



PUTUSAN

Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. Iiril Nusantara Niaga, berkedudukan di Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT.

006 RW. 008 Kel. Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada J. SONTANG SIMATUPANG, SH., P. WARDANA, SH., SAUT M.T. LUMBAN RAJA, JIMMY ROY JUARA, SH., RENOFA LUMBAN GAOL, SH., JOHANNES IMMANUEL DOLLY, SH., RIYAN PETRUS, SH., Para Advokat Dan Advokat Magang pada LAW OFFICE JS SIMATUPANG & ASSOCIATES berkantor di Head Office : Jalan Kolonel Sugiyono No. 51A, Jakarta Timur, 13440, Branch Office : Jln. Thamrin Boulevard Unit RTE/G/E19 Thamrin Resident, Jakarta 10230, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 055/SK/JS&A/II/2018 tertanggal 12 Februari 2018 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **PT. Bank Bukopin, Tbk cq**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Saharjo No. 317 Blok AD/AE, Jakarta Selatan , sebagai **Tergugat I**;
2. **Pemerintah RI Cq Kementerian Keuangan RI Cq Dirjen Kekayaan Negara cq Kanwil DJKN DKI Jakarta cq KPKNL**, bertempat tinggal di Jalan Prajurit KKO Usman Dan Harun No. 10, Jakarta Pusat , sebagai **Tergugat II**;
3. **Arifuddin Muchtar**, bertempat tinggal di Cluster Angelonia Perum Permata Medang Blok A.1/I.22 RT. 002, RW. 015 Kel. Medang, Kec. Pagedangan, Kab. Tangerang , sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Februari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Februari 2018 dalam Register Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah menerima Fasilitas Kredit Modal Kerja (Baru) dari Tergugat I dengan Plafond sebesar 4.750.000.000,- (Empat Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sesuai dengan No. Pinjaman 1500006042 dengan kewajiban setiap bulannya adalah sebesar Rp. 55.500.000,- (Lima Puluh Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
2. Bahwa dalam Perjanjian Kredit tersebut, Penggugat telah menjaminkan sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani;
3. Bahwa dikarenakan perolehan hasil usaha Penggugat menurun tajam, mengakibatkan Penggugat terlambat untuk membayar kewajibannya kepada Tergugat I sebesar Rp. 55.500.000,- (Lima Puluh Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap bulannya (hanya bunga/interes);
4. Bahwa pada tanggal 25 September 2015 sesuai dengan surat No. 259-SE-INN/ADM/IX/2015, Perihal : Program Restructuring, Penggugat telah mengajukan permohonan Restructuring kepada Tergugat I;
5. Bahwa pada tanggal 30 September 2015, Tergugat I telah memberikan Surat Persetujuan Pemberian Restrukturisasi Kredit dengan No. 704/DIBA I/IX/2015 yang di addendum dengan No. XLV/014/BUKI/ADD-PK/IX/2015 yang mana telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dengan pola pembayaran sebesar Rp. 65.000.000,- (Enam Puluh Lima Juta Rupiah) per bulan (termasuk pokok dan interes);
6. Bahwa atas Fasilitas Kredit tersebut, Penggugat telah melakukan sebagian pembayaran pinjamannya kepada Tergugat I, antara lain:
 - Tanggal 30 September 2015 sebesar Rp. 65.000.000,-
 - Tanggal 8 Desember 2015 sebesar Rp. 65.000.000,-
 - Tanggal 28 Desember 2015 sebesar Rp. 65.000.000,-
 - Tanggal 21 Maret 2016 sebesar Rp. 55.000.000,-
 - Tanggal 30 September 2016 sebesar Rp. 470.000.000,-
 - Tanggal 28 Oktober 2016 sebesar Rp. 65.000.000,-

Halaman 2 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total : Rp. 785.000.000,- (Tujuh Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah)

7. Bahwa setelah dilakukan Restrukturisasi, Penggugat telah mengirim surat No. 710/SE-INN/ADM/X/2015 Subyek : Surat Keterangan tertanggal 7 Oktober 2015 sehubungan dengan pengalihan kantor Penggugat yang semula di Patra Jasa Lt. 10 menjadi di Jalan Teluk Jakarta No. 9 Pasar Minggu, Jakarta Selatan untuk sementara waktu;
8. Bahwa pada tanggal 28 Maret 2016, Tergugat I telah mengirim surat No. 06090/DRPK/III/2016 Perihal : Pemberitahuan Gagal Restruktur dan Kolektibilitas 5 (Macet) kepada klien kami;
9. Bahwa sebagai itikad baik Penggugat, pada tanggal 23 Maret 2017 telah mengirim surat kepada Tergugat I No. 233/RM-INN/Bukopin/III/2017 Perihal : Penyelesaian Kewajiban PT. Iiril Nusantara Niaga (Penggugat);
10. Bahwa kemudian pada tanggal 25 April 2017, Tergugat I telah menjawab surat Penggugat dengan surat No. 07216/DPYK/IV/2017 Perihal : Jawaban Surat Penyelesaian Kredit Saudara;
11. Bahwa itikad baik dari Penggugat tersebut tidak pernah diterima oleh Tergugat I, namun ternyata pada tanggal 8 Mei 2017, Tergugat I sesuai dengan suratnya No. 08178/DPYK/V/2017 Perihal : Pengalihan Piutang (Cessie) an. PT. Iiril Nusantara Niaga (Penggugat) yang pada pokoknya telah mengalihkan hutang Penggugat kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat dihadapan Retno Rini Purwaningsih, SH., Notaris di Jakarta;
12. Bahwa sehubungan dengan surat Tergugat I No. 08178/DPYK/V/2017 Perihal : Pengalihan Piutang (Cessie) an. PT. Iiril Nusantara Niaga tertanggal 8 Mei 2017 pada angka 2 berbunyi :

- Surat Peringatan I pada tanggal 31 Maret 2015 Nomor : 251/DIBA-I/III/2015;
- Surat Peringatan II pada tanggal 10 April 2015 Nomor : 277/DIBA-II/IV/2015;
- Surat Peringatan III pada tanggal 23 April 2015 Nomor : 314/DIBA-II/IV/2015;
- Surat Penyelesaian Kredit Saudara pada tanggal 24 Januari 2017 Nomor : 01440/DPYK/II/2017;

Yang mana surat-surat tersebut selain tidak pernah diterima oleh Penggugat juga tidak ada kaitannya dengan pelaksanaan kredit setelah Restructuring, karena jelas dan tegas, pada tanggal 30 September 2015 Tergugat I telah memberikan persetujuan Restructuring kepada Penggugat

Halaman 3 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL

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)



dan kantor Penggugat untuk sementara waktu telah beralih yang semula di Patra Jasa Lt. 10 menjadi di Jalan Teluk Jakarta No. 9 Pasar Minggu, Jakarta Selatan sesuai dengan surat No. 710/ SE-INN/ADM/X/2015 Subyek : Surat Keterangan tertanggal 7 Oktober 2015, hal ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

13. Bahwa Penggugat masih sanggup melunasi seluruh sisa hutang-hutang kepada Tergugat I, namun itikad baik Penggugat tidak pernah di tanggapi oleh Tergugat I, bahkan Tergugat I telah mengalihkan hutang Penggugat kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat dihadapan Retno Rini Purwaningsih, SH., Notaris di Jakarta dengan sisa outstanding Pokok + Bunga + Denda menjadi sebesar Rp. 5.627.382.951.22 (Lima Milyar Enam Ratus Dua Puluh Tujuh Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Satu Rupiah dua puluh dua sen) padahal Penggugat telah melakukan cicilan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp. 785.000.000,- (Tujuh Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah), oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini Menyatakan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat dihadapan Retno Rini Purwaningsih, SH., Notaris di Jakarta tidak sah menurut hukum;
14. Bahwa sejak Tergugat I mengalihkan hutang Penggugat kepada Tergugat III, yang mana Tergugat III tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat jumlah tunggakan kewajiban yang belum diselesaikan oleh Penggugat;
15. Bahwa kemudian Tergugat III mengirim surat kepada Bapak / Ibu Penghuni Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Pasar Minggu, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan sesuai suratnya tertanggal 8 Desember 2017 Perihal : Penjualan Secara Lelang Terhadap Jaminan Kredit Atas nama PT. Iiril Nusantara Niaga (Penggugat) yang diterima oleh Ketua RT. 006 pada tanggal 20 Desember 2017 yang intinya akan melaksanakan proses lelang atas Sertifikat Hak Milik No. 2574/Pasar Minggu milik Penggugat melalui kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Jakarta V (Tergugat II) pada hari Jumat tanggal 22 Desember 2017 Jam 14.00 Wib;
16. Bahwa dari surat Tergugat III tertanggal 8 Desember 2017 yang diterima oleh Ketua RT. 006 pada tanggal 20 Desember 2017, ternyata diketahui Tergugat II telah menerbitkan Surat Penetapan Lelang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. S-3113/WKN.07/KNL.05/2017 Perihal : Penetapan Hari/Tanggal Lelang tertanggal 17 November 2017;

17. Bahwa surat Tergugat III tertanggal 8 Desember 2017 tersebut hanya melalui selebaran tanpa melakukan pengumuman lelang melalui Surat Kabar sehingga hal ini bertentangan dengan Pasal 51 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/ PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi :
 - (1) Pelaksanaan lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual.
 - (2) Penjual harus menyerahkan bukti Pengumuman Lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.
18. Bahwa pada tanggal 21 Desember 2017, Penggugat melalui kuasanya berupaya mengajukan penundaan kepada Tergugat II sebagaimana surat Nomor : 150/P/JS&A/2017 Perihal : Permohonan Keberatan / Penundaan atas Penetapan Lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani kepada Tergugat II;
19. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Desember 2017, Penggugat melalui kuasanya telah mengirim surat Nomor : 158/P/JS&A/2017 Perihal : Klarifikasi Tertulis kepada Tergugat II;
20. Bahwa pada tanggal 08 Januari 2018, Tergugat II sesuai dengan suratnya Nomor : S-89/WKN.07/KNL.05/2018 Perihal : Keberatan dan Penundaan secara lelang sebidang tanah berikut bangunan SHM No. 2394, yang pada angka 1 menyatakan :
 - (1). **Lelang telah dilaksanakan atas permohonan saudara Arifuddin Muchtar berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang berkepalanya " DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 4176/2005 tanggal 22 Juni 2005 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 101/2005 tanggal 02 Juni 2005;**
21. Bahwa perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara aquo, yang mana :

Halaman 5 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanah dan bangunan yang akan di lelang tersebut **BUKAN** Sertipikat Hak Milik Nomor : 2394 akan tetapi Sertipikat Hak Milik Nomor : 2574/Pasar Minggu atas nama Nyonya Anny Suryani;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor : 2574/Pasar Minggu atas nama Nyonya Anny Suryani telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 1832/2015 tertanggal 25 Maret 2015 **BUKAN** berdasar Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berkepala "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 4176/2005 tanggal 22 Juni 2005 berdasar Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 101/2005 tanggal 02 Juni 2005;
22. Bahwa dengan demikian pelaksanaan lelang yang telah dilakukan atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan bukti hak Serifikat Hak Milik No. 2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani Milik Penggugat pada tanggal 22 Desember 2017 oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat III berdasar pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah cacat hukum, akibatnya pelaksanaan lelang tersebut tidak sah, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini Menyatakan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan pada tanggal 22 Desember 2017 atas sebidang tanah dan bangunan Serifikat Hak Milik SHM No. 2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani cacat demi hukum;
23. Bahwa tindakan lelang yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat III adalah merupakan perbuatan dengan itikad buruk dan menimbulkan Perbuatan Melawan Hukum, bahkan Perbuatan Melawan Hukum lainnya yang sangat merugikan Penggugat adalah Pembukaan limit lelang yang hanya sebesar Rp. 5.500.000.000,- (Lima Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) jauh dari Resume Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik Ayon Suherman & Rekan Per tanggal 16 Januari 2018, yang menyampaikan Resume Penilaian Aset yang telah dijamin oleh Penggugat kepada Tergugat I terhadap tanah, bangunan dan sarana pelengkap yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006,

Halaman 6 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



RW. 008, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan adalah sebesar Rp. 11.255.400.000,- (Sebelas Milyar Dua Ratus Lima Puluh Lima Juta Empat Ratus Ribu Rupiah);

24. Bahwa sesuai dengan Pasal 44 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang berbunyi :

(1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:

- a. penilaian oleh Penilai; atau
- b. penaksiran oleh Penaksir.

