan dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., mantan ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika Tahun 2004, dan 111 menyatakan:

Pada halaman 111, menyatakan:

- 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*

Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



*bentuk diskualifikasi in person yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu. Diskualifikasi in person bisa juga terjadi apabila Anggaran Dasar suatu perkumpulan atau perseroan menegaskan, yang berhak bertindak untuk dan atas nama perkumpulan itu adalah pengurus secara kolektif. Dalam hal yang seperti ini, apabila yang bertindak hanya seorang saja, dia berada di dalam posisi diskualifikasi.*

## **B. PENGGUGAT KELIRU MENJADIKAN TERGUGAT I SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN DALAM PERKARA AQUO KARENA TERGUGAT I BUKANLAH PIHAK YANG MENGAJUKAN PERMOHONAN LELANG OBJEK JAMINAN**

1. Bahwa salah satu materi Gugatan dalam perkara *aquo* adalah mengenai penolakan lelang atas Objek Jaminan. Berdasarkan dalil angka 19 halaman 7 Gugatan dalam perkara *aquo* faktanya pihak yang mengajukan lelang adalah Tergugat III. Olehkarenanya Penggugat secara terang benderang telah keliru menjadikan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *aquo*.
2. Bahwa perlu Tergugat I terangkan terlebih dahulu bahwa telah terjadi pengalihan piutang berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor: 106 tertanggal 27 Juli 2017 Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor: 107 tertanggal 27 Juli 2017, Akta Addendum Nomor 107 tertanggal 23 Januari 2018 yang dibuat di hadapan Doktor Kemaz Anriz Nazaruddin Halim, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta ("**Akta Pembiayaan Multiguna**") telah dialihkan kepada Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Piutang dan Akta Cessie, sehingga Tergugat I bukan lagi menjadi pihak kreditor melainkan Tergugat III yang sekarang menjadi kreditor dalam Akta Pembiayaan Multiguna sehingga Tergugat I sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan Penggugat.
3. Hal tersebut sejalan dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., mantan ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika Tahun 2004, dan 438, menyatakan:  
Pada halaman 438, menyatakan:  
*b) Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat*

*Halaman 15 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



Misalnya, terjadi perjanjian jual beli antara A dan B. Lantas A menarik C sebagai tergugat agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak tergugat adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdara. Oleh karena itu, C dapat mengajukan *exceptio in persona* dengan alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru.

Salah satu contoh, Putusan MA No.61 K/Sip/1975, tentang seseorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggung-jawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam kasus demikian, orang yang ditarik sebagai tergugat tidak tepat, karena yang semestinya ditarik sebagai tergugat adalah yayasan.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dikuatkan dengan doktrin M. Yahya Harahap, S.H., maka sudah selayaknya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* menyatakan Gugatan Penggugat dalam perkara *aquo Error In Persona* atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat **tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*)**.

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat I dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara. **Tergugat I dengan ini menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat** yang telah secara sesat dan keliru mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, karena berdasarkan dalil-dalil/fakta-fakta hukum yang diuraikan Tergugat I di bawah ini dan juga berdasarkan bukti-bukti yang akan diserahkan oleh Tergugat I dalam perkara *aquo*, terbukti bahwa Tergugat I sama sekali tidak pernah dan tidak akan pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
2. Bahwa sebelumnya perlu Tergugat I terangkan bahwa Penggugat telah menerima:
  - a. fasilitas I (Baru) pembiayaan sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) dari Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor 106 tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Dr.

Halaman 16 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



Kemas Anriz Nazaruddin Halim S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (Akta 106/2017).

- b. fasilitas II (baru) sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah) dari Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor 107 tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (Akta 107/2017).
- c. fasilitas (baru) sebesar Rp 12.265.000.000,- (dua belas milyar dua ratus enam puluh lima juta Rupiah) dari Tergugat I berdasarkan Akta Addendum Nomor 107 tertanggal 23 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (Akta 107/2018). **Fasilitas ini diperuntukkan untuk melunasi fasilitas Akta 106/2017 dan Akta 107/2017.**

(“Akta Pembiayaan”)

- d. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas fasilitas pembiayaan Penggugat yang dialihkan kepada Tergugat III adalah Akta Addendum Nomor 107 tertanggal 23 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. **Fasilitas ini diperuntukkan untuk melunasi fasilitas Akta 106/2017 dan Akta 107/2017.**

3. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Akta Pembiayaan Multiguna, untuk menjamin pelunasan atas pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka Penggugat memberikan jaminan berupa:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2336/Kebon Kelapa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00062/2004 tertanggal 6 Agustus 2004, seluas 1.223 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh tiga meter persegi), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2312/Kebon Kelapa, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00061/2004, seluas 3.038M<sup>2</sup> (tiga ribu tiga puluh delapan meter persegi) tertanggal 6 Agustus 2004, terdaftar atas nama Tuty Suryani Budiman, terletak di Jalan Batu Ceper No. 11 dan No. 11A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. (“Objek Jaminan”).
- b. Objek Jaminan telah diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33/2018 yang dibuat dihadapan Zinuddin, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jakarta (“APHT 33/2018”).

Halaman 17 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Kemudian terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 716/2018 Peringkat Pertama yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat (“SHT 716/2018”) yang tercantum irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
4. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil posita angka 6 halaman 3, dan angka 7, 8 & 9 halaman 4 Gugatan dalam perkara *aquo* karena seluruh perincian potongan didasarkan pada Akta Pembiayaan yang akan dibuktikan dalam acara pembuktian.
5. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan perhitungan sepihak dan tidak sesuai dengan Akta Pembiayaan yang diuraikan Penggugat pada dalil posita angka 22 & 24 halaman 8 Gugatan dalam perkara *aquo*. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya Akta 107/2018 adalah fasilitas yang diberikan guna melunasi fasilitas Akta 106/2017 dan 107/2017.
6. Bahwa kemudian Penggugat telah mangkir dari kewajiban pembayaran kepada Tergugat I sebagaimana telah diakui secara terang oleh Penggugat dalam dalil posita angka 10 halaman 5 Gugatan dalam perkara *aquo*, hal tersebut menunjukkan pengakuan sempurna bahwa Penggugat telah mangkir dari kewajiban pembayaran kepada Tergugat I
7. Bahwa kemudian Tergugat I telah mengalihkan piutang Penggugat kepada Tergugat III berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 07 tertanggal 5 Desember 2019 yang dibuat di hadapan H. Teddy Andwar, S.H., SpN Notaris di Jakarta (“**Akta Jual Beli Piutang**”) dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 8 tertanggal 5 Desember 2019 yang dibuat di hadapan H. Teddy Andwar, S.H., SpN Notaris di Jakarta (“**Akta Cessie**”). Akta Cessie adalah akta otentik, sesuai dengan ketentuan Pasal 613 sub 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang mengatur:  
*“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dengan jalan membuat sebuah **akta otentik** atau **di bawah tangan**, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”*
8. Bahwa Akta Jual Beli Piutang dan Akta Cessie merupakan akta otentik, hal ini sesuai dengan apa yang diuraikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., mantan ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika Tahun 2004 pada Bab 12 Pembuktian, halaman 566, sebagaimana dikutip:

*Halaman 18 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



*"Suatu Akta Otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai Akta Otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan AO. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya, harus diterima kebenarannya sebagai Akta Otentik. ...*

*Kekuatan pembuktian luar Akta Otentik, melekat prinsip anggapan hukum bahwa setiap Akta Otentik harus dianggap benar sebagai Akta Otentik sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya."*

9. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil posita angka 17 halaman 7, dan Petitum angka 3 & 4 halaman 10 Gugatan dalam perkara *aquo* karena Akta Jual Beli Piutang dan Akta Cessie yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian yang sah dan mengikat yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 613 dan Pasal 1320 Jo.1338 KUH Perdata.
10. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil posita angka 12 & 13 halaman 5, angka 14 & 15 halaman 6, dan angka 17 & 21 halaman 7 Gugatan dalam perkara *aquo* dikarenakan sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dalam dalil angka 10 posita gugatan *aquo* diketahui Tergugat I telah melakukan pemberitahuan pengalihan piutang tersebut kepada Penggugat berdasarkan Surat tertanggal 5 Desember 2019. Dalil posita angka 10 adalah pengakuan sempurna dari Penggugat yang telah menerima pemberitahuan atas peralihan hak tagih atas piutang (*cessie*).
11. Bahwa pengakuan sempurna Penggugat di atas selaras dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H., mantan Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Perlawanan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan Penerbit Sinar Grafika tahun 2004 halaman 734, yang menentukan sebagai berikut:

*"a) Pengakuan Murni*

*A menggugat B berdasarkan dalil jual beli tanah 1.000 meter persegi, dan B sebagai pembeli belum membayar harga yang disepakati. Terhadap dalil itu, B mengakui seluruhnya tanpa kecuali. Hanya atas pengakuan itu ditambah pernyataan, keterlambatan pembayaran itu disebabkan berpergian ke luar negeri. Pengakuan B dalam contoh diatas membenarkan seluruh dalil perlawanan (*expressis verbis*). Pengakuan seperti ini dalam segi teknis hukum*