(2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

(3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal, dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno

25. Bahwa Penggugat menjadi korban dari tindakan Tergugat III yang secara semena-mena melakukan lelang dibawah limit dari nilai pasar sebagaimana juga tertuang dari Resume Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik Ayon Suherman & Rekan Per tanggal 16 Januari 2018, yang menyampaikan Resume Penilaian Aset yang telah dijaminan oleh Penggugat kepada Tergugat I terhadap tanah, bangunan dan sarana pelengkap yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan adalah sebesar Rp. 11.255.400.000,- (Sebelas Milyar Dua Ratus Lima Puluh Lima Juta Empat Ratus Ribu Rupiah), hal ini sesuai dengan **Putusan MARI No. 112/K/PDT/1997 tanggal 20 April 1999, yang menyatakan :**

“ pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya”

26. Bahwa Penggugat berhak atas ganti rugi atas hilangnya tanah dan bangunan yang sudah dilelang oleh Tergugat III, yaitu tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani;

Halaman 7 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



27. Bahwa sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 11.255.400.000,- (-) Rp. 5.500.000.000,- = **Rp. 5.755.400.000,-** (Lima Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Lima Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) atau setidak-tidaknya mengembalikan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani kepada Penggugat dan membatalkan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II;
28. Bahwa demikian juga Tergugat I dan Tergugat III, menanggung kerugian immaterial kepada Penggugat atas tidak ternikmatinya tanah dan bangunan yang telah dilelang oleh Tergugat II yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);
29. Bahwa selanjutnya, sebagai akibat langsung dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, senyatanya telah merugikan hak dan kepentingan Penggugat, oleh karenanya untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat akibat perbuatan langsung Para Tergugat tersebut, maka cukup berdasar dan beralasan hukum apabila Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan **putusan serta merta yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu** "untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, atau siapa saja yang memperoleh pelimpahan hak daripadanya untuk mengembalikan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani kepada status semula sebelum lelang dilakukan sampai dengan putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
30. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat III lalai dalam melakukan pembayaran ganti rugi, maka Tergugat I dan Tergugat III patut di hukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari karena lalai menjalankan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap sampai pembayaran ganti rugi dibayar lunas;

Halaman 8 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka sangat beralasan apabila terhadap Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya;
32. Bahwa mengingat Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka cukup patut dan adil serta sangat beralasan menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, atau siapa saja yang memperoleh pelimpahan hak daripadanya untuk mengembalikan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani kepada status semula sebelum lelang dilakukan sampai dengan putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat dihadapan Retno Rini Purwaningsih, SH., Notaris di Jakarta tidak sah menurut hukum;
- 3 Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 5.755.400.000,- (Lima Miliar Tujuh Ratus Lima Puluh Lima Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) atau setidak-tidaknya mengembalikan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani kepada Penggugat dan membatalkan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II;

Halaman 9 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat III membayar kerugian Immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);
- 6 Menyatakan pelaksanaan lelang yang telah dilakukan pada tanggal 22 Desember 2017 atas sebidang tanah dan bangunan yang Serifikat Hak Milik SHM No. 2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani cacat demi hukum;
- 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila Tergugat I dan Tergugat III lalai dalam melakukan pembayaran ganti rugi, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai pembayaran ganti rugi dibayar lunas;
- 8 Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun terdapat upaya hukum Banding, Verzet dan Kasasi (Uit Voebaar bij Voorrad);
- 9 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU : Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut diatas, untuk Tergugat I hadir Kuasanya Rahmat Sulistiyo, S.H. Gayuh Arya Hardika, S.H. Nuku Josua Butar Butar, S.H. Budi Waluyo, S.H. David Nikodemus, S.H Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Advokat **KHRESNA LAWYERS & BUSINESS ADVISORS** berkantor di Jalan Yado I/G7 Radio Dalam, Kebayoran Baru-Jakarta selatan, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Bukopin, Tbk, yang beralamat di Jl. MT. Haryono Kav. 50-51 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 April 2018, untuk Tergugat II hadir Kuasanya Sugiwanto, S.H., M.Hum, Mizan Abidi, S.H., M.H. Aji Prasetyo, Muh.Fajar Nugroho, S.E berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: SKU-265/MK.6/2018 tanggal 08 Maret 2018, untuk Tergugat III hadir Kuasanya Welmanzah,SH.MH, Nita Intan W,SH, M.Nurjaya,SH, Hartati Setyowati,SH, keempat adalah Advokat-Konsultan Hukum yang beralamat Kantor di Welmanzah Hadran & Partner, yang beralamat di (Ruko Era Star) Jalan

Halaman 10 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Lapangan Bola No.3 A2, Kebon Jeruk, Jakarta Barat-11530 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Maret 2018

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Kris Nugroho.Sp, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 April 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

I. DALAM PROVISI

1. Bahwa kami yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat I dalam perkara nomor 166/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, melalui surat jawaban ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk tidak mengabulkan gugatan provisi yang diajukan oleh penggugat.
2. Bahwa adalah jelas Gugatan Provisi tersebut, merusak tatanan hukum acara perdata, dan di mata bidang perbankan hal tersebut juga merupakan cerminan tiadanya hukum bagi pemegang hak tanggungan.
3. Bahwa Gugatan Provisi adalah gugatan mengenai hal – hal yang sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, dan sementara itu diadakan tindakan – tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Adapun produk dari Gugatan Provisi tersebut apabila dikabulkan adalah Putusan Provisi, yang mana Putusan Provisi ini tergolong dalam kategori putusan sela yang berbeda dengan putusan akhir. Dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Sudikno Mertokusumo, menyatakan putusan *provisionil* adalah putusan yang menjawab tuntutan *provisional*, yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan.
4. Bahwa apabila dilihat dari Gugatan Provisi yang diajukan penggugat jelas menampakkan ketidakpahaman mengenai asas suatu hak tanggungan yakni asas *droit de suite* yang artinya adalah asas

Halaman 11 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



berdasarkan hak suatu kebendaan seseorang yang berhak terhadap benda itu mempunyai kekuasaan/wewenang untuk mempertahankan atau menggugat bendanya dari tangan siapapun juga atau dimanapun benda itu berada, sebagaimana juga ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dalam karakter *droit de suite* terdapat pula prinsip hak yang tua didahulukan dari hak yang muda. Hal ini berarti apabila terdapat beberapa hak kebendaan diletakan atas sesuatu benda, kekuatan hak itu ditentukan oleh urutan waktunya. Pengakuan asas bahwa hak tanggungan mengikuti bendanya dalam tangan siapapun benda itu berada memberikan kepastian hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan hutang dari hasil penjualan objek hak tanggungan apabila debitur pemberi jaminan hak tanggungan *wanprestasi*. Dalam hal ini bisa juga diartikan bahwa objek hak tanggungan yang sebelumnya berada dalam penguasaan tergugat I berdasarkan perjanjian kredit dan addendumnya adalah sepenuhnya milik tergugat I dan Tergugat I berwenang untuk menjual hak tagihnya (*cessie*) guna menutup kerugian yang diderita oleh tergugat I dikarenakan penggugat telah melakukan *wanprestasi* dengan tidak membayar kewajiban pembayaran kredit yang telah disepakati awal mulanya oleh kedua belah pihak (prinsip *droit de preference*)

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk tidak mengabulkan gugatan provisi yang diajukan oleh penggugat

II. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

Bahwa gugatan penggugat salah pihak (*error in persona*), karena dalam gugatannya penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada PT. Bank Bukopin, Tbk. melalui PT. Bank Bukopin Cabang Pembantu Saharjo.

Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 10 Tanggal 27 April 2017 dan Perjanjian Pengalihan Piutang (*CESSIE*) Nomor 11 Tanggal 27 April 2017 yang dimana berdasarkan perjanjian tersebut Tergugat I sudah mengalihkan seluruh hak tagihnya atas hutang Penggugat kepada Tergugat III. *Cessie* yang terjadi antara PT. Bank Bukopin dengan Pihak Ketiga telah terjadi dan sah menurut hukum. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 10 Tanggal 27 April 2017 dan

Halaman 12 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 11 Tanggal 27 April 2017 yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Retno Rini P. Dewanto Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Bahwa oleh karena cessie sudah dilakukan dan sah menurut hukum maka Tergugat I sudah tidak mempunyai kepentingan atas tanah dan bangunan *a quo*.

Dengan demikian adalah hal yang tidak benar menurut hukum untuk Tergugat I dijadikan pihak dalam gugatan ini.

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat sebagaimana diungkapkan pada dalil posita nomor 11, yakni

“Bahwa itikad baik dari Penggugat tersebut tidak pernah diterima oleh Tergugat I, Namun ternyata pada tanggal 8 Mei 2017, Tergugat I sesuai dengan suratnya No.08178/DPYK/V/2017 Perihal: Pengalihan Piutang (cessie) an. PT Iiril Nusantara Niaga (penggugat) yang pada pokoknya telah mengalihkan hutang Penggugat kepada Tergugat III berdasarkan perjanjian pengalihan piutang (cessie) no.11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat di hadapan Retno Rini Purwaningsih, S.H., notaris di Jakarta.”

Dari posita di atas, dapat ditarik pengertian bahwa keberadaan notaris yang mengetahui secara jelas akan proses cessie gugatan *aquo* sehingga mampu memperkuat kedudukan Tergugat I pada gugatan *aquo* yang mana, Tergugat I sudah tidak mempunyai kepentingan atas tanah dan bangunan *aquo*.

Dari keterangan di atas, jelas gugatan Penggugat telah masuk dalam klasifikasi *Plurium Litis Consortium* karena kurang pihak sehingga tidak memenuhi persyaratan formil gugatan. Menurut Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata: Tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan pengadilan (hlm.111) menjelaskan *Plurium Litis Consortium* adalah pihak penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap karena masih ada pihak yang harus ditarik sebagai tergugat.

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.



Bahwa keberadaan pihak ketiga mempunyai urgensi karena dapat membuktikan dalil posita Penggugat yang menyatakan bahwa proses cessie tidak sah menurut hukum sebab pada posita nomot 13 Penggugat menerangkan:

“Bahwa Penggugat masih sanggup melunasi seluruh sisa hutang hutang kepada Tergugat I. dan memutus perkara ini menyatakan Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) No.11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat di hadapan notaris Retno Rini Purwaningsih, S.H. Notaris di Jakarta tidak sah menurut hukum.”

Bahwa dalam gugatan perkara yang diajukan Penggugat tidak memasukkan tambahan pihak lain, membuat gugatan ini tidak lengkap tanpa kehadiran pihak lain, berdasarkan uraian tersebut, mohon kiranya demi hukum untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*), karena dalam gugatannya tidak adanya satupun dalil yang menunjukkan adanya pasal perbuatan melawan hukum yang dikenakan kepada Tergugat I.

Dalam gugatannya, penggugat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dalam melakukan cessie adalah bertentangan melawan hukum, namun tidak satupun ada dalil dalam posita gugatan maupun dalam petitum gugatan yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Bahwa selain itu, gugatan penggugat juga kabru karena dalam dalilnya saling bertentangan antara dalil nomor 12 dan nomor 13:

Posita no.12

“Bahwa sehubungan dengan surat Tergugat I No.08178/DPYK/V/2017 Perihal: Pengalihan Piutang Cessie an. PT Iriil Nusantara Niaga Tertanggal 8 Mei 2017 pada angka 2 berbunyi:

- *Surat peringatan I pada tanggal 31 Maret 2015 Nomor:251/DIBA I/III/2015;*
- *Surat peringatan II pada tanggal 10 April 2015 Nomor:277/DIBA I/IV/2015;*
- *Surat peringatan III pada tanggal 23 April 2015 Nomor:314/DIBA I/IV/2015;*

Halaman 14 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



- Surat Penyelesaian Kredit Saudara pada tanggal 24 Januari 2017 Nomor:01440/DPYK/II/2017...

Bahwa dalil posita 12 Penggugat bertentangan atau berlawanan dengan dalil Penggugat sendiri, yakni posita nomor 13:

Posita no.13

"Bahwa Penggugat masih sanggup melunasi seluruh sisa hutang hutang kepada Tergugat I..."

Bahwa dalil posita nomor 12 dan nomor 13 adalah bertolak belakang atau bertentangan karena dalil yang diajukan sangat tidak masuk akal, bagaimana bisa Tergugat I telah mengirimkan kepada Penggugat surat peringatan hingga 3x dan 1 surat penyelesaian kredit Penggugat tetapi Penggugat tetap bersikukuh masih sanggup melunasi seluruh sisa utang kepada Tergugat I.

Bahwa sangat jelas Tergugat I mengeluarkan surat peringatan I sampai III, tentu dengan dasar yang jelas, yakni: Penggugat telah lalai, menunggak membayar. Apabila Penggugat selalu melaksanakan kewajibannya dalam membayar hutang-hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan maka Tergugat I tidak akan mengeluarkan surat Peringatan begitupula sebaliknya. Hal tersebut semakin membuat posita Pengugat semakin kabur, terlebih Penggugat mendalilkan dirinya masih sanggup melunasi pembayaran namun menurut faktanya adalah Penggugat tetap lalai, menunggak kewajibannya kepada Tergugat I.

Selanjutnya, Penggugat saat mendalilkan kerugian materian dan immaterial pada posita nomor 27 dan posita nomor 28.

Posita butir 27

"bahwa sudah sepantasnya majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menghukum Tergugat I dan Terguata III secara tanggung renteng membayar kepada Tergugat Penggugat sebesar Rp.11.255.400.000 (-) Rp.5.500.000.000 = Rp.5.755.400.000..."

Posita butir 28

"bahwa demikian juga Tergugat I dan Tergugat III menanggung kerugian immaterial kepada Penggugat atas tidak ternikmatinya tanah dan bangunan yang telah dilelang oleh Tergugat II yaitu sebesar Rp.5.000.000.000 (lima miliar rupiah)."



Membaca posita nomor 27 dan 28 dari pengugat terlihat bahwa konsep perhitungan ganti rugi yang diminta oleh Penggugat cenderung tanpa dasar yang jelas karena sesungguhnya nilai kerugian haruslah sudah terjadi kemudian terciptalah nilai kerugian yang mana mampu dijabarkan oleh penggugat secara terperinci dan detail. Tidak seperti dalam konteks parameter “tidak ternikmatinya...” sungguh sanata sulit memahami makna dibalik tidak ternikmati tentulah tidak dapat dibuktikan secara tersurat hanya tersirat saja.

kewajiban menguraikan ganti rugi/kompensasi secara jelas dan rinci haruslah diuraikan dengan detail sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (“MA”) yang menyatakan:

Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:

“gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna”

Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

Putusan MA No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987

“Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si Penggugat dapat memperinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud.”

Putusan MA No.1954 K/Pdt/1987 yang menyatakan

“Menimbang bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak”

Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kiranya demi hukum untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat I dalam eksepsi dianggap terulang kembali dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat I pada pokoknya menolak semua dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I, sehingga



karenanya Tergugat mensomir Penggugat untuk dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya.

3. Bahwa tergugat I menolak dengan tegas apabila dikatakan oleh penggugat dalam dalil-dalil gugatannya bahwa tergugat I telah melakukan proses cessi secara tidak sah menurut hukum dan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada nomor (3) dan (8) justru membuktikan dan mengakui bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak dapat melakukan kewajibannya sebagaimana yang tertuang di dalam Perjanjian Kredit beserta perubahan yang dimaksud.

Bahwa posita gugatan nomor 3 menyatakan:

*"bahwa dikarenakan perolehan hasil usaha penggugat menurun tajam, mengakibatkan **penggugat terlambat untuk membayar kewajibannya kepada tergugat I sebesar Rp. 55.500.000...**"*

Hal tersebut justru membuktikan bahwa penggugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran kredit sebagaimana diperjanjikan.

Penggugat adalah salah satu debitur dan/atau nasabah dari tergugat I berdasarkan:

- Surat Persetujuan Pemberian Fasilitas Kredit No:644/DIBA I/XI/2014 Tanggal 20 November 2014.
- Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No.11 Tanggal 10 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Notarsi Nuraini Zachman, S.H, M.Hum.
- Akta Pengakuan Hutang No.12 Tanggal 10 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Nuraini Zachman, S.H, M.Hum.
- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.13/2014 yang dibuat di hadapan Notaris Nuraini Zachman, S.H, M.Hum.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan No.1/2015 tanggal 20 Januari 2015, dengan alas hak objek hak tanggungan Sertifikat Hak Milik 2574/Pasar Minggu, serta
- Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) Nomor 11 tanggal 11 April 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Retno Rini Dewanto, S.H.

Sebagai pelaku usaha di dunia perbankan, tergugat I menghimpun dan mengelola dana masyarakat harus menaati Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 mewajibkan oleh Bank Indonesia untuk menjaga kesehatan usaha agar tidak merugikan kepentingan nasabah yang memercayakan

Halaman 17 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



dananya kepada bank. Oleh karenanya Tergugat I wajib senantiasa menjaga likuiditas, sehingga sangat beralasan bagi Tergugat I untuk menjual agunan dengan metode pengalihan piutang debitur yang kreditnya macet.

Pada Pasal 6 *juncto* Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 secara tegas menyebutkan pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek jaminan hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya. Hal ini tidak lain karena Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana diatur oleh Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Nomor 4 Tahun 1996.

Apabila Sertifikat Hak Tanggungan yang telah memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”—dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)—tidak bisa dieksekusi atas kekuasaan sendiri pemegang hak tanggungan, melainkan harus memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada pemilik obyek jaminan hak tanggungan untuk melakukan penjualan, justru merupakan suatu hal yang tidak adil bagi kreditur. Selain itu juga menyebabkan ketidakpastian hukum bagi kreditur yang mempunyai kedudukan preferen dan yang nyata-nyata telah mengeluarkan uang (dalam hal ini kredit) kepada debitur. Oleh karenanya, apabila ada pihak yang mengajukan gugatan berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan oleh kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya, sedangkan eksekusi oleh kreditur tersebut tidak melanggar ketentuan-ketentuan dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 maupun dalam Perjanjian Kredit sebagai perikatan pokok, sudah seharusnya gugatan tersebut demi hukum ditolak.

Bahwa kemudian menurut Surat Persetujuan Restruktur Fasilitas Kredit Nomor.704/DIBA I/IX/2015 turut memuat kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 30 September 2015, pada klausul nomor 6 huruf e menjelaskan:

“Apabila selama dua bulan berturut turut Debitur tidak melakukan pembayaran sesuai dengan Repayment Schedule yang telah

Halaman 18 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



disepakati maka Debitur bersama ini memberikan Kuasa kepada Bank guna pelaksanaan penjualan dan sehubungan dengan hal tersebut, Debitur atau Pemilik Jaminan senantiasa bersedia untuk kemudian dengan sukarela menyerahkan kepada Bank Bukopin...”

Sekedar mengingatkan Penggugat akan Kesepakatan yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I maka berlaku pula sebagai “perjanjian para pihak”. Hal tersebut sesuai dengan bunyi Pasal 1338 KUHPerdata:

- (1) Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.
- (3) Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Maka dari itu, Tergugat dengan tegas menyatakan bahwa proses cessie telah sesuai dengan kaidah kaidah yang berlaku karena hingga proses cessie selesai, Penggugat tidak pernah mencabut ataupun merubah perjanjian dengan Tergugat I.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat pada nomor 3 dan 8 justru membuktikan bahwa penggugat adalah pihak yang melakukan tindakan wanprestasi terhadap tergugat I dan bukan tergugat I yang melakukan perbuatan melawan hukum yang sebagaimana didalilkan oleh penggugat.

Bahwa benar, Penggugat menerima Fasilitas Kredit Modal Kerja Baru dengan Plafon sebesar Rp.4.750.000.000 (empat miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan agunan/jaminan sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor:2574/Pasar Minggu seluas 780 M² yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No.9 Rt.006 Rw.008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, atas nama Nyonya Anny Suryani. Selain itu, Penggugat dan Tergugat I telah menyetujui Surat Persetujuan Pemberian Restrukturisasi Kredit No: 704/DIBA I/IX/2015 yang mana telah disepakati Penggugat akan melunasi pinjaman dengan skema pembayaran Rp.65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah) setiap bulannya.



6. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas terhadap dalil posita Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I, nomor 9, 10, 11.

Bahwa Penggugat selalu berlingung di balik kata kata "itikad baik" seperti pada posita nomor 9, 10, dan 11.

Bahwa dari posita di atas, tampaknya Penggugat mendefinisikan "*itikad baik*" adalah dengan bersurat kepada Tergugat I. Seharusnya sebagai seseorang atau perseroan yang profesional, sudah memahami saat berhubungan bisnis dengan pihak bank bahwa itikad baik yang dimaksud bukanlah dengan saling berkirim surat saja namun dengan membayar cicilan pinjaman sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam posita Penggugat nomor 5, sedikit mengulang serta kembali mengingat bahwa dengan Tergugat telah menyepakati Surat Persetujuan Pemberian Restrukturisasi Kredit Nomor:XLV/014/BUKII/ADD-PK/IX/2015 tanggal 30 September 2015.