*Halaman 19 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



*pembuktian, disebut juga pengakuan murni. Atau ada juga yang menyebutkannya pengakuan bulat dan murni, apabila seluruh dalil dan petitum perlawanan diakui.*

*Kembali perhati kan putusan MA Nomor: 546/K/Sip/1983 dalam persidangan Tergugat mengakui seluruh dalil dan tuntutan yang dikemukakan dalam perlawanan tentang utangnya kepada Pelawan. Meskipun atas pengakuan itu Tergugat mengajukan pernyataan tambahan: belum mampu membayar disebabkan karena perusahaannya mengalami kemacetan. MA berpendapat pengakuan itu murni dan bulat sehingga dalam pengakuan itu tidak melekat larangan onsplitbaar yang digariskan Pasal 1924 KUH Perdata, Pasal 176 HIR dan pengakuan itu tidak dapat ditarik kembali (irrevocable, on herropelijk).*

*Memperhatikan penjelasan dan putusan diatas, dikemukakan hal berikut:*

- *Dalam pengakuan yang murni dan bulat, tidak terselip pengingkaran yang sekecil apapun terhadap dalil dan tuntutan yang dikemukakan dalam perlawanan*
- *Pengakuan itu berwujud pembenaran yang bersifat totalitas atas semua dalil (posita) dan tuntutan (petitum)*
- *Akibat hukum lebih lanjut atas pengakuan yang murni dan bulat:*
  - 1) *Gugur kewajiban beban bukti kepada pihak lawan untuk membuktikan dalil perlawanan, meskipun pengakuan itu bohong atau tidak benar.*
  - 2) *Berdasarkan pengakuan itu, perkara yang disengketakan diantara pihak sudah selesai.*
  - 3) *Oleh karena itu hakim harus mengakhiri pemeriksaan perkara dengan jalan menjatuhkan putusan."*

12. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil posita angka 16 Gugatan dalam perkara *aquo* karena Tergugat I adalah lembaga keuangan non bank sehingga tidak tunduk pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Tergugat I dalam melaksanakan kegiatannya diatur dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan bukan oleh Bank Indonesia.

13. Bahwa menurut pendapat Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Penerbit

*Halaman 20 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



PT Citra Aditya Bakti tahun 2013 pada Bab 1 Pengertian Perbuatan Hukum, halaman 10, menjelaskan masing masing unsur dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut yaitu sebagai berikut:

**“1. Adanya Suatu Perbuatan**

*Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan di sini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.*

**2. Perbuatan tersebut Melawan Hukum**

*Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:*

- a. *Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.*
- b. *Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau*
- c. *Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, atau*
- d. *Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (goedezeden), atau*
- e. *Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed).”*

- 14.** Bahwa berdasarkan doktrin ahli hukum Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. diatas sudah sangat jelas faktanya **Penggugat tidak dapat menunjukkan, menerangkan dan membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, karena Tergugat I tidak pernah dan tidak akan pernah melakukan perbuatan melawan hukum kepada pihak manapun, oleh karenanya tidak ada ganti rugi yang harus dibayarkan kepada Penggugat, dengan demikian dalil posita angka 21 halaman 7, angka 23, 24 & 25 halaman 8, Petitum angka 5 halaman 10**

Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



dan angka 6 halaman 11 Gugatan dalam perkara *aquo* haruslah ditolak dan dikesampingkan.

15. Bahwa haruslah ditolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat dalam dalil posita angka 26 halaman 9, angka 3 halaman 10, Petitum angka 8 halaman 11 Gugatan dalam perkara *aquo* dikarenakan berdasarkan penjelasan diatas Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
16. Bahwa haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil posita angka 20 halaman 7, angka 1, 2, 3, dan 5 halaman 10 Gugatan dalam perkara *aquo* terkait permohonan provisi dikarenakan bertentangan dengan syarat formil permohonan provisi, dapat dijelaskan lebih lanjut bahwa berdasarkan penjelasan diatas maka terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terkait proses pengalihan piutang, selain itu permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat menyangkut pokok perkara serta Penggugat tidak dapat menerangkan urgensi dari permohonan provisi tersebut dan tidak menerangkan penangguhan seperti apa yang dimaksudkan oleh Penggugat.

Hal ini dikuatkan dengan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., mantan ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika tahun 2004 pada Bab 14 Putusan Pengadilan, halaman 885, menyatakan:

*Agar gugatan provisi memenuhi syarat formil:*

- a) *harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya*
- b) *mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan*
- c) *gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara*

Dikarenakan tidak memenuhi syarat formil permohonan provisi maka sudah selayaknyalah Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* menyatakan Gugatan provisi tidak dapat diterima atau menolak Gugatan provisi dalam perkara *aquo*.

*Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



22. Bahwa tidak benar dan harus ditolak tuntutan uang paksa (*dwangsom*) pada dalil posita angka 28 halaman 9 dan Petitum angka 7 halaman 11 Gugatan dalam perkara *aquo* karena sesuai penjelasan diatas Tergugat I terbukti tidak pernah dan tidak akan pernah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sehingga tidak ada uang paksa (*dwangsom*) yang harus dibayarkan
23. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil pada pokoknya memberikan petunjuk syarat-syarat dikabulkannya putusan serta merta harus memenuhi:
- Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau tulisan tangan yang tidak dapat dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
  - Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.*
  - Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.*
  - Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum yang tetap.*
  - Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 322 Rv.*
  - Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewisjde) mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.*

Berdasarkan ketentuan dari Mahkamah Agung tersebut maka Haruslah ditolak permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang dimohonkan oleh Penggugat dalam dalil posita angka 29 halaman 9 dan Petitum angka 9 halaman 11 Gugatan dalam perkara *aquo* dikarenakan berdasarkan penjelasan diatas dan bukti-bukti yang akan disampaikan di persidangan maka Tergugat I terbukti tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat.

24. Haruslah ditolak dan dikesampingkan dalil posita 27 halaman 9, Petitum angka 1 & 2 halaman 10 dan angka 11 halaman 11 Gugatan dalam perkara

*Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*aquo* karena sebagaimana telah diuraikan diatas Tergugat I tidak pernah dan tidak akan melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, oleh karenanya tidak ada biaya perkara yang harus dibayarkan.

Maka akhirnya berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* agar berkenan memutus sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI**

1. Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya.

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 07 tertanggal 5 Desember 2019 yang dibuat di hadapan H. Teddy Andwar, S.H., SpN Notaris di Jakarta dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 8 tertanggal 5 Desember 2019 yang dibuat di hadapan H. Teddy Andwar, S.H., SpN Notaris di Jakarta;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**Atau,**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas gugatan dari Penggugat, Tergugat III, telah mengajukan jawabannya pada tanggal 30 Juni 2021 sebagai berikut :

1. Bahwa, Tergugat III merupakan Pembeli Hak tagih (cessie) PT. Indosurya Inti Finance (in casu Tergugat I) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 7 Tanggal 5 Desember 2019, dan Akta Pengalihan Piutang No.8 Tanggal 5 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris H. Teddy Anwar, S.H., SpN (in casu Tergugat IV);
2. Bahwa TERGUGAT III dengan ini menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang diakui dengan tegas oleh TERGUGAT

Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



DALAM EKSEPSI

**Gugatan Penqquat Tidak Memenuhi Unsur Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Penqquat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel)**

1. Bahwa, gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tentunya tidak memuat unsur Perbuatan Melawan Hukum, berdasarkan Yurisprudensi Lindenbaum Cohen 31 Januari 1919, yakni :

- **Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku**

Dalam hal ini, Tergugat III selaku pembeli cess/eyang bertikad baik dan dalam hal ini tidak ada kewajiban hukum Penqquat yang dilanqqar oleh PT. Indosurya Finance (in casu Terqqat I);

- **Bertentangan dengan hak subyektif orang lain**

Dalam hal ini, tidak ada hak Penqquat yang dilanqqar oleh Terqqat III seperti yang sudah ditekankan bahwasanya Tergugat III hanya sebagai pembeli cess/eyang bertikad baik;

- **Bertentangan dengan kaidah tata susila**

Dalam hal ini, Tergugat III dalam membeli cess/esudah sesuai dengan aturan yang berlaku.