Bahwa terhadap posita nomor 6, Penggugat mendalilkan nominal pembayaran, sebagai berikut:

- Tanggal 30 Sept 2015 sebesar Rp.65.000.000,-
- Tanggal 8 Desember 2015 sebesar Rp.65.000.000,-
- Tanggal 28 Desember 2015 sebesar Rp.65.000.000,-
- Tanggal 21 Maret 2016 Sebesar Rp.55.000.000,-
- Tanggal 30 September 2016 sebesar Rp.470.000.000,-
- Tanggal 28 Oktober 2016 sebesar Rp.65.000.000,-

Bahwa pada posita nomor 6 di atas, Penggugat secara jelas telah menggambarkan kemampuan *financial repayment schedule* yang tidak disiplin dalam membayar pinjaman kepada Tergugat I, bahkan pembayaran pinjaman terhenti sejak tanggal 28 Oktober 2016 bahkan pembayaran dilakukan Pengugat cenderung berlompat lompat bulan pembayaran.

Bahwa kemudian, Tergugat I melayangkan surat, sebagaimana juga telah disebut dalam posita Penggugat nomor 8, yaitu:

"bahwa pada tanggal 28 Maret 2016, Tergugat I telah mengirim surat No.06090/DPRK/III/2016 Perihal Pemberitahuan gagal restruktur dan kolektibiti 5 (macet) kepada klien kami".

Bahwa dalam posita nomor 6 dan posita nomor 8, tentu saling berkaitan serta Penggugat juga menyadari sebab apabila Penggugat tidak lalai membayar dan memenuhi *repayment schedule* maka tidak akan timbul



surat No.06090/DPRK/III/2016 perihal pemberitahuan gagal restruktur dan kolektibi 5 (macet), begitu pun sebaliknya.

Fakta yang terjadi dan tidak bisa dipungkiri adalah Penggugat lalai membayar selama 3 bulan dan telah memiliki tunggakan kepada Tergugat I maka sangat wajar Tergugat I mengeluarkan surat pemberitahuan gagal restruktur dan kolektibi 5 (macet).

Bahwa pada surat Tergugat I No.06090/DPRK/III/2016, menyebutkan:

"...Perlu kami informasikan saat ini PT Iiril Nusantara Niaga telah menunggak pembayaran kewajiban selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak oktober 2015, Januari 2016 dan Februari 2016 sejak pemberian restruktur kredit pada bulan September 2015. Adapun untuk kewajiban restruktur pada Maret 2016 PT Iiril Nusantara Niaga hanya membayar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) masih kurang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Apabila selambat lambatnya tanggal 31 Maret 2016 PT Iiril Nusantara Niaga tidak melakukan pembayaran tunggakan kewajiban restruktur tersebut...

Maka sesuai dengan isi perjanjian yang sudah ditandatangani surat tersebut, debitur atau pemilik jaminan telah setuju dan menyatakan bahwa addendum perjanjian restrukturisasi kredit berlaku sebaai surat kuasa jual serta pengosongan dimaksud, sehingga tanpa perlu dilakukan kembali somasi kepada debitur dan atau pemilik jaminan, bank berhak untuk segera melakukan penjualan jaminan baik secara lelang atau penjualan portfolio kredit PT Iiril Nusantara Niaga kepada pihak ke III (cessie)."

Bahwa surat Tergugat I No.06090/DPRK/III/2016 semakin menguatkan memang Penggugat telah menunggak pembayaran pinjaman.

Bahwa pada posita nomor 11, Penggugat mendalilkan

"...Tergugat I sesuai dengan suratnya No.08178/DPYK/V/2017 Perihal Pengalihan Piutang (cessie) an. PT Iiril Nusantara Niaga (Penggugat) kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Pengalihan Piutang (cesie) No.11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat di hadapan Retno Rini Purwaningsih, S.H.,Notaris di Jakarta."

Terhadap posita nomor 11, Tergugat I telah melaksanakan kesepakatan dalam Surat Persetujuan Restruktur Fasilitas Kredit Nomor.704/DIBA I/IX/2015 turut memuat kesepakatan antara Penggugat dengan



Tergugat I tanggal 30 September 2015, pada klausul nomor 6 huruf e menjelaskan:

“Apabila selama dua bulan berturut turut Debitur tidak melakukan pembayaran sesuai dengan Repayment Schedule yang telah disepakati maka Debitur bersama ini memberikan Kuasa kepada Bank guna pelaksanaan penjualan dan sehubungan dengan hal tersebut, Debitur atau Pemilik Jaminan senantiasa bersedia untuk kemudian dengan sukarela menyerahkan kepada Bank Bukopin...”

Nyata nyata, Penggugat telah menunggak hingga 3 bulan sehingga tindakan Tergugat I melakukan cessie tidak sedikitpun menimbulkan kerugian kepada Penggugat.

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tergas dalil Penggugat nomor 12, 13, dan 14.

Bahwa apabila kita merujuk kembali pada perjanjian pokok, yaitu Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan No.11 Tanggal 10 Desember 2014 yang dibuat di hadapan Notarsi Nuraini Zachman, S.H, M.Hum. pasal 9 ayat (4) dimana telah menyebutkan:

“Perjanjian ini dengan sendirinya akan berhenti dan semua hutang pokok, bunga dan biaya-biayaanya dibayar dengan seketika dan dengan sekaligus lunas: jikalau Debitur tidak membayar bunga uang sesuai yang dimaksud pada pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini selama 2 (dua) bulan berturut-turut dan/atau tidak memenuhi salah satu dari kewajiban-kewajiban yang telah ditetapkan sedang dengan lewatnya waktu dan atau telah terjadi pelanggaran atas salah satu dari kewajiban kewajibannya telah cukup menjadi bukti nyata akan kelalaian dan/atau kesalahannya Debitur. sehingga peringatan dengan surat juru sita atau surat-surat lain serupa itu tidak diperlukan lagi, atau;”

Bahwa sebagaimana telah Tergugat I sebutkan di atas, beberapa bulan setelah mendapatkan kredit dari Tergugat I, ternyata Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajiban membayar angsuran pinjaman kepada Tergugat I.

Bahwa walaupun, Penggugat mendalilkan telah melakukan restrukturisasi (namun tetap menunggak) dan merasa tidak menerima satu pun surat peringatan yang telah dilayangkan Tergugat I tidak ada yang sampai ke tangan Penggugat, Hal ini tettaap tidak mempengaruhi proses cessie karena sesungguhnya Tegugat I telah melayangkan surat peringatan, pada:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat peringatan I dengan nomor: 251/DIBA-I/III/2015 tanggal 31 Maret 2015;
- Surat peringatan II dengan nomor: 277/DIBA-I/IV/2015 tanggal 10 April 2015;
- Surat peringatan III dengan nomor: 314/DIBA-I/IV/2015 tanggal 23 April 2015;

Kemudian akibat Penggugat kembali tidak melaksanakan *repayment schedule*, maka Tergugat I mengingatkan lagi kepada Penggugat melalui surat nomor 01440/DPYK/I/2017 perihal: Penyelesaian Kredit Saudara, yang menerangkan pada pokoknya:

(1) *Bahwa fasilitas kredit no:1500006042 sudah dalam kondisi bermasalah dan atau kolektibili kurang lancar dengan outstanding kredit per tanggal 17 Januari 2017 adalah lima miliar empat ratus sebelas juta sembilan ratus enam puluh tiga seratus dua puluh delapan koma tiga belas rupiah;*

(2) *Bahwa kami sudah berkali kali meminta saudara untuk menyelesaikan atau membayar fasilitas kredit saudara namun tidak ada realisasinya;*

(3) *Berkaitan dengan hal tersebut maka apabila sampai tanggal 29 Januari 2017 saudara tidak melakukan pembayaran kredit, maka kami akan segera mengupayakan penyelesaian kredit melalui dua alternatif:*

a) *Menjual/mengalihkan hak tagih PT Bank Bukopin Tbk atas fasilitas kredit saudara kepada pihak III..."*

Bahwa dengan dikirimnya, baik itu Surat Teguran atau Peringatan kepada Penggugat, telah cukup untuk menyatakan Penggugat telah cidera janji. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan:

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

Bahwa karena Penggugat tetap tidak membayar dan telah lalai maka berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUHP *juncto* Pasal 6, Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) dan Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996, demi hukum Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek jaminan hak

Halaman 23 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL

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)



tanggungan yang diberikan oleh Penggugat II guna mengambil pelunasan hutang Penggugat.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Bahwa proses selanjutnya yang dilakukan oleh Tergugat I adalah melaksanakan proses menjual/mengalihkan hak tagih atas Fasilitas Kredit Penggugat kepada Tergugat III pada tanggal 27 April 2017 berdasarkan akta Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) nomor 11 yang dibuat di hadapan Notaris Retno Rini P. Dewanto, S.H.

Atas proses cessie yang telah dilakukan ke Tergugat III maka secara otomatis hak tagih telah beralih ke pihak Tergugat III, sebagaimana pasal 613 KUHP ayat (1):

“Bahwa penyerahan piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat akta otentik atau akta di bawah tangan dengan mana hak hak kebendaan tersebut telah dilimpahkan kepada orang lain.”

Kemudian berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UU No.4/1996, menyatakan pula:

“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.”

Oleh karena itu, Demi hukum Tergugat I telah melaksanakan cessie sesuai dengan peraturan dan telah sah secara hukum sehingga demi hukum dalil Penggugat haruslah ditolak karena tidak sesuai.

Tergugat juga hendak menolak dengan tegas, atas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Penggugat tidak mampu menguraikan secara detail, jelas dan rinci. Patut Penggugat ketahui dan cermati, Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam pasal Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

Bahwa berdasarkan praktek hukum yang hidup, suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi secara kumulatif syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut:

a. adanya perbuatan

Halaman 24 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



- b. **perbuatan tersebut melawan hukum.** Ruang lingkup yang dapat disebut bersifat melawan hukum ialah:
 - melanggar kewajiban hukum si pelaku; atau
 - melanggar hak subjektif orang lain yang telah diatur oleh undang-undang.
 - bertentangan dengan kesusilaan; dan
 - bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan ketidakhati-hatian (*patihalprudential*).
- c. **adanya kerugian**
- d. **adanya kesalahan;** dan
- e. **adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.**

Semua unsur-unsur tersebut harus terpenuhi. Apabila ada satu unsur saja tidak terpenuhi maka akan menyebabkan seseorang/sebuah pihak lepas dari tanggung jawab Perbuatan Melawan Hukum.

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Cessie yang terjadi antara PT. Bank Bukopin dengan Pihak Ketiga telah terjadi dan sah menurut hukum. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 10 Tanggal 27 April 2017 dan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 11 Tanggal 27 April 2017 yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Retno Rini P. Dewanto Notaris di Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Agar cessie yang dilakukan sah maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang diatur pada pasal 1320 KUHPerduta dan diberitahukan kepada Debitur seperti yang diatur pada pasal 613 KUHPerduta. Berdasarkan hal tersebut cessie tersebut sudah sah karena sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerduta dan sudah dilakukan pemberitahuan kepada Penggugat berdasarkan surat No. 08178/DPYK/V/2017 Perihal: Pengalihan Piutang (Cessie) an. PT. Iiril Nusantara Niaga yang sudah diakui oleh Penggugat pada dalil gugatannya nomor 11.

Bahwa berdasarkan uraian pada dalil tersebut di atas, maka jelas Tergugat I tidak bisa dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak.



8. Bahwa tergugat I menolak dalil posita nomor 27 dan posita nomor 28 mengenai ganti rugi material/imateril Penggugat, karena tidak masuk akal dan tidak berdasar, Penggugat disatu sisi telah terbukti lalai melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I, yakni membayar/melunasi Pinjaman namun di sisi lain malah meminta ganti rugi kepada Tergugat I dengan metode yang tidak jelas dan tidak detail mengenai angka ganti rugi.

Kewajiban menguraikan ganti rugi/kompensasi secara jelas dan rinci haruslah diuraikan dengan detail sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI ("MA") yang menyatakan:

Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:

"gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna"

Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971

"Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan."

Putusan MA No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987

"Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si Penggugat dapat memperinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud."

Putusan MA No.1954 K/Pdt/1987 yang menyatakan

"Menimbang bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak"

Bahwa Penggugat tentu tidak akan mampu menjabarkan nilai kerugian secara rinci karena memang faktanya Penggugat telah lalai melaksanakan kewajiban untuk melunasi pinjaman kepada Tergugat I

9. Bahwa Tergugat I menolak dalil posita nomor 29 karena selain mengacu kepada pasal 180 HIR, putusan serta merta juga bersandar pada Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007, Putusan Serta Merta dapat dijatuhkan apabila telah dipertimbangkan alasan-alasannya secara seksama sesuai ketentuan, yurisprudensi tetap dan doktrin yang berlaku, serta memenuhi syarat-syarat antara lain:

Halaman 26 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



- a. Bahwa Putusan didasarkan atas suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
- b. Apabila dikabulkan suatu gugatan provisional.
- c. Dalam hal sengketa bezit bukan sengketa hak milik
- d. Sebelum menjatuhkan putusan serta merta hakim wajib mempertimbangkan terlebih dahulu apakah gugatan tersebut telah memenuhi syarat-syarat formil, syarat mengenai surat kuasa dan syarat-syarat formil lainnya.
- e. Hakim wajib menghindari putusan serta merta yang gugatannya tidak memenuhi syarat formil yang dapat berakibat dibatalkannya putusan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.
- f. Dilakukannya sita jaminan terhadap barang-barang milik tergugat atau terhadap barang-barang tertentu milik penggugat yang dikuasai oleh tergugat, tidak menjadi penghalang untuk menjatuhkan putusan serta merta apabila syarat menjatuhkan putusan serta merta terpenuhi.
- g. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.
- h. Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung sebagaimana ditentukan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001.

Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat telah Tergugat I bantah, sehingga gugatan penggugat tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasa 180 HIR. Oleh karenanya permohonan penggugat agar putusan dapat dilaksanakan serta merta adalah tanpa dasar dan layak untuk ditolak.

10. Bahwa tergugat I menolak dengan tegas dalil nomor 30 karena berdasarkan pasal 606a Rv

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada pembayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa."

Berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv tersebut di atas, jelas bahwa *dwangsom* (uang paksa) pada hakekatnya hanya bisa dijatuhkan oleh Hakim Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, yaitu suatu putusan yang hanya bisa dijalankan dengan eksekusi riil.

Uraian di muka sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 792/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang menyatakan bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan membayar uang. Hal ini sesuai pula dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2331K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009.

Begitu juga Putusan Mahkamah Agung No.: 1172 K/Pdt/2005 yang menyatakan sebagai berikut:

"[...] Namun tentang amar pembayaran uang denda sebesar Rp 100.000,- setiap hari bila Tergugat lalai menjalankan putusan tersebut harus ditiadakan, karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa/dwangsom yang menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi)"

Bahwa gugatan Para Penggugat, *quad non* dikabulkan oleh Majelis Hakim, tidak memerlukan eksekusi riil. Apalagi sebagian tuntutan Para Penggugat adalah pembayaran sejumlah uang. Dengan demikian jelas Para Penggugat tidak memenuhi syarat untuk meminta adanya uang paksa (*dwangsom*), sehingga demi hukum dalil Para Penggugat mengenai uang paksa (*dwangsom*) tersebut harus ditolak.

Bahwa dengan demikian dalil penggugat sebagaimana dimaksud di atas adalah dalil yang mengada-ada dan menyesatkan, oleh sebab itu sudah sepatutnya gugatan penggugat untuk ditolak.

Berdasarkan hal-hal serta uraian-uraian tersebut di atas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

Halaman 28 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



1. Menolak permohonan provisi penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan provisi penggugat tidak dapat diterima seluruhnya.

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (*niet onvankelijk verklaard*).
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima seluruhnya.
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan dari Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini.
2. **Eksepsi Mohon Dikeluarkan Sebagai Pihak**
 - a. Bahwa dalil dalam gugatan Penggugat memperlakukan mengenai pelelangan terhadap 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2574/Pasar Minggu atas nama Nyonya Anny Suryani, luas 780 m², terletak di Jalan Teluk Jakarta No.9 RT.006 RW.008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan (selanjutnya disebut sebagai "**objek perkara**"), yang dilaksanakan pada tanggal 22 Desember 2017 sesuai Risalah Lelang Nomor 295/29/2017.
 - b. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 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 Sdr. Arifuddin Muchtar *in casu* Tergugat III. Hal ini sesuai

Halaman 29 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) dan (3) PMK Lelang yang menyatakan bahwa :

(2) "Penjual bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang Lelang oleh Penjual"

(3) "Penjual bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul, dalam hal tidak memenuhi tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1)"

- c. Bahwa selain itu, Tergugat III dalam mengajukan permohonan lelangnya kepada Tergugat II telah membuat surat pernyataan, yaitu Surat Pernyataan tanggal 16 November 2017 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat III bertanggung jawab dan membebaskan Pejabat Lelang dari Tergugat II terhadap segala gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang diajukan pihak manapun sebagai akibat pelelangan ini.
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat jelas bahwa tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana terhadap pelaksanaan lelang dan setelahnya sepenuhnya berada pada Penjual/Kreditor *in casu* Tergugat III, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

3. Eksepsi Gugatan *Error in Persona*

- a. Bahwa gugatan Penggugat tidak cermat dan tidak lengkap sehubungan dengan pihak-pihak lain yang terlibat dengan objek perkara *a quo* yang tidak diikutsertakan dalam gugatan yang diajukan.
- b. Bahwa dalam posita angka 11 dan angka 13 gugatannya, pihak Penggugat mempersoalkan mengenai Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) dari Tergugat I kepada Tergugat III. Bahwa Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) sebagaimana dimaksud berupa Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor : 11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Retno Rini Purwaningsih Dewanto, Sarjana Hukum.
- c. Bahwa ternyata Penggugat tidak memasukan atau mengikutsertakan Notaris Retno Rini Purwaningsih Dewanto, S.H. sebagai pihak yang digugat, padahal kewenangan pembuatan akta perjanjian pengalihan piutang (*cessie*) ada pada pihak Notaris (*vide*

Halaman 30 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris). Hal tersebut menyebabkan **gugatan error in persona** karena **gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)**.

- d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 294 K/Sip/1971 tertanggal 17 Juli 1971 jo. Yurisprudensi MARI No. 1642 K/Pdt/2005 dengan pertimbangan hukumnya:

"ketidaklengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard".

- e. Bahwa berdasarkan kepastian hukum dan fakta hukum yang diuraikan diatas mengenai gugatan *error in persona* karena tidak dikutsertakannya pihak Notaris Retno Rini Purwaningsih Dewanto, S.H. dalam gugatan *a quo*, mengakibatkan gugatan mengandung **cacat formil** dan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*)**.
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II di atas, maka dengan demikian sudah sangat tepat dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

A. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh Tergugat II telah Sesuai Ketentuan mengenai Lelang yang Berlaku

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa terkait pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang Nomor 295/29/2017 tanggal 22 Desember 2017, dapat Tergugat II sampaikan fakta dari seluruh rangkaian tindakan hukum pelaksanaan lelang, sebagai berikut:
- a. Bahwa pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Sdr. Arifuddin Muchtar sesuai Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKPT tanggal 16 November 2017. Permohonan tersebut

Halaman 31 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan “UUHT”) dan sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan Nomor 11 tanggal 10 Desember 2014, Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 10 Desember 2014, Addendum Perjanjian Kredit Nomor XLV/014/BUKI/ADD-PK/IX/2015 tanggal 30 September 2015, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 13/2014 tanggal 10 Desember 2014, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1/2015 tanggal 20 Januari 2015, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berkepalanya “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” Nomor 1832/2015 tanggal 25 Maret 2015 serta Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 11 tanggal 27 April 2017.

- b. Bahwa mengenai *legal standing* Sdr. Arifuddin Muchtar dalam mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II adalah berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 11 tanggal 27 April 2017 yang menyebabkan telah terjadinya pengalihan Piutang oleh Bank Bukopin *in casu* Tergugat I kepada Sdr. Arifuddin Muchtar selaku Kreditor yang baru *in casu* Tergugat III.
- c. Bahwa Tergugat I telah memberitahukan mengenai Pengalihan piutang (Cessie) tersebut kepada Debitor *in casu* Penggugat melalui surat No.08178/DPYK/V/2017 tanggal 08 Mei 2017. Selain itu, pihak Tergugat III juga telah memberitahukan kepada Debitor *in casu* Penggugat mengenai peralihan Kreditor tersebut melalui surat tertanggal 04 September 2017.
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUHT, apabila 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.
Hal tersebut juga ditegaskan pada Penjelasan Umum angka 8 UUHT, yaitu :

Halaman 32 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



*“Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau **accessoir** pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.*

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan”.

- e. Bahwa terhadap surat Sdr. Arifuddin Muchtar tanggal 16 November 2017 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKPT tersebut, Tergugat II terlebih dahulu meneliti serta memeriksa berkas-berkas persyaratan lelang dan selanjutnya memberitahukan kepada pihak penjual *in casu* Tergugat III melalui surat Nomor S-3113/WKN.07/KNL.05/2017 tanggal 17 November 2017 hal Penetapan Hari/Tanggal Lelang.
- f. Bahwa barang yang akan dilakukan pelelangan berupa 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2574/Pasar Minggu atas nama Nyonya Anny Suryani, luas 780 m², terletak di Jalan Teluk Jakarta No.9 RT.006 RW.008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan.
- g. Bahwa pelelangan ini telah diberitahukan kepada pihak Debitor oleh Tergugat III dengan surat tertanggal 08 Desember 2017 Perihal Penjualan Secara Lelang Terhadap Jaminan Kredit Atas Nama PT. Iiril Nusantara Niaga, yang pada pokoknya memberitahukan bahwa terhadap objek perkara akan dilakukan pelelangan.
- h. Bahwa sebelum lelang dilaksanakan, pihak Kreditor *in casu* Tergugat III telah memberikan surat peringatan kepada Debitor *in casu* Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu melalui Surat Peringatan I tanggal 11 September 2017, Surat Peringatan II

Halaman 33 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



tanggal 18 September 2017 dan Surat Peringatan Terakhir tanggal 25 September 2017.