2. Bahwa, Penggugat menyatakan pada Point 11 Halaman 5 **"Bahwa kemudian pada bulan Januari 2020 tiba-tiba Penggugat mendapat surat dari Tergugat II dengan surat: Dst."**

Bahwa, apa yang Penggugat sampaikan adalah tidak benar, dikarenakan surat tersebut berasal dari Tergugat III bukan dari Tergugat II;

3. Bahwa, Penggugat mendalihkan gugatannya berdasarkan **"Akta Perjanjian Pembiayaan"**. Terkait hal dimana gugatan berdasarkan pada perjanjian para pihak yang membuatnya yaitu antara Penggugat dengan Tergugat I, terdapat adanya

Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 505/Pdt.G/2019/PN.Bks, yang menyatakan :

*"Menimbang, bahwa sebe/um Maje/is Hakim mempertimbangkan materi pokok perkara daiam perkara a quo, maka **ter/lebih dahu/u Majelis Hakim akan mempertimbangkan forma Utas surat gugatan Penggugat:"***

*"Menimbang, bahwa sete/ah Maje/is Hakim meneiiti surat gugatan penggugat ternyata, **surat gugatan Penggugat tidak jelas isinya apakah surat gugatan Penggugat merupakan bentukperbuatan melawan hukum ataukah bentuk perbuatan wanpresatasi atau ingkar janji. Daiam Teori hukum acara perdata dikenal 2 (dua)***

Halaman 25 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



*macam bentuk surat gugatan yaitu gugatan mengenai perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi. Sela in itu di da lam praktek dikenal pu/a gugatan menenai perceraian yang meskipun tidak je/as menyebutkan adanya perbuatan me/anggar hukum, namun karena gugatan perceraian harus mencantumkan a/asan-aiasan perceraian yang te/ah diatur o/eh undang-undang yakni pasa/19 PP No. 9 Tahun 1975 tentang Peraturan Peiaksanaan UU No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, maka pa da prinsipnya gugatan perceraian termasukpu/a gugatan tentang perbuatan me/anggar hukum".*

*"Bahwa pada prinsipnya seseorang atau pihak-pihak yang digugat secara langsung oleh Penggugat karena dinilai tel ah melakukan kesalahan atau melanggar hukum perdata. Bentuk kesalahan pihak-pihak tersebut daiam hukum perdata atau hukum acara perdata namanya perbuatan me/anggar hukum ka/au tidak ad a perjanjian sebe/umnya, atau wanprestasi atau ingkar janji jika sebe/umnya diantara para pihak ada perjanjian yang te/ah disepakati".*

*"Berdasarkan adanya kesalahan tadi itu baik berupa perbuatan me/anggar hukum maupun berupa wanprestasi, maka pihak Penggugat dapat menuntut pihak-pihak tersebut agar dihukum misa/nya membayar ganti rugi, atau menghukum agar meiakukan perbuatan tertentu sesuai dengan isi perjanjian yang te/ah disepakati.*

*"Menimbang, bahwa oleh karena forma Utas gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat atau tidak jelas maka Majelis Hakim tidak dapat mempertimbangkan tentang materi pokok perkaranya, dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanke/ijke Verklaard)"*

*"Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Peggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka penggugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini yang besaran nominainya akan disebutkan daiam dictum putusan"*

4. Bahwa, unsur kesalahan yang diuraikan oleh Penggugat daiam gugatannya pun cenderung dipaksakan, karena pada dasarnya piutang dapat dialihkan. Kemudian pemberitahuan kepada si berutang memang perlu dilakukan akan tetapi **"tidak membutuhkan persetujuan daripada Debitor itu sendiri"**, dan tidak mengesampingkan keabsahan dari Akta Pengalihan Piutang atau menganggap secara hukum Akta tersebut batal, karena memang daiam Pasal 613 BW tidak dijelaskan secara detail

Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



mengenai tenggang waktu pemberitahuan tersebut.

Menurut Prof Subekti menjelaskan :

*"Cessie adalah pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang daiam ha! ini dinamakan cedent, dengan seseorang berpiutang baru, yang daiam hubungan ini dinamakan cessionaris. Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan, jadi tak boleh dengan iisan atau dengan penyerahan piutangnya saja. Agar pemindahan berakut terhadap si berutang, akta cessie tersebut harus diberitahukan padanya secara resmi (betekend). **Hak piutang dianggap telah berpindah pada waktu akta cessie itu dibuat, jadi tidak pada waktu akta itu diberitahukan pada si berutang.**"*

5. Bahwa, gugatan yang dilakukan Penggugat daiam Petitumnya pada Point 4 yang menyatakan **"Menunda pelaksanaan lelang dengan kode Lot lelang : F6ACVW di KPKNLV"**

Bahwa, apa yang diminta oleh Penggugat daiam Petitumnya sudah selayaknya tidak dapat dikabulkan, dikarenakan telah dilakukan Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V (in casu Turut Tergugat) terhadap SHGB Nomor. 2336/Kebon Kelapa dan SHGB Nomor. 2312/Kebon Kelapa pada tanggal 5 November 2020;

6. Bahwa, berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah TIDAK MEMENUHI UNSUR PMH, tidak jelas dan kabur (obscuur Hbeh, oleh karenanya sangat relevan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Para Penqqugat tidak dapat diterima {Niet Onvankeiijk Verkiard}'.

#### **Gugatan Penqqugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**

1. Bahwa, Penggugat tidak menarik Pemenang Lelang didalam Gugatannya, karena telah dilakukan Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V (in casu Turut Tergugat) pada tanggal 5 November 2020;
2. Bahwa, Selain itu Penggugat juga tidak menarik Personal Guarantee yaitu Nyonya Tuty Suryani Budiman sebagai pihak dalam perkara ini;
3. Bahwa, berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Kurang Pihak {Plurium Litis Consortium). Dengan demikian, sangat relevan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima {Niet Onvankeiijk Verkiardy,

Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, Tergugat III menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat kecuali apa yang telah diakui kebenarannya, dan mohon untuk dinyatakan sebagai bukti Pengakuan yang tidak terpisahkan dalam pemeriksaan perkara *a qua*,
2. Bahwa, Tergugat III telah tepat dan sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku dalam melakukan tindakannya sebagai pembeli *cessie*. Oleh karena itu, Tergugat III menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada point 12 - 15 dan Point 17 Dengan alasan - alasan sebagai berikut:
  - Bahwa, Perjanjian Kredit dilakukan oleh Penggugat dengan PT. Indosurya Inti Finance (in casu Tergugat I), sehingga Tergugat I merupakan Pihak Penjual Piutang yang sah menurut Hukum, dan Tergugat III merupakan Pihak Pembeli Piutang yang sah menurut hukum;
  - Bahwa, berdasarkan Pasal 613 KUHPerdara, di sana terdapat pernyataan "dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain", maka dari redaksi seperti itu terdapat dasar untuk menyimpulkan bahwa dengan selesainya akta *cessie*, maka hak milik sudah berpindah dari *cedent (Tergugat I)* kepada *cessionaris (Tergugat III)* dan ini berlaku terhadap semua, termasuk terhadap *cessus (Penggugat)*. Dan terkait pemberitahuan, bahwa pemberitahuan terjadinya *cessie* cukup dibuat dengan pemberitahuan secara tertulis.. Yang penting adalah adanya bukti bahwa pemberitahuan itu telah sampai pada *cessus (Penggugat)*. Sehingga Pemberitahuan telah terjadinya Pengalihan Piutang dan/atau Jual Beli Piutang (*Cessie*) dimaksudkan agar untuk selanjutnya *Cessus (Penggugat)* tidak lagi membayar secara sah kepada *Cedent (Tergugat I)*;
  - Bahwa, dengan beralihnya Piutang dari Tergugat I kepada Tergugat III, maka sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan :

"Jika Piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *Cessie*, Subrogasi, Pewarisan, atau sebab - sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena Hukum kepada Kreditor yang baru".

Sehingga, Tergugat III merupakan Kreditor pemegang Hak

Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



tanggung yang baru, dan hal inipun telah diketahui oleh Penggugat.

- Bahwa, telah "**TERANG DAN JELAS**" Penggugat telah mengetahui adanya Pengalihan Piutang dan/atau Jual Beli Piutang yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat III sesuai dengan Dalil Point "**11**" yang dikemukakan oleh Penggugat.
- 4. Bahwa, Tergugat III menolak dalil Penggugat pada point 18 yang menyatakan Penggugat tidak dapat menghubungi Tergugat III adalah hal yang "**mengada - ada**" , dengan alasan sebagai berikut :
  - Bahwa, Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat III pada tanggal 3 Juli 2020 melalui kuasa Hukumnya Nusantara Harman & Partners Law Firm;
  - Bahwa, Tergugat III telah menjawab somasi daripada Penggugat melalui Kuasa Hukumnya Kantor Hukum Sidabukke 8i Partners;
  - Bahwa, telah beberapa kali Penggugat dengan Tergugat III melakukan jawab - menjawab surat, akan tetapi Penggugat tidak pernah beritikad baik untuk memenuhi kewajiban Hutangnya.

Sehingga, hal yang didalilkan Penggugat merupakan hal yang tidak sesuai dengan fakta yang terjadi;

#### **PERMOHONAN**

Bahwa berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka Tergugat II mohon dengan Hormat Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima *{Niet Ontvank/eijke verk/aard}* atau setidaknya menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon

*Halaman 29 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



putusan yang seadil- a d i l n y a. {ex aequo et bon o'}

Menimbang bahwa atas gugatan dari Penggugat , Turut Tergugat , telah mengajukan jawabannya pada tanggal 30 Juni 2021 sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.

### Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak

- Bahwa dalil dalam gugatan Penggugat memperlmasalahkan mengenai pelelangan 2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan beserta bangunan sesuai SHGB Nomor 2336/Kebon Kelapa dan SHGB Nomor 2312/Kebon Kelapa, keduanya atas nama Tuty Suryani Budiman (selanjutnya bidang tanah tersebut disebut sebagai **"Objek Perkara"**).
- Bahwa kedudukan Turut Tergugat dalam Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dalam perkara a quo hanyalah sebagai pejabat perantara penjualan lelang, yang tidak lain untuk memenuhi permintaan lelang Ade Ernawati in casu Tergugat III selaku Penjual/Pemohon Lelang.
- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut sebagai **"PMK Lelang"**), apabila dikemudian hari timbul gugatan perdata maupun pidana maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada penjual dalam hal ini adalah Ade Ernawati in casu Tergugat III. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :
  1. *"Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"*
  2. *'Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)"*
- Bahwa selain itu, Tergugat III dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Turut Tergugat telah membuat surat pernyataan, yaitu Surat Pernyataan No: 6/AE/VII/2020 tanggal 22 Juli 2020 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III bertanggung jawab dan membebaskan Turut Tergugat terhadap segala gugatan pidana maupun yang diajukan pihak manapun sebagai akibat dari pelelangan ini.
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun pidana terhadap pelaksanaan

Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditor *in casu* Tergugat III, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a *quo*.

## **Eksepsi *Persona Standi In Judicio***

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima, karena penyebutan *persoon* Turut Tergugat yang tidak tepat dan keliru dalam penyebutan identitas Turut Tergugat karena Penggugat tidak mengikutsertakan instansi atasan dari Turut Tergugat.
2. Bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari institusi negara dimana instansi atasan dari Turut Tergugat adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DKI Jakarta.
3. Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan kembali bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Jakarta V adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DJKN DKI Jakarta.
4. Bahwa untuk menggugat Turut Tergugat sebagaimana dalam gugatan Penggugat, harus menyertakan Kantor Wilayah DKI Jakarta karena KPKNL hanyalah instansi pelaksana yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah DKI Jakarta.
5. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Turut Tergugat tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan kurang tepat, karena Turut Tergugat tidak memiliki kualitas untuk dapat dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya/instansi atasannya tersebut, dan selanjutnya hal ini berakibat pada gugatan yang kurang sempurna dan oleh karenanya harus

*Halaman 31 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan RV Pasal 6 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

## DALAM PROVISI

- Bahwa tuntutan Penggugat dalam provisi adalah untuk menghentikan atau setidaknya tidaknya menunda pelaksanaan lelang terhadap objek perkara, maka tuntutan tersebut merupakan tuntutan yang sudah menyangkut pada bagian pokok perkara.
- Bahwa oleh karena tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut sudah menyangkut pada pokok perkara, maka sudah sepatutnya untuk ditolak, karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisi harus didasarkan pada suatu hak (title) autentik atau bukti surat yang mempunyai kekuatan pembuktian atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, demikian pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1070K/Sip/1972 tertanggal 7 Mei 1973, yang pada pokoknya bahwa tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan dan tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (*bodem gsechil*) tidak dapat diterima.
- Bahwa kemudian dalam Pasal 13 PMK Lelang dengan tegas menyatakan bahwa: "*Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang*".
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, cukup beralasan jika Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak permohonan provisi Penggugat.

## DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap

Halaman 32 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



apa yang diakui secara tegas kebenarannya

- Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakuiinya dan Turut Tergugat tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat.
- Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan terkait lelang yang dilaksanakan melalui perantaraan Turut Tergugat atas permohonan Tergugat III didasarkan pada ketentuan Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang) jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Bahwa objek gugatan *a quo* merupakan barang jaminan hutang Penggugat selaku Debitur kepada Tergugat I, dan sebagaimana telah penggugat akui sendiri dalam Posita Penggugat angka 10 halaman 5 menyatakan bahwa Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran terhadap Fasilitas Kredit yang Penggugat terima dari Tergugat I.
- Bahwa kemudian dalam prosesnya hutang-piutang tersebut telah dialihkan kepada Tergugat III melalui Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 8 tanggal 5 Desember 2019 jo. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 7 tanggal 5 Desember 2019.
- Bahwa Tergugat III selaku Kreditor telah memberikan surat peringatan kepada Ibu Tien Budiman *in casu* Penggugat selaku Debitor, yaitu melalui: Surat No. 2/AE/II/2020 tanggal 22 Januari 2020 perihal Peringatan I, Surat No. 3/AE/II/2020 tanggal 29 Januari 2020 perihal Peringatan II, dan Surat No. 4/AE/II/2020 tanggal 6 Februari 2020 perihal Surat Peringatan III, dan sebagaimana telah penggugat akui sendiri dalam Posita Penggugat sesuai angka 11 halaman 5, maka terbukti bahwa Debitur telah cidera janji.
- Bahwa dengan Debitur *in casu* Penggugat telah cidera janji, maka Tergugat III selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mengajukan permohonan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan melalui perantaraan Turut Tergugat melakukan pelelangan atas barang jaminan hutang tersebut.

Halaman 33 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: 'Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut" maka selanjutnya Tergugat III mengajukan permohonan penjualan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan melalui perantaraan Turut Tergugat.
- Bahwa lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas objek gugatan dilaksanakan pada tanggal 5 November 2020 melalui perantaraan Turut Tergugat. Bahwa untuk itu dapat Turut Tergugat sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang tersebut, sebagai berikut:
- Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan melalui perantaraan Turut Tergugat adalah berdasarkan permohonan lelang dari Ade Ernawati *in casu* Tergugat III melalui surat permohonan lelang Nomor 5/AE/VII/2020 tanggal 22 Juli 2020 perihal Permohonan Lelang Eksekusi Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) PMK Lelang, yang berbunyi:

*"Penjual yang melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang disertai dokumen persyaratan kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang. "*

- Bahwa barang yang dilakukan pelelangan berupa 2 (dua) bidang tanah dalam satu hamparan berikut bangunan di atasnya terdiri dari SHGB Nomor 2312/Kebon Kelapa seluas 201 m<sup>2</sup> dan SHGB Nomor 2336/Kebon Kelapa seluas 1.032 m<sup>2</sup> keduanya tercatat atas nama Tuty Suryani Budiman terletak di Jalan Batu Ceper Nomor 11 dan 11 A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.
- Bahwa dalam Surat Permohonan yang diajukan oleh Tergugat III telah dilengkapi dengan Surat No. 2/AE/II/2020 tanggal 22 Januari 2020 perihal Peringatan I, Surat No. 3/AE/II/2020 tanggal 29 Januari 2020 perihal Peringatan II, dan Surat No. 4/AE/III/2020 tanggal 6 Februari 2020 perihal Surat Peringatan III.
- Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat III telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas

Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formal subjek dan objek lelang maka Turut Tergugat tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal itu sesuai ketentuan Pasal 13 PMK Lelang yang mengatur:

*“Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”*

Kemudian Turut Tergugat telah memberitahukan kepada pihak penjual *in casu* Tergugat III melalui surat Nomor S-2270/WKN.07/KNL. 05/2020 tanggal 30 September 2020 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang.

- Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan oleh Ade Ernawati selaku Penjual *in casu* Tergugat III kepada Ibu Tien Budiman selaku Debitur *in casu* Penggugat dengan surat Nomor 11/AE/X/2020 dan 11A/AE/X/2020 semuanya tertanggal 21 Oktober 2020 yang pada intinya memberitahukan bahwa terhadap barang jaminan akan dilakukan pelelangan.
- Bahwa terbukti dalam melaksanakan formalitas hukum dan guna memenuhi asas publisitas yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, pihak penjual *in casu* Tergugat III telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui selebaran tetanggal 7 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Koran Jakarta pada tanggal 22 Oktober 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua.
- Bahwa dalam Pasal 25 ayat (1) PMK Lelang disebutkan bahwa “Pelaksanaan lelang atas Barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus dilengkapi dengan SKT/SKPT dari Kantor Pertanahan setempat”. Bahwa sebagaimana ketentuan tersebut, SHGB Nomor 2312/Kebon Kelapa telah terdapat SKPT Nomor: 318/X/JP/2020 tanggal 22 Oktober 2020 dan SHGB No. 2336/Kebon Kelapa telah terdapat SKPT Nomor: 319/X/JP/2020 tanggal 22 Oktober 2020 dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat.
- Bahwa pelaksanaan lelang melalui perantaraan Turut Tergugat atas permohonan dari Tergugat III pada tanggal 5 November 2020 terhadap objek perkara telah laku terjual.

*Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya terhadap dalil Penggugat pada angka 12, 13, 14, 15, 16, 17, dan 20 halaman 5, 6, dan 7 yang pada intinya menyatakan tentang pengalihan piutang dari PT Indosurya Inti Finance *in casu* Tergugat I kepada Ade Ernawati *in casu* Tergugat III, dapat Turut Tergugat sampaikan tanggapan sebagai berikut:
  1. Bahwa dalam Pejanjian Pembiayaan Multiguna Nomor: 106 Tanggal 27 Juli 2017 dan Pejanjian Pembiayaan Multiguna Nomor: 107 Tanggal 27 Juli 2017 berikut Addendumnya antara Penggugat dan PT Indosurya Inti Finance, pada intinya dalam akta perjanjian a *quo* terdapat klausula tentang Pengalihan Perjanjian yang dimuat dalam Pasal 20.
  2. Bahwa Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor: 106 Tanggal 27 Juli 2017 dan Pejanjian Pembiayaan Multiguna Nomor: 107 Tanggal 27 Juli 2017 berikut Addendumnya merupakan Akta Perjanjian antara Penggugat dan PT Indosurya Inti Finance yang dibuat secara sah dihadapan Notaris berdasarkan kesepakatan Para Pihak, maka dengan demikian Penggugat wajib patuh dan tunduk atas perjanjian tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya (asas *pacta sunt servanda*).
  3. Bahwa pengalihan piutang dari PT Indosurya Inti Finance kepada Ade Ernawati telah dilakukan melalui akta otentik berupa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 7 tanggal 05 Desember 2019 jo. Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 8 tanggal 05 Desember 2019.
  4. Bahwa selanjutnya, terkait dengan pemberitahuan pengalihan piutang sebagaimana ketentuan Pasal 613 KUH Perdata, PT Indosurya Inti Finance selaku *Cedent* telah menyampaikan surat kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang Nomor : 2384/AMU-SPPP/XII/2019 tanggal 05 Desember 2019 dan Ade Ernawati selaku *Cessionaris* telah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang Nomor : 1/AE/II/2020 tanggal 15 Januari 2020, dan telah diakui oleh Penggugat sesuai dengan Posita angka 10 dan 11 halaman 5.
- Bahwa Turut Tergugat perlu menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat

Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



dalam posita angka 26 dan 27 halaman 9, petitum angka 8 halaman 11 serta Dalam Provisi angka 3 halaman 10 yang berkaitan dengan permohonan sita jaminan terhadap Objek Gugatan. karena tidak tepat dan berdasarkan hukum yang pasti dimohonkannya sita jaminan terhadap objek perkara *a quo* yang telah dijadikan jaminan hutang.

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tertanggal 31 Maret 1985 yang menyatakan: "Tidak diperkenankannya meletakkan "sita jaminan" (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada bank dan terhadap objek yang telah dijamin dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan". Hal tersebut juga ditegaskan dalam Yurisprudensi MARI No. 394K/Pdt/1984 tanggal 05 Juli 1985 yang isinya menyatakan "Bahwa terhadap tanah yang telah dijamin (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan diatasnya". Bahwa berdasarkan kepastian hukum tersebut, maka layak dan sepantasnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan menangani perkara *a quo* menyatakan tidak sah dan tidak berharga Sita Jaminan terhadap objek perkara *a quo* yang dimohonkan oleh pihak Penggugat.
- Bahwa selanjutnya Turut Tergugat menanggapi pula dalil-dalil gugatan Penggugat dalam posita gugatan angka 29 halaman 9 dan petitum Penggugat angka 9 halaman 11 yang berkaitan dengan permintaan putusan dalam perkara *a quo* tetap dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum seperti verzet, banding, maupun kasasi (t/t *Voerbar Bij Voorraad*).
- Bahwa posita dan petitum tersebut harus ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionii dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta harus disertai dengan pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam butir 6 dan butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan harus disertai dengan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang

*Halaman 37 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian, jelas bahwa tanpa disertai uang jaminan yang sama nilainya dengan objek perkara pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan.

- Bahwa berdasarkan dalil-dalil Turut Tergugat tersebut di atas, maka jelas dan tidak terbantahkan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan melalui perantara Turut Tergugat adalah rangkaian tindakan hukum yang sah dan mengikat secara hukum, serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak ada satupun dari rangkaian tindakan hukum tersebut yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.
- Bahwa karena pelelangan atas obyek gugatan telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, yaitu pada halaman 149, serta Pasal 4 PMK Lelang, dengan tegas dinyatakan bahwa: "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan".
- Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantara Turut Tergugat atas permohonan Tergugat III dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku maka lelang tersebut adalah sah secara hukum serta tidak dapat dibatalkan, dan dengan demikian Risalah Lelang yang diterbitkan Turut Tergugat tanggal 5 November 2020 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.
- Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil dalam posita dan petitum Penggugat untuk selain dan selebihnya serta sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Maka : Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet***)

*Halaman 38 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



*Ontvankelijke Verklaard)*

**DALAM PROVISI**

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tanggal 5 November 2020 yang dilaksanakan melalui perantaraan Turut Tergugat atas permohonan Tergugat III adalah lelang yang sesuai prosedur, dilakukan secara sah serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;
4. Menyatakan Risalah Lelang tertanggal 5 November 2020 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;



Menimbang bahwa Tergugat II dan Tergugat IV tidak pernah hadir di persidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk hadir di persidangan ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik, Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi sesuai asli Adendum Perjanjian Pembiayaan Nomor 107 tanggal 30 Januari 2018 , selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Print Out Transfer dari Tergugat II ke Rekening Penggugat tanpa Persetujuan Penggugat tanggal 30 Januari 2018 selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Penawaran Pembiayaan dari Tergugat I nomor 392/, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotocopy Surat Penawaran Pembiayaan Nomor.25/SPK/CA-IIF/II/2018 tanggal 23 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari copy Perincian biaya Hold Angsuran tanggal 27 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda P-5a;
6. Fotokopi, dari copy Perincian biaya Hold Angsuran tanggal 27 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda P-5b;
7. Fotokopi dari copy Perincian biaya Hold Angsuran tanggal 29 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-5c;
8. Fotokopi dari copy Jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2336/Kebon Kelapa atas nama Tuty Suryani Budiman dan Fotocopy sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2312 atas nama Tuty Suryani Budiman selanjutnya diberi tanda P-6;
9. Fotokopi dari asli Surat Pengantar Nomor.149 dari Ketua RT 001 Rw.003 Desa Wanasari selanjutnya diberi tanda P-7;
10. Fotokopi dari copy Buku Besar Piutang (account recievable ledger) tanggal 29 Januari 2018 selanjutnya diberi tanda P-8a;
11. Fotokopi dari copy Buku Besar Piutang (account recievable ledger) tanggal 29 Januari 2018 selanjutnya diberi tanda P-8b;

*Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



12. Fotokopi dari copy Consolidation report selanjutnya diberi tanda P-8c;
13. Fotokopi dari asli Surat Pelunasan Kredit Pinjaman atas nama Tien Budiman tanggal 03 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda P-9;
14. Fotocopi dari asli Berita Acara Sita Eksekusi dan Penetapan Nomor 80/2019.Eks Jo. No.337/Pdt.Sus-PHI/2017/PN Jkt Pst Jo.No.337/Pdt.Sus/PHI/Plw/2017/PN Jkt Pst, selanjutnya disebut sebagai bukti P-10;
15. Fotocopy Surat Pembatalan Lelang yang dimohonkan Penggugat tanggal 26 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti P-11a;
16. Fotocopy Surat Permohonan pembatalan lelang melalui kuasa dengan kode Lot Lelang F6ACVW tanggal 19 Oktober 2020 kepada kantor KPKNL Jakarta V, selanjutnya disebut sebagai bukti P-11b;
17. Fotocopy Surat Jawaban dari KPKNL Jakarta V selanjutnya disebut sebagai bukti P-11c;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Penggugat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya,;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan I (satu) Nomor.7957/CF5/JKT11/SP1/VI/2019 tertanggal 07 Juni 2019,selanjutnya diberi tanda T1-01;
2. Fotokopi sesuai asli Bukti Kirim Surat Peringatan 1 (satu) melalui SAP Ekpress Courier dengan nomor barcode CGK8013367801324, selanjutnya diberi tanda T1-02;
3. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan 2 (dua) Nomor 8769/CF5/JKT11/SP2/VI/2019 tertanggal 14 Juni 2019,selanjutnya diberi tanda T1-03;
4. Fotokopi sesuai asli Bukti Tanda Terima Pengiriman Surat Peringatan 2 (dua), diberi tanda T1-04;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Peringatan Terakhir Nomor: 9181/CF5/JKT11/SPT/VI/2019 Tertanggal 21 Juni 2019, diberi tanda T1-05;
6. Fotokopi sesuai asli Bukti Tanda Terima Pengiriman Surat Peringatan Terakhir, diberi tanda T1-06;
7. Fotokopi sesuai fotocopy Surat Somasi Nomor: 0079/Lit-Som/JKT11/IIF/VIII tertanggal 05 Agustus 2019 selanjutnya disebut sebagai bukti T1-07;