- i. Bahwa untuk memenuhi syarat formal serta asas publisitas, yang bertujuan untuk mengumpulkan peminat (calon peserta/pembeli lelang) serta memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan atas pelaksanaan lelang tersebut, pihak penjual *in casu* Tergugat III telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui Selebaran tertanggal 23 November 2017 sebagai Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan serta Surat Kabar Harian Terbit pada tanggal 08 Desember 2017 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan.
- j. Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 25 PMK Lelang, pihak Tergugat II melalui surat nomor S-3116/WKN.07/KNL.05/2017 tanggal 20 November 2017 Hal Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) telah mengajukan permohonan penerbitan SKPT kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan guna melengkapi kewajiban dalam pelaksanaan lelang. Menanggapi surat Tergugat II tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan telah menerbitkan SKPT Nomor 1616/SKPT/XII/2017 tanggal 19 Desember 2017.
- k. Bahwa karena pihak Pemohon Lelang/Penjual *in casu* Tergugat III telah melengkapi dokumen persyaratan lelang serta telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal tersebut sebagaimana diatur pada :
 1. Pasal 7 Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3), yang menyatakan:

“Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya.”
 2. 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.”

- I. Bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3) jls. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran secara Tertulis tanpa Kehadiran Peserta Lelang melalui Internet, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 tanggal 14 November 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I.
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana dinyatakan pada angka 17 surat gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwa proses pelaksanaan pengumuman lelang tidak melalui pengumuman surat kabar. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan, pihak penjual *in casu* Tergugat III telah mengumumkan rencana lelang kepada khalayak ramai melalui **Selebaran** sebagai Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tertanggal 23 November 2017 serta **Surat Kabar Harian Terbit** pada tanggal 08 Desember 2017 sebagai Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan.
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang ditujukan khusus kepada Tergugat II sebagaimana dinyatakan dalam angka 20 sampai dengan 22 surat gugatannya, yang pada intinya mendalilkan bahwa karena terdapat kesalahan pengetikan pada surat Tergugat II Nomor : S-89/WKN.07/KNL.05/2018 tanggal 08 Januari 2018 hal : Keberatan dan Penundaan Penjualan secara Lelang Sebidang Tanah berikut Bangunan SHM No. 2394 yang ditujukan kepada Penggugat maka Penggugat mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang menjadi cacat hukum serta lelang menjadi tidak sah.

Halaman 35 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



5. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan : objek lelang pada pelaksanaan lelang tanggal 22 Desember 2017 sesuai **Risalah Lelang Nomor : 295/29/2017** adalah 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2574/Pasar Minggu atas nama Nyonya Anny Suryani, luas 780 m2, terletak di Jalan Teluk Jakarta No.9 RT.006 RW.008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan.
6. Bahwa lelang tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan sesuai dengan Akta Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan Nomor 11 tanggal 10 Desember 2014, Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 10 Desember 2014, Addendum Perjanjian Kredit Nomor XLV/014/BUKI/ADD-PK/IX/2015 tanggal 30 September 2015, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 13/2014 tanggal 10 Desember 2014, **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1/2015** tanggal 20 Januari 2015, **Sertifikat Hak Tanggungan** yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" **Nomor 1832/2015 tanggal 25 Maret 2015** serta Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 11 tanggal 27 April 2017.
7. Bahwa selain itu, perlu Tergugat II tegaskan bahwa terhadap kesalahan pengetikan pada Surat Nomor : S-89/WKN.07/KNL.05/2018 tersebut, Tergugat II telah menyampaikan ralat melalui Surat Nomor : S-1067/WKN.07/KNL.05/2018 tanggal 02 April 2018 Perihal Ralat Surat Nomor S-89/WKN.07/KNL.05/2018.
8. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 23 sampai dengan angka 25 surat gugatannya yang mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang atas permohonan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum, apalagi dalil tersebut berdasarkan asumsi sepihak pihak Penggugat terkait nilai limit lelang.
9. Bahwa dalil Penggugat tersebut hanyalah dalil yang mengada-ada dan terlihat jelas bahwa Penggugat sama sekali tidak memahami

Halaman 36 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



tentang peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang serta peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak Tanggungan.

10. Bahwa perlu Tergugat II tegaskan bahwa pelaksanaan *executorial verkoop* atas objek perkara dilakukan berdasarkan Hak Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta **klausul** atau **janji** yang terdapat dalam **Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 1/2015 tanggal 20 Januari 2015**, yaitu pada halaman 5, yang berbunyi :

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
 - b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara, dan syarat-syarat penjualan;
 - c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
 - d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
 - e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas ; dan
 - f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".
11. Bahwa dicantulkannya janji-janji sebagaimana tersebut diatas dalam APHT Nomor : 1/2015 tanggal 20 Januari 2015 memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam **Pasal 11 ayat (2) UUHT**. Dengan demikian, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak Kreditor maupun Debitor



sebagaimana tertuang dalam **Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata** yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan -alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta di atas, menjadi jelas bahwa perjanjian yang mengikat adalah perjanjian yang sah. Supaya sah maka pembuatan perjanjian harus berpedoman pada **Pasal 1320 KUH Perdata** yang mengatur bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) suatu hal tertentu, dan 4) suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama, disebut syarat subyektif, karena menyangkut subjek atau orang-orang yang mengadakan perjanjian dan bila syarat ini tidak dipenuhi dapat dimintakan pembatalan. Adapun dua syarat terakhir dinamakan syarat objektif, karena menyangkut perjanjian itu sendiri atau objek dari perjanjian. Bila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, perjanjian tersebut batal demi hukum, atau dengan kata lain batal dengan sendirinya, dan berarti sejak lahirnya perjanjian itu sudah batal atau memang ada tetapi tidak berlaku atau dianggap tidak pernah ada.

13. Bahwa karena pencantuman janji-janji dalam APHT Nomor : 1/2015 tanggal 20 Januari 2015 telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam KUHPerduta serta memiliki landasan hukum sebagaimana diatur dalam UUHT, maka para pihak dalam perjanjian itu, **termasuk diantaranya pihak Penggugat**, wajib untuk tunduk serta patuh terhadap isi perjanjian serta akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut.
14. Bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang (*ex lege*) yang hanya diberikan kepada Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang dalam perkara *a quo* adalah pihak Tergugat III, sebagaimana telah dilakukan pengalihan

Halaman 38 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



piutang dari Tergugat I kepada Tergugat III sesuai dengan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 11 tanggal 27 April 2017.

Apabila diuraikan lebih lanjut, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut :

1. Apabila Debitor cidera janji;
2. Kreditor Pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
3. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
4. Syarat penjualan harus melalui pelelangan umum;
5. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

Secara substansial, unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitor wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.

15. Bahwa konsep parate eksekusi tersebut juga dipertegas oleh Pasal 20 UUHT yang mengatur mengenai eksekusi Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji, yang dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara yaitu :

a. **Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) :**

Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 6 UUHT.

b. **Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) :**

Eksekusi atas dasar Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

c. **Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) :**

Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan Pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.



14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUHT tersebut diatas, maka telah jelas bahwa UUHT telah mengatur adanya **pilihan hukum** yang dapat ditempuh oleh pihak Kreditor untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji.
15. Bahwa dengan demikian, pelaksanaan eksekusi atas Objek Hak Tanggungan yang dilakukan Tergugat III selaku Kreditor, yaitu melalui lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan perantaraan Tergugat II merupakan **pilihan hukum yang sah** bagi pihak Tergugat III selaku Kreditor sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo. Pasal 6 UUHT serta klausul yang terdapat dalam APHT Nomor : 1/2015 tanggal 20 Januari 2015.
16. Bahwa terkait dengan bantahan pihak Penggugat mengenai **Nilai Limit lelang** sebagaimana dinyatakan dalam angka 23 surat gugatannya, perlu Tergugat II jelaskan konstruksi hukum mengenai penentuan nilai limit lelang sebagaimana diatur dalam PMK Lelang, sebagai berikut:

Pasal 43 :

- 1) Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya Nilai Limit.
- 2) Penetapan Nilai Limit menjadi tanggung jawab Penjual.
- 3) Persyaratan adanya Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat tidak diberlakukan pada Lelang Nonsekus Sukarela atas barang bergerak milik perorangan atau badan hukum atau badan usaha swasta.

Pasal 44 :

- 1) Penjual menetapkan Nilai Limit, berdasarkan:
 - a. penilaian oleh Penilai; atau
 - b. penaksiran oleh Penaksir.
- 2) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
- 3) Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pihak yang berasal dari Penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Penjual, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

Halaman 40 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



- 4) Penetapan Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggung jawab KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II.

Pasal 45 :

Nilai Limit ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dalam hal:

- a. Lelang Noneksekusi Sukarela atas Barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit dengan Nilai Limit paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); atau
- c. Bank Kreditor akan ikut menjadi peserta pada Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT atau Lelang Eksekusi Fiducia

Pasal 49 :

Dalam pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Fiducia, dan Lelang Eksekusi Harta Pailit, **Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.**

Pasal 50 angka (5):

KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II **tidak berwenang** melakukan tinjauan terhadap nilai dan materi yang tercantum dalam **laporan penilaian atau penaksiran.**

17. Bahwa harga limit lelang yang ditetapkan oleh Penjual *in casu* Tergugat III adalah sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam surat tertanggal 16 November 2017 Perihal Penetapan Harga Limit Jaminan.
18. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 16 November 2017, Tergugat III menyatakan bahwa penetapan Harga limit tersebut berdasarkan Laporan Penilaian dari Penilai Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Andreas Parlindungan Siregar dengan nomor laporan penilaian : 098-01/PNL/APSi/X/17 tanggal 27 Oktober 2017.
19. Bahwa nilai Limit sebesar Rp.5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta rupiah) tersebut bahkan telah melebihi Nilai Likuidasi sebesar Rp.5.382.000.000,00 (lima milyar tiga ratus delapan puluh dua juta rupiah) sebagaimana tertulis dalam laporan penilaian nomor : 098-01/PNL/APSi/X/17 tanggal 27 Oktober 2017. Dengan demikian, penentuan harga limit lelang adalah sah karena sesuai

Halaman 41 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



dengan ketentuan yang berlaku (vide Pasal 45 jo. Pasal 49 PMK Lelang).

20. Bahwa dengan demikian, telah nyata dan tidak terbantahkan lagi bahwa seluruh rangkaian tindakan hukum dalam rangka lelang eksekusi Pasal 6 UUHT yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat III 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.
21. 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"*.
22. Bahwa karena lelang yang dilakukan melalui perantaraan Tergugat II 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 Nomor 295/29/2017 tanggal 22 Desember 2017 mempunyai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang sempurna (*volledig*) atas pelaksanaan lelang bagi para pihak.
23. Bahwa selain itu, perlu Tergugat II tegaskan bahwa Pembeli Lelang yang sah serta beritikad baik juga harus mendapat perlindungan hukum. Hal itu dinyatakan secara tegas dan konsisten dalam berbagai Putusan Mahkamah Agung sehingga menjadi yurisprudensi yang tetap, yaitu :
 - a) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".
 - b) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".
 - c) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal

Halaman 42 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



30 Januari 1996: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

d) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975: "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi".

e) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1976 tanggal 15 April 1976: "Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

f) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976: "Pembeli dengan itikad baik harus dilindungi".

B. **Tanggapan Tergugat II terhadap Putusan Serta Merta (*uit voobaar bij voorraad*) yang diajukan Penggugat**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 29 serta Petitem Penggugat pada angka 8, yang menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Verzet dan Kasasi (*uit Voebaar bij voorraad*).
2. Bahwa petitem 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 Provisionil 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 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.

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

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II;

Halaman 43 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat III melalui perantaraan Tergugat II dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku;
4. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 295/29/2017 tanggal 22 Desember 2017 yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah sah dan berharga sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Kurang Pihak Sebagai Tergugat(*plurium litis consortium*).

1. Bahwa hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan aquo adalah Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) Nomor 11 tertanggal 27 April 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Retno Rini Purwaningsih, S.H., di Jakarta;
2. Bahwa Retno Rini Purwaningsih, S.H., selaku Notaris yang membuat Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) Nomor 11 tertanggal 27 April 2017 adalah pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan perkara aquo;
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat jelas terdapat pihak ketiga dalam hal ini Retno Rini Purwaningsih, S.H selaku Notaris yang membuat Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) Nomor 11 tertanggal 27 April 2017 yang mempunyai hubungan hukum yang sangat erat dan berkepentingan yang tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo;
4. Bahwa terhadap gugatan yang kurang pihak, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan tidak lengkap atau kurang pihak maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

Halaman 44 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



1. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi, teori dan praktek hukum acara yang berlaku, suatu gugatan dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas (Obscur Libel) apabila Posita gugatan tidak relevan dengan Petitum gugatan serta tidak mendukung Petitum Gugatan (Baca: Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982;
2. Bahwa dalam Petitum Penggugat butir (2), Penggugat secara tegas menuntut agar Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) Nomor 11 tertanggal 27 April 2017 yang dibuat dihadapan Retno Rini Purwaningsih, S.H., Notaris di Jakarta tidak sah menurut hukum;
Bahwa telah merupakan Doktrin Hukum bahwa suatu Perjanjiandinyatakan sah apabila telah memenuhi empat syarat kumulatif (keempat-empatnya harus dipenuhi) yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu **Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri, Kecakapan bertindak para pihak untuk membuat perjanjian, Ada suatu hal tertentu (objek perjanjian), Adanya suatu sebab yang halal.**
Keempat syarat tersebut dapat dibagi ke dalam dua kelompok. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang membuat perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, yang artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakati tersebut, sedangkan bila tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian tersebut tidak sah secara hukum atau batal demi hukum.
3. Bahwa dari seluruh dalil posita gugatan aquo, Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas dan terperinci mengenai syarat objektif yang tidak terpenuhi dalam Perjanjian Pengalihan Hutang (Cessie) Nomor 11 tertanggal 27 April 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Retno Rini Purwaningsih, S.H., padahal uraian aquo sangat relevan dengan petitum gugatan Penggugat pada butir (2);
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti gugatan aquo merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas, sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscure libel), sekaligus menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Halaman 45 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III mohon agar Eksepsi dimasukkan dan merupakan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas Tergugat III akui kebenarannya;
3. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 10 tanggal 27 April 2017 yang dibuat di hadapan Notaris RETNO RINI P. DEWANTO, SH., Tergugat III dan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Jual Beli atas Piutang;
4. Bahwa pada tanggal 27 April 2017 Tergugat III dan Tergugat I melakukan Perjanjian Peralihan Piutang sebagaimana tertuang dalam Akta No. 11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat di hadapan Notaris RETNO RINI P. DEWANTO, SH adapun objek Perjanjian Peralihan Piutang tersebut adalah Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit sebagaimana tertuang dalam Akta No. 11 tanggal 10 Desember 2014 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Notaris NURAINI ZACHMAN, SH.,MH dengan Nomor Perjanjian Kredit 1500006042;
5. Bahwa Perjanjian Peralihan Piutang sebagaimana tertuang dalam Akta No. 11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat di hadapan Notaris RETNO RINI P. DEWANTO, SH antara Tergugat III dengan Tergugat I telah sesuai dengan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, makatidak ada alasan dan dasar hukumnya Penggugat menyatakan bahwa Perjanjian in cassu tidak sah menurut hukum;

Bahwa dengan adanya penyerahan piutang secara cessie maka pihak ketiga menjadi kreditur yang baru yang menggantikan kreditur yang lama yang diikuti pula dengan beralihnya seluruh hak dan kewajiban kreditur lama terhadap debitur kepada pihak ketiga selaku kreditur baru. Hal ini dikarenakan pengalihan piutang secara cessie tidak mengakibatkan berakhirnya perikatan yang telah ada yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang telah ada sebelumnya tidaklah putus sehingga tidak terjadi hubungan hukum yang baru yang menggantikan hubungan hukum yang lama. Perikatan yang lama tetap ada dan berlaku serta mengikat debitur maupun kreditur yang menerima pengalihan piutang yang

Halaman 46 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



dimaksud. Dengan demikian yang terjadi adalah pengalihan seluruh hak dan kewajiban kreditur berdasarkan perjanjian kredit yang ada kepada pihak ketiga yang selanjutnya menjadi kreditur baru.

6. Bahwa Tergugat III menolak tegas Posita Penggugat dalam butir 14 yang menyatakan Tergugat III tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat jumlah Tunggakan kewajiban yang belum diselesaikan oleh Penggugat.

Bahwa pada faktanya jika Tergugat III telah memberitahu kepada Penggugat mengenai jumlah tunggakan kewajiban yang belum diselesaikan oleh Penggugat melalui :

- surat tertanggal 04 September 2017 perihal surat pemberitahuan alih kreditur;
- surat tertanggal 11 September 2017 perihal surat peringatan I;
- surat tertanggal 12 September 2017 perihal surat pemberitahuan alih kreditur;
- surat tertanggal 14 September 2017 perihal surat peringatan II;
- surat tertanggal 25 September 2017 perihal surat peringatan terakhir.

Yang mana isi dari pada surat-surat tersebut diatas disebutkan bahwa total kewajiban Penggugat sebesar Rp. 6.025.756.707 (Enam milyar dua puluh lima juta tujuh ratus lima puluh enam ribu tujuh ratus tujuh rupiah) dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan “sejak Tergugat I mengalihkan hutang Penggugat kepada Tergugat III tidak pernah memberitahu kepada Penggugat jumlah tunggakan kewajiban yang belum diselesaikan oleh Penggugat”, sekali tidak terbukti kebenarannya dan tidak berdasarkan hukum, karenanya dalil ini patut dikesampingkan;

7. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas posita Penggugat dalam butir 17, dimana dikatakan bahwa Tergugat III tidak melakukan pengumuman lelang melalui surat kabar. Bahwa secara fakta Tergugat III telah mengumumkan pelaksanaan lelang dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V melalui jasa pra lelang PT. Balenus Prima Nusantara, di media cetak Harian Terbit tanggal 08 Desember 2017, dimana lelang akan dilaksanakan tanggal 22 Desember 2017 di KPKNL Jakarta V Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10 Jakarta Pusat;
8. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas Petitum Penggugat pada butir (2), yang secara tegas menuntut agar Perjanjian Pengalihan Hutang



(Cessie) Nomor 11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat di hadapan Notaris RETNO RINI P. DEWANTO, SH yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I tidak sah menurut hukum, karena mengada-ada dan tidak berdasar;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu Perjanjian adalah **Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri, Kecakapan bertindak para pihak untuk membuat perjanjian, Ada suatu hal tertentu (objek perjanjian, Adanya suatu sebab yang halal**. Keempat syarat tersebut dapat dibagi ke dalam dua kelompok. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang membuat perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, yang artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakati tersebut, sedangkan bila tidak terpenuhinya syarat objektif menyebabkan perjanjian tidak sah secara hukum atau batal demi hukum.

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada, terbukti syarat-syarat objektif untuk sahnya suatu perjanjian telah terpenuhi dalam Akta perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 10 tertanggal 27 April 2017 dan Akta Pengalihan Hak Atas Piutang (Cessie) Nomor 11 tertanggal 27 April 2017 yang dibuat di hadapan Notaris RETNO RINI P. DEWANTO, S.H. tersebut adalah Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit sebagaimana tertuang dalam Akta No. 11 tanggal 10 Desember 2014 yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Notaris NURAINI ZACHMAN, SH.,MH dengan Nomor Perjanjian Kredit 150006042;

9. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas Posita Penggugat pada butir (22) yang pada pokoknya pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh Tergugat III adalah cacat demi hukum. Menurut ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dinyatakan apabila debitor wanprestasi (cidera janji), maka pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bahwa eksekusi hak tanggungan dikatakan cacat demi hukum apabila tidak memenuhi syarat-syarat yang diantaranya Pertama, penjualan objek hak tanggungan bisa dilakukan di bawah tangan



berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, Kedua, penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak pemberitahuan oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak berkepentingan dan juga pemberitahuan juga harus ditambahkan pengumuman di media massa.

Oleh karenanya tuntutan Penggugat yang memohon pelaksanaan lelang yang telah dilakukan pada tanggal 22 Desember 2017 dinyatakan cacat hukum, haruslah ditolak karena tidak berdasarkan hukum;

10. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas posita Penggugat dalam butir 25, yang menyatakan "bahwa Tergugat III secara semena-mena melakukan lelang dibawah limit dan nilai pasar... dst". Bahwa yang menentukan Nilai Limit atas objek in cassu adalah dari Tergugat I, dimana nilai limit diperoleh dengan perhitungan Hutang pokok ditambah bunga pinjaman ditambah denda sama dengan harga limit. Nilai Limit" atau patokan harga lelang yang terendah yang ditentukan oleh Tergugat I selaku penjual dan diserahkan kepada Tergugat II selaku Pejabat Lelang untuk ditawarkan kepada masyarakat adalah sebesar Rp, 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah). Dan nilai limit yang tercantum dalam proses lelang tersebut, dimana nilai tersebut adalah diatas nilai likuidasi sebagaimana tertuang dari Resume Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik ANDREAS PARLINDUNGAN SIREGAR, dimana dalam resume tersebut disebutkan bahwa nilai pasar property adalah sebesar Rp. 8.969.900.000,- dan nilai Likuidasi sebesar Rp. 5.382.000.000.-;

11. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas petitum Penggugat dalam butir 3, yang menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa suatu perbuatan dikatakan memiliki unsur Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dapat dijelaskan sebagaimana yang terdapat dalam :

➤ Buku "Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer karangan DR.Munir Fuady,SH,.MH,.LLM terbitan PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005 halaman 10 " yang menyatakan bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku



4. Adanya kerugian bagi korban
 5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.
- Buku Rosa Agustina dalam bukunya :” Perbuatan Melawan Hukum”, M.A.Moegni Djodirdjo dalam bukunya :”Het Nederlandsch Verbintenissenrecht” dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta, maka pada hakekatnya anasir atau unsur-unsur Perbuatan Melawan hukum mencakup :
1. Harus adanya suatu perbuatan.
 2. Perbuatan itu harus melawan hukum.
 3. Adanya kesalahan dari pihak sipelaku.
 4. Ada kerugian.
 5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
12. Bahwa oleh karena semua persyaratan dan prosedural perjanjian jual beli hutang dan perjanjian pengalihan piutang dan prosedur pelaksanaan lelang telah dilaksanakan oleh Tergugat III sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sebagaimana telah diuraikan diatas serta tidak ada unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat III maka sangat mengada-ada juga tidak berdasarkan hukum sama sekali oleh sebab itu sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo jika Penggugat menuntut uang ganti rugi secara tanggung renteng sebesar Rp. 5.755.400.000,- (Lima milyar tujuh ratus lima puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) secara tunai dan seketika. Bahwa Tergugat III tegaskan bahwa Penggugat didalam mengajukan tuntutan ganti rugi juga tanpa didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas, sehingga sudah sepatutnya ditolak karena berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 No. 492.K/SIP/1970 dan putusan Mahkamah Agung RI No. 1720 K/Pot/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna ;**
13. Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi immateriil yang dituntut oleh Penggugat dalam petitum butir 5 harus lah ditolak karena tidak berdasar hukum, sebagaimana **dalam Putusan Mahkamah Agung dalam perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerduta**



ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *Kematian, luka berat dan penghinaan*".