Halaman 41 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopi sesuai asli Bukti Kirim Surat Somasi melalui SAP Express Courier dengan Nomor Barcode : CGK8015622801255, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-08;
9. Fotocopi sesuai asli Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 07 tertanggal 5 Desember 2019 yang dibuat di hadapan H. Teddy Andwar, S.H., SpN Notaris di Jakarta selanjutnya disebut sebagai bukti T1-09;
10. Fotocopi sesuai asli Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 8 tertanggal 5 Desember 2019 yang dibuat di hadapan H. Teddy Andwar, S.H., SpN Notaris di Jakarta selanjutnya disebut sebagai bukti T1-10;
11. Fotocopi sesuai asli Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang Nomor: 2384/AMU-SPPP/XII/2019 tertanggal 05 Desember 2019 selanjutnya disebut sebagai bukti T1-11;
12. Fotocopi sesuai asli Bukti Kirim Pos Tercatat Nomor Barcode : 16400169384 selanjutnya disebut sebagai bukti T1-12;
13. Fotocopi sesuai asli Buku Karangan M. Yahya Harahap, S.H., yang berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Perlawanan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", Penulis M. Yahya Harahap, S.H., Penerbit Sinar Grafika Tahun 2004. selanjutnya disebut sebagai bukti T1-13;
14. Fotocopi sesuai asli Buku Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., berjudul Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer), Penerbit PT Citra Aditya Bakti tahun 2013, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-14;
15. Fotocopi sesuai asli kta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor 106 tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta ("Akta 106/2017" selanjutnya disebut sebagai bukti T1-15;
16. Fotocopi sesuai asli Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor 107 tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim S.H., M.H., M.Kn., selanjutnya disebut sebagai bukti T1-16;
17. Fotocopi sesuai asli Akta Addendum Nomor 107 tertanggal 23 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. ("Akta 107/2018")Notaris di Jakarta ("Akta 107/2017"). selanjutnya disebut sebagai bukti T1-17;
18. Fotocopi sesuai asli Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor 106 tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin

Halaman 42 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halim S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta ("Akta 106/2017"). selanjutnya disebut sebagai bukti T1-18;

19. Fotocopi sesuai asli Akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor 107 tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta ("Akta 107/2017"). selanjutnya disebut sebagai bukti T1-19;

20. Fotocopi sesuai asli Akta Addendum Nomor 107 tertanggal 23 Januari 2018 yang dibuat dihadapan Dr. Kemas Anriz Nazaruddin Halim S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. ("Akta 107/2018") selanjutnya disebut sebagai bukti T1-20;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Tergugat I tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotocopi dari fotocopi Surat Peringatan I oleh PT. Indosurya Inti Finance No.7957/CF5/JKT11/SP1/VI/2019 tertanggal 07 Juni 2019 selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-01;
- Fotocopi dari fotocopi Surat Peringatan II oleh PT. Indosurya Inti Finance No.8769/CF5/JKT11/SP1/VI/2019 tertanggal 14 Juni 2019 selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-02;
- Fotocopi dari fotocopi Surat Peringatan III oleh PT. Indosurya Inti Finance No.9181/CF5/JKT11/SP1/VI/2019 tertanggal 21 Juni 2019 selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-03;
- Fotocopi dari fotocopi Surat Somasi No.0079/Lit.Som/JKT11/IIF/VIII/2019, selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-04;
- Fotocopi dari fotocopi Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No.07 tertanggal 05 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-05;
- Fotocopi dari fotocopi Akta Perjanjian Pengalihan (CESSIE) Piutang No.08 tertanggal 05 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-06;
- Fotocopi dari fotocopi Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang No.1/AE//2020 tertanggal 13 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-07;

Halaman 43 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopi dari fotocopi Surat Peringatan I No.2/AE/II/2020 tertanggal 20 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-08;
- Fotocopi dari fotocopi Surat Peringatan I No.2A/AE/II/2020 tertanggal 20 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-09;
- Fotocopi dari fotocopi Surat Peringatan II No.3/AE/II/2020 tertanggal 29 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-10;
- Fotocopi dari fotocopi Surat Peringatan II No.3A/AE/II/2020 tertanggal 29 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-11;
- Fotocopi dari fotocopi Surat Peringatan III No.4/AE/II/2020 tertanggal 06 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-12;
- Fotocopi dari fotocopi Surat Peringatan III No.4A/AE/II/2020 tertanggal 06 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-13;
- Fotocopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan No.2567/2017 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.183/2017 selanjutnya disebut sebagai bukti T.III.14;
- Fotocopi dari asli Sertifikat Hak Tanggungan No.716/2018 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.38/2018 selanjutnya disebut sebagaibukti T.III-15;
- Fotocopi dari Asli Perjanjian Pembiayaan Multiguna No.106 tertanggal 27 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-16;
- Fotocopi dari Asli Perjanjian Pembiayaan Multiguna No.107F tertanggal 27 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-17;
- Fotocopi dari asli Adedum Perjanjian Pembiayaan No.107 tertanggal 30 Januari 2018 selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-18;
- Fotocopi dari asli Pengakuan Hutang No.109 tertanggal 27 Juli 2017 berdasarkan akta Perjanjian Pembiayaan Multiguna NO.106 selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-19;
- Fotocopi dari asli Pengakuan Hutang No.110 tertanggal 27 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-20;
- Fotocopi dari asli Adedum Pengakuan Hutang No.109 tertanggal 30 Januari 2018 selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-21;
- Fotocopi dari fotocopi Perjanjian Pembiayaan Pemberian Jaminan Pribadi (personala guarantie) selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-22;

Halaman 44 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst

#### 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

- Fotocopi sesuai Asli Kutipan Risalah Lelang No.490/29/2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T.III-23;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotocopy dari asli Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Surat Pengantar SKPT Nomor.5/AE/VII/2020 tertanggal 22 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-1;
- Fotocopi dari asli Surat Pernyataan Nomor.6/AE/VII/2020 tanggal 22 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-2;
- Fotocopi dari copy Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor.106 Tanggal 27 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-3;
- Fotocopi dari copy Perjanjian Pembiayaan Multiguna Nomor.107 Tanggal 27 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-4;
- Fotocopi dari copy Adedum Perjanjian Pembiayaan Nomor.107 tanggal 30 Januari 2018 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-5;
- Fotocopi dari copy Adedum Pengakuan Hutang Nomor.109 Tanggal 30 Januari 2018 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-6;
- Fotocopi dari copy Perjanjian Pembiayaan Pemberian Jaminan Pribadi (personal guarantee Nomor.111 Tanggal 27 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-7;
- Fotocopi dari copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor.108 tanggal 27 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-8;
- Fotocopi dari copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor.108 tanggal 30 Januari 2018 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-9;
- Fotocopi dari copy Akta Pemberian Hak Tanggungan No.183/2017 tanggal 14 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-10;
- Fotocopi dari copy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.2567/2017 tanggal 14 September 2017 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-11;
- Fotocopi dari copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2312/KeBon Kelapa a.n Tuty Suryani Budiman tanggal 17 Februari 2005 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-12;

Halaman 45 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopi dari copi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2336/Kebon Kelapa A.n Tuty Suryani Budiman tanggal 24 Februari 2005 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-13;
- Fotocopi dari copy Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor.7 tanggal 05 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-14;
- Fotocopi dari copy Perjanjian Pengalihan Piutang No.7 tanggal 05 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-15;
- Fotocopi dari copy surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang Nomor 2384/AMU-SPPP/XII/2019 tanggal 05 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-16;
- Fotocopi dari copy surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang Nomor 1/Ae/I/2020 tanggal 15 Januari 2020 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-17;
- Fotocopi dari copy Surat Peringatan I No.2/AE/I/2020 tanggal 22 Januari 2020 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-18;
- Fotocopi dari copy Surat Peringatan II No.3/AE/I/2020 tanggal 29 Januari 2020 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-19;
- Fotocopi dari copy Surat Peringatan III No.4/AE/II/2020 tanggal 06 Februari 2020 selanjutnya disebut sebagai bukti TT-20;
- Fotocopi dari asli Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang No.S-2270/WKN.07/KNL.05/2020 tanggal 30 September 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-21;
- Fotocopi dari asli Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor.318/X/JP/2020 tanggal 22 Oktober 2020 yang menyatakan adanya Hak Tanggungan Peringkat I dan Peringkat II yang tercatat atas nama Ade Ernawati ( SHM No.2312/Kebon Kelapa), selanjutnya disebut sebagai bukti TT-22
- Fotocopi dari asli surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 319/X/JP/2020 tanggal 22 Oktober 2020 yang menyatakan adanya pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I dan Peringkat II yang tercatat atas nama Ade Ernawati (SHM No.2336/Kebon Kelapa); selanjutnya disebut sebagai bukti TT-23;
- Fotocoy dari copy Surat Pemberitahuan Lelang No.11A/AE/X/2020 tanggal 12 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-24;

Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst

#### 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

- Fotocopi dari copy Surat Pemberitahuan Lelang No.11A/AE/X/2020 tanggal 21 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-25 Surat Pemberitahuan Lelang No.11A/AE/X/2020 tanggal 12 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-25;
- Fotocopi dari copy Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran pada tanggal 07 Oktober 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti TT-26

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Tammy Salim**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Ade ( Tergugat III),
- Bahwa saksi bertemu dengan ibu Ade di Mall Taman Anggek Jakarta Barat;
- Bahwa dalam pertemuan dengan Ibu Ade membahas tentang penyelesaian pembayaran Pinjaman oleh Penggugat namun tidak menyebutkan angka penawaran;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat mempunyai pinjaman kepada Tergugat;

5. Saksi Paratama Latuconsina, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sejak tahun 2010;
- Bahwa saksi mengetahui Ibu Ade Ernawati dari Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat Surat Peringatan kepada Penggugat ( Bukti T-3 sampai bukti T-8)
- Bahwa saksi pernah diminta untuk mengecek alamat Ibu Ade ( tergugat III);
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan Penggugat terkait dengan keterlambatan upah/gaji;
- Bahwa saksi mengetahui pada tahun 2019 terjadi aksi dari buruh;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada nya sita Eksekusi dan sita jaminan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 08 Desember 2021;

Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



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:**

**DALAM PROVISI**

**Menimbang bahwa, penggugat dalam gugatannya mengajukan Tuntutan provisi sebagai berikut :**

1. Mengabulkan Tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menangguhkan Pelaksanaan Cessie yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada Jaminan aset yang tertuang dalam Akta Notaris Nomor: 07 Tanggal 5 Desember 2019 dan Akta Nomor: 08 Tanggal 5 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris **H. Teddy Anwar, SH., SpN** (Tergugat III);
3. Menyatakan untuk menyita objek jaminan hutang yang di *cessie* tersebut berupa 1 (satu) Unit tanah dan bangunan berupa hotel dengan SHGB Nomor: 2336, seluas 1.223 dan SHGB Nomor: 2312, seluas 3.038 yang akan berakhir pada tanggal 2 Februari 2035 a/n Tuty Suryani Budiman, terletak di JL. Batu Ceper No. 11 dan No.11A., Kelurahan Kebon Kelapa., Kecamatan Gambir., Jakarta Pusat sampai adanya Putusan Hukum yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (***Inkracht Van Gwijde***) **dan/atau;**
4. Menunda pelaksanaan lelang dengan Kode Lot lelang : F6ACVW di KPKNL Jakarta V.
5. **Memerintahkan Para Tergugat membayar uang Paksa Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) perhari apabila Para Tergugat Tidak melaksanakan Tuntutan Provisi ini.**

Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Tergugat maupun turut tergugat menolak secara tegas;

Menimbang bahwa yang di maksud Tuntutan provisi adalah tuntutan atau permintaan salah satu pihak ( umumnya Penggugat ) agar majelis hakim untuk sementara mengambil tindakan guna kepentingan salah satu pihak karena

*Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



keadaan yang mendesak agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar sebelum putusan akhir di jatuhkan, dan tuntutan ini tidak boleh menyangkut pokok perkara ;

Menimbang bahwa setelah majelis hakim membaca secara seksama gugatan penggugat, jawaban tergugat dan turut tergugat di kaitkan bukti bukti yang di ajukan kedua belah pihak tidak di temukan hal hal yang mendesak segera di ambil tindakan dan di samping itu tuntutan provisi yang di mohonkan Penggugat sudah masuk materi pokok perkara dan karenanya tuntutan provisi tersebut tidak beralasan hukum dan harus di tolak ;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagai mana terurai tersebut di atas ;

Menimbang bahwa , terhadap gugatan penggugat tersebut , Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat masing masing mengajukan eksepsi agar gugatan penggugat di nyatakan tidak dapat di terima ;

Eksepsi Tergugat I.

Menimbang bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut , Tergugat I mengajukan eksepsi agar gugatan penggugat di nyatakan tidak dapat di terima dengan alasan :

### **I. GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA AQUO TIDAK JELAS DAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENGURAIKAN DALIL-DALIL GUGATANNYA DENGAN TERANG DAN JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL).**

Dengan alasan yang pada pokoknya Bahwa judul Gugatan dalam perkara *aquo* adalah perbuatan melawan hukum, namun terdapat dalil-dalil yang disusun Gugatan dalam perkara *aquo* adalah tentang Perlawanan, sehingga jelas secara nyata timbul ketidaksesuaian dan ketidakjelasan apakah Penggugat mengajukan Gugatan perbuatan melawan hukum atau Perlawanan atas lelang objek jaminan.

### **II. GUGATAN ERROR IN PERSONA**

Dengan alasan :

#### **A. PENGGUGAT PADA GUGATAN DALAM PERKARA AQUO TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGGUGAT PERKARA YANG DISENGKETAKAN (ERROR IN PERSONA DISKUALIFIKASI IN PERSONA ATAU GEMIS AANHOEDANIGHEID)**

*Halaman 49 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



Bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan Gugatan dalam perkara *aquo* dikarenakan pokok Gugatan Penggugat adalah mengenai pembatalan peralihan piutang Tergugat I atas Tergugat III.

Bahwa Akta Jual Beli Piutang berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 07 tertanggal 5 Desember 2019 yang dibuat di hadapan H. Teddy Cessie berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 8 tertanggal 5 Desember 2019 yang dibuat di hadapan H. Teddy Andwar, S.H., SpN Notaris di Jakarta (“**Akta Cessie**”) yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat III adalah perjanjian yang sah dan mengikat yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian tersebut, sehingga Penggugat secara terang benderang tidak memiliki *Hak/Legal Standing* untuk membatalkan Perjanjian Pengalihan Piutang.

**B. PENGGUGAT KELIRU MENJADIKAN TERGUGAT I SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN DALAM PERKARA AQUO KARENA TERGUGAT I BUKANLAH PIHAK YANG MENGAJUKAN PERMOHONAN LELANG OBJEK JAMINAN;**

Esepsi Tergugat III

Menimbang bahwa terhadap gugatan pengggat tersebut Tergugat III agar gugatan penggugat tidak dapat di terima dengan alasan :

- Gugatan penggugat tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan gugatan penggugat tidak jelas ;
- Gugatan penggugat kurang pihak karena gugatan penggugat tidak menarik pemenang lelang dalam gugatannya . padahal sudah di lakukang lelang di kantor lelang Negara pada tanggal 5 November 2021. Dan penggugat tidak menarik personal Guarantee yaitu Nyonya Tuty Suryani Budiman sebagai pihak dalam perkara;

Eksepsi Turut Tergugat

Menimbang bahwa atas gugatan penggugat tersebut, Turut Tergugat mengajukan eksepsi agar gugatan penggugat tidak dapat di terima dengan alasan :

1. Agar di dikeluarkan dari pihak dalam perkara ini karena terkait dengan lelang eksekusi hak tanggungan atas tanah turut tergugat hanya sebagai pejabat perantara penjualan lelang;

*Halaman 50 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



2. Seharusnya Penggugat mengikutkan intansi atasan Turut Tergugat

Menimbang bahwa , terhadap eksepsi yang di ajukan Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut penggugat telah mengajukan tanggapan yang pada pokoknya menolak eksepsi eksepsi tersebut;

Menimbang bahwa, atas eksepsi tergugat I dan Tergugat III majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

- Eksepsi gugatan kabur

Menimbang bahwa, suatu gugatan dapat di nyatakan kabur apabila dalam posita gugatan terdapat uraian uraian yang satu sama lain saling bertentangan ,atau antara posita dengan petitum tidak seiring bahkan saling bertentangan atau antar petitum satu dengan yang lain saling bertentangan atau gugatan dapat dinyatakan kabur jika surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap, formulasi gugatan tidak jelas, tidak tegas ;

Menimbang bahwa gugatan penggugat pada pokok nya antara lain agar perjanjian pengalihan piutang ( cessie ) antara Tergugat I dengan Tergugat III yang tercantum dalam Akta Notaris Nomor: 07 Tanggal 5 Desember 2019 dan Akta Nomor: 08 Tanggal 5 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Notaris **H. Teddy Anwar, SH.,( tergugat IV ) dibatalkan dan** tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang bahwa alasan Penggugat yang terurai dalam positnya antara lain adalah :

Bahwa Penggugat adalah Debitur orang perorangan yang mendapatkan fasilitas kredit dari Tergugat I sesuai dengan Akta Perjanjian Pembiayaan yaitu:

1. Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor: 106, tanggal 27 Juli 2017;
2. Akta Perjanjian Pembiayaan Nomor: 107, tanggal 27 Juli 2017;
3. Akta Addendum Perjanjian Pembiayaan Nomor: 107, tanggal 30 Januari 2018; ( posita angka 1 )

Bahwa pinjaman tersebut didapatkan dengan jaminan berupa 1 (satu) bidang tanah dan bangunan hotel dengan SHGB Nomor: 2336, seluas 1.223 dan SHGB Nomor: 2312, seluas 3.038 yang akan berakhir pada tanggal 2 Februari 2035 a/n Tuty Suryani Budiman, terletak di JL. Batu Ceper No. 11 dan No.11A., Kelurahan Kebon Kelapa., Kecamatan Gambir., Jakarta Pusat, yang diletakkan nilai HT sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah) dengan Nilai Tanah dan bangunan sebesar Rp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40.886.000.000,- (empat puluh milyar delapan ratus delapan puluh enam juta rupiah) ( posita angka 5 );

Bahwa dalam perjalanannya Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran sejak bulan Mei 2019, atas keterlambatan tersebut kemudian Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I bahwa Penggugat mau melunasi seluruh kewajiban penggugat pada bulan November atau Desember 2019, atas usulan Penggugat tersebut tidak ada tanggapan dari Tergugat I dan malah Tergugat I mengirim surat Nomor: 2384/AMU-SPPP/XII/2019, tanggal 05 Desember 2019, Perihal: Pemberitahuan Pengalihan Piutang,( posita angka 10);

Bahwa terhadap pengalihan hutang (Cessie) tersebut, Penggugat tidak pernah mengetahui dan bahkan tidak pernah diberitahukan oleh Tergugat I, seharusnya Tergugat I memberi kesempatan kepada Penggugat untuk melunasinya terlebih dahulu, dimana sebelumnya Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat I untuk melunasinya akan tetapi tidak ada jawaban, sehingga Penggugat tidak pernah memberi persetujuan apapun terhadap adanya pengalihan hutang (Cessie) dari Tergugat I kepada Tergugat III tersebut; ( posita angka 12 )

Menimbang bahwa dari posita angka10 tersebut penggugat mendalilkan penggugat telah mengirim surat kepada penggugat surat Nomor: 2384/AMU-SPPP/XII/2019, tanggal 05 Desember 2019, Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang, sedangkan dalam posita angka 12 penggugat mendalilkan terhadap pengalihan hutang (Cessie) tersebut, Penggugat tidak pernah mengetahui dan bahkan tidak pernah diberitahukan oleh Tergugat I,

Menimbang bahwa, dengan demikian terdapat posita gugatan yang satu sama lain saling bertentangan, sehingga posita gugatan penggugat tidak jelas dan tidak tegas ;

Menimbang bahwa menurut pendapat majelis dengan adanya posita yang saling bertentangan yaitu posita angka 10 dan 12 tersebut dapat di katagorikan gugatan yang kabur, sebab pasal 613KUH Perdata yang mengatur tentang Pengalihan piutang ( Cessie ) ada atau tidaknya pemberitahuan pengalihan piutang kepada yang berhutang ( debitur ), setelah cessie itu dibuat merupakan syarat agar ada akibat bagi yang berutang;

Menimbang bahwa, pemberitahuan akan adanya pengalihan piutang dan persetujuan pengalihan piutang (Cessie) dari pihak debitur bukan merupakan syarat wajib untuk syah nya pengalihan piutang ( Cessie ) berdasarkan pasal 613 KUHPerdata;

*Halaman 52 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*

#### 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)



Eksepsi Gugatan Error in personal

Menimbang bahwa alasan tergugat I bahwa gugatan ERROR inpersonal karena pihak Penggugat bukan sebagai pihak dalam perjanjian Cessie antara Tergugat I dengan Tergugat III sehingga tidak berhak menggugatnya, dan tentang pelelangan obyek lelang bukan Tergugat I yang mengajukan permohonan lelang sehingga telah salah menempatkan Tergugat satu sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa alasan Tergugat I tersebut menurut majelis hakim tidak beralasan hukum karena tagihan piutang yang di alihkan dari Tergugat I kepada Tergugat III, adalah tagihan piutang Tergugat I kepada Penggugat selaku debitur, dan atas pengalihan piutang tersebut karena penggugat belum membayar hutang nya pada tergugat III selaku kreditur baru maka jaminannya di mohonkan untuk di lelang melalui Turut Tergugat, dan karenanya pihak penggugat yang merasa di rugikan atas perbuatan Tergugat I yang mengalihkan Piutang kepada Tergugat III tersebut sudah tepat, justru jika dalam perkara ini Tergugat I tidak di jadikan pihak mengakibatkan gugatan kurang pihak;

Menimbang bahwa dengan demikian alasan eksepsi Tergugat bahwa gugatan pengugat terhadap Tergugat I error inpersonal tidak dapat di terima; Eksepsi gugatan kurang pihak;

Menimbang bahwa Tergugat III dalam eksepsinya gugatan pengugat kurang pihak karena tidak ditariknya pemenang lelang sebagai pihak dan tidak di ikutkannya Guarantee Nyonya Tuty Suryani Budiman sebagai pemilik SHGB nomor 2312 dan nomor 2336;

Menimbang bahwa dalam gugatan perkara perdata yang berhak menentukan pihak pihak sebagai tergugat adalah Penggugat, akan tetapi jika ada pihak pihak yang terkait dengan posita gugatan, petitum penggugat dan obyek gugatan dan pihak lain tersebut ada kaitan dan relevansinya dengan gugatan pokok, obyek gugatan maka pihak yang terkait tersebut harus di Tarik sebagai pihak dalam perkara dengan maksud agar penyelesaian perkara bisa tuntas, setidaknya tidaknya mendekati ketuntasan, tidak menimbulkan peluang peluang hukum pihak lain mengajukan perlawanan atau gugatan terhadap pokok persoalan maupun obyek perkara yang sama;

Menimbang bahwa penggugat dalam posita dan bahkan dalam provisi menyatakan obyek yang di jadikan jaminan hutang piutang yang di cession dan akan di lelang oleh Turut Tergugat adalah SHGB no 2312 dan Nomor 2336 masing masing atas nama TUTY SURYANI BUDIMAN dan mohon agar di

*Halaman 53 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

letakkan sita jaminan atas obyek jaminan hutang tersebut; akan tetapi pihak penggugat tidak mengikutkan TUTY SURYANI BUDIMAN sebagai pihak ;

Menimbang bahwa, berdasarkan jawaban Tergugat III obyek sengketa ( obyek jaminan SHGB nomor 2312 dan 2336 atas nama Nyonya Tuty Suryani Budiman ) .telah di lelang dan hal ini tidak di sanggah penggugat dan Turut Tergugat sudah menyatakan secara tegas pelaksanaan lelang tas obyek perkara melalui Turut Tergugat atas permohonan dari Tergugat III pada tanggal 5

November 2020 dan terhadap obyek perkara telah laku Terjual;

Menimbang bahwa dengan telah terjualnya obyek Hak Tanggungan ( obyek Jaminan Hutang ) pada pihak lain, maka pemenang lelang tersebut juga di ikutkan sebagai pihak, atau setidaknya tidaknya setelah mediasi gagal tanggal 16 Juni 2021 dan penggugat setelah membacakan gugatannya di beri kesempatan oleh majelis hakim masih tersedia peluang untuk merubah atau memperbaiki gugatannya , akan tetapi penggugat tetap pada gugatannya ;

Menimbang bahwa dengan tidak di ikutkan pemilik SHGB NYONYA TUTY SURYANI BUDIMAN dan pemenag Lelang atas obyek jaminan yang di lelang tersebut menurut pendapat majelis gugatan penggugat kurang pihak dan karenanya eksepsi Tergugat III juga cukup alasan hukum untuk di kabulkan ;

Menimbang bahwa karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat III beralasan hukum untuk di kabulkan maka eksepsi lainnya tidak perlu di pertimbangan lebih lanjut termasuk eksepsi Turut Tergugat , karena pada intinya di ikutkan Turut Tergugat sebagai pihak adalah sebagai kelengkapan para pihak dan agar turut mentaati isi putusan, bukan sebagai pihak yang di duga melawan hukum maupun wan prestasi;

Menimbang bahwa Karena eksepsi Tergugat di kabulkan maka gugatan Penggugat harus di nyatakan tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang bahwa apa yang telah di pertimbangan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang bahwa, dalam ekspsi majelis telah berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat III beralasan hukum dan dapat di kabulkan, maka dengan sendirinya gugatan penggugat dalam perkara ini harus di

*Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyatakan tidak dapat di terima dan karena tidak akan di pertimbangkan satu persatu petitum gugatan penggugat ;

Menimbang bahwa karena gugatan penggugat di nyatakan tidak dapat di terima maka penggugat berada di pihak yang kalah dan di hukum membayar perkara ini;

Mengingat akan ketentuan dalam HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi penggugat seluruhnya;

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III beralasan hukum dan dapat di kabulkan;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.6.500.000 (enam juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari **Senin**, tanggal **22 Desember 2021** oleh kami **Dariyanto, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Dulhusin, S.H.,M.H.** dan **Fauzul Hamdi, S.H.,MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **5 Januari 2022** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota serta dibantu oleh **Nanik Rosidah, SH.,M.H.** sebagai Panitera Pengganti dan dengan di hadiri Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan tidak dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA**

Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 612/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst



1. DULHUSIN, S.H.,M.H.

DARIYANTO, S.H.,M.H.

2. FAUZUL HAMDI, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI

NANIK ROSIDAH, S.H.,M.H.

Perincian Biaya:

- Biaya pendaftaran : Rp. 30.000,00
- Biaya Proses : Rp. 150.000,00
- Panggilan : Rp. 6.250.000,00
- PNPB Panggilan : Rp. 50.000,00
- Meterai : Rp. 10.000,00
- Redaksi : Rp. 10.000,00
- Jumlah : Rp. 6.500.000,00 (enam juta lima ratus ribu rupiah)