14. Bahwa Petitum Penggugat butir 6 yang meminta agar dinyatakan pelaksanaan lelang adalah cacat hukum haruslah ditolak karena telah lewat waktu (kadaluarsa)

Bahwa dalam Permen 106 yang dikenal dan diatur adalah Pembatalan Sebelum Lelang, untuk Pembatalan Sebelum Lelang maka jangka waktu pengajuan gugatan dan penyampaian kepada Pejabat Lelang telah tewart waktu karena lelang dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan dan pembatalan lelang dengan Putusan/Penetapan disampaikan dan diterima Pejabat lelang paling lama sebelum lelang dimulai; (vide Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 24 yang menyebutkan: "Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau penetapan provisional atau putusan dari lembaga peradilan" dan Pasal 25 ayat (1) yang menyebutkan: "Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan, secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai";

15. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil atau alasan Penggugat baik dalam posita maupun Petitumnya yang memohon agar Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan secara tunai, kontan dan sekaligus;

16. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil atau alasan Penggugat baik dalam posita maupun Petitumnya yang menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun terdapat upaya hukum banding, kasasi dan verzet (Uit Voerbaar bij Voorrad, dalil atau alasan tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar sama sekali sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim karena berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil dengan tegas dinyatakan bahwa setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar

Halaman 51 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Bij Vooraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/onjek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Dengan demikian jelas bahwa tanpa adanya uang jaminan yang sama nilainya dengan objek sengketa, maka pelaksanaan putusan serta merta dan provisional tidak boleh dijalankan

17. Tergugat III menolak secara tegas Petitum Penggugat dalam butir 9.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);

DALAM PROVISI

Menolak Tuntutan Provisi yang dimohonkan oleh Penggugat.

POKOK PERKARA

1. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 10 tanggal 27 April 2017 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 11 tertanggal 27 April 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Retno Rini Purwaningsih, SH sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
2. Menghukum Penggugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
3. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara;

Atau

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tanggal 24 April 2018 dan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengajukan masing-masing Duplik tanggal 8 Mei 2018 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai secukupnya sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Surat Nomor : 249/SE-INN/IX/2014 tertanggal 24 September 2014, diberi tanda (Bukti P-1) ;
2. Foto copy dari foto copy Surat Nomor 644/DIBA I/XI/2014 Perihal persetujuan pemberian fasilitas kredit tertanggal 20 Nopember 2014 yang dikeluarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, diberi tanda (Bukti P-2) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy dari foto copy Akta perjanjian Kredit dengan memakai jaminan Nomor 11 tanggal 10 Desember 2014, diberi tanda (Bukti P-3) ;
4. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No.2574/Pasar Minggu, diberi tanda (P-4) ;
5. Foto copy dari foto copy surat No.1012/SE-INN/BUKPIN/XII/2014 Perihal permohonan pencairan fasilitas kredit tertanggal 10 Desember 2014, diberi tanda (P-5) ;
6. Foto copy dari foto copy surat No.1112/SE-INN/BUKPIN/XII/2014 Perihal permohonan pencairan fasilitas kredit tertanggal 11 Desember 2014, diberi tanda (P-6) ;
7. Foto copy dari foto copy surat No.259/SE-INN/ADM/IX/2015 Subyek : program Restructuring tertanggal 25 September 2015, diberi tanda (P-7) ;
8. Foto copy dari foto copy surat No.704/DIBA I/IX/2015, Perihal Persetujuan Restruktur fasilitas Kredit tertanggal 30 September 2015, diberi tanda (P-8) ;
9. Foto copy dari foto copy surat No.710/SE-INN/ADM/X/2015, Subyek Surat Keterangan tertanggal 7 Oktober 2015, diberi tanda (P-9) ;
10. Foto copy sesuai aslinya Slip setoran Bank Bukopin tertanggal 30 September 2015 sebesar rp. 65.000.000,-, diberi tanda (P-10) ;
11. Foto copy sesuai aslinya Slip setoran Bank Bukopin tertanggal 8 Desember 2015 sebesar Rp. 65.000.000,- diberi tanda (P-11);
12. Foto copy sesuai aslinya Slip setoran Bank Bukopin tertanggal 28 Desember 2015 sebesar Rp. 65.000.000,- diberi tanda (P-12);
13. Foto copy sesuai aslinya Slip setoran Bank Bukopin tertanggal 21 Maret 2016 sebesar Rp. 55.000.000,- diberi tanda (P-13);
14. Foto copy sesuai aslinya permohonan pengiriman uang melalui Bank BCA tertanggal 30 September 2016 sebesar Rp. 470.000.000,- diberi tanda (P-14);
15. Foto copy sesuai aslinya Slip setoran Bank Bukopin tertanggal 28 Oktober 2016 sebesar Rp. 65.000.000,- diberi tanda (P-15);
16. Foto copy dari foto copy surat No.233/RM-INN/Bukopin/III/2017, PERIHAL PENYELESAIAN KEWAJIBAN pt.Iril Nusantara Niaga tertanggal 23 Maret 2017, diberi tanda (P-16) ;
17. Foto copy sesuai aslinya surat Tergugat III tertanggal 8 Desember 2017 Perihal : penjualan secara lelang terhadap jaminan kredit atas nama PT Iril Nusantara Niaga (Penggugat) yang diterima oleh Ketua Rt.006 pada tanggal 20 Desember 2017, diberi tanda (P-17) ;

Halaman 53 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Foto copy sesuai aslinya surat Nomor 150/P/JS&A/XII/2017 Perihal : Permohonan keberatan/penundaan atas penetapan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No.2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di jalan Teluk Jakarta No.9 Rt.006, Rw.008 Kel.Pasar Minggu, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani tertanggal 21 Desember 2017, diberi tanda (P-18) ;
19. Foto copy sesuai aslinya surat No.158/JS&A/XII/2017, Perihal Klarifikasi tertulis tertanggal 22 Desember 2017, diberi tanda (P-19) ;
20. Foto copy sesuai aslinya Surat Tergugat III Nomor : S-89/WKN.07/KNL.05/2018 tertanggal 08 Januari 2018, Perihal Keberatan dan Penundaan secara lelang sebidang tanah berikut bangunan SHM No.2394, diberi tanda (P-20) ;
21. Foto copy sesuai aslinya surat No.015/K/JS&A/II/2018 Perihal klarifikasi tertulis tertanggal 09 Januari 2018, diberi tanda (P-21) ;
22. Foto copy sesuai aslinya surat Tergugat III tertanggal 17 Januari 2018, diberi tanda (P-22) ;
23. Foto copy sesuai aslinya surat No.082/K/JS&A/III/2018 Perihal klarifikasi tertulis tertanggal 26 Maret 2018, diberi tanda (P-23) ;
24. Foto copy dari foto copy surat dari kantor notaris Retno Rini P. Dewanto,SH Nomor : 031/N/RRPD/III/2018 TERTANGGAL 26 Maret 2018, diberi tanda (P-24) ;
25. Copy dari Print Out Email tertanggal 30 Maret 2016, diberi tanda (Bukti P-25) ;
26. Copy dari Print Out Surat No06090/DRPK/III/2016, Perihal pemberitahuan gagal restruktur dan kolektibiliti 5 (macet) tanggal 28 Maret 2016, diberi tanda (P-25.a) ;
27. Foto copy dari foto copy surat Nomor 313/SE-INN/Bukopin/III/2016, tanggal 31 Maret 2016, Perihal Restrukturisasi PT.Iril Nusantara Niaga, diberi tanda (P-26) ;
28. Copy dari Print Out Email tanggal 26 April 2017, diberi tanda (P-27) ;
29. Copy dari Print Out Surat Tergugat I No. 07216/DPYK/IV/2017 Perihal : Jawaban Surat Penyelesaian Kredit Saudara tanggal 25 April 2017, diberi tanda (P-27.a) ;
30. Copy dari Print Out Email tertanggal 22 Mei 2017, diberi tanda (P-28) ;
31. Copy dari Print Out Surat Tergugat I No. 08178/DPYK/V/2017, Perihal : Pengalihan Piutang (Cessie) an.PT.Iril Nusantara Niaga tertanggal 8 Mei 2017, diberi tanda (P-28.a) ;

Halaman 54 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



32. Foto copy sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Aset yang dilakukan oleh Kantor Ayon Suherman & Rekan No.Laporan: 01290/01/ASR.01/mmqs/18 TERTANGGAL 29 Januari 2018 terhadap tanah dan bangunan sertifikat hak milik No.2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu jalan Teluk Jakarta No.9 Rt.006, Rw.008 Kel.Pasar Minggu, Kec.Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani, diberi tanda (P-29) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah pula menghadirkan 1 (satu) orang saksi yakni bernama Saksi Rina Mudianti, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa dulu bekerja di PT. IRL Nusantara dari tahun 2005 sampai 2017 ;
- Bahwa saksi dibagian Administrasi ;
- Bahwa Administrasi tugas pokoknya mengurus administrasi perusahaan yang tugas pokoknya kalau ada perjanjian, kalau ada surat keluar dan surat masuk ;
- Bahwa perjanjiannya berupa macam-macam, semua perjanjian ;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Administrasi ;
- Bahwa misalnya ada perjanjian dengan Bank Bukopin ;
- Bahwa tidak ada perjanjian dengan Pemerintah Republik Indonesia Cq ;
- Bahwa perjanjian dengan perorangan bisa memungkinkan ;
- Bahwa jaminan tanah dan bangunan ada sertipikatnya tetapi saksi tidak tahu Bersertipikat HGU, HGB atau HM ;
- Bahwa sertipikat tersebut atas nama perseorangan yang saksi ingat Isterinya Direktur Utama ;
- Bahwa benar Direktur Utama juga sebagai Owner ;
- Bahwa saksi tidak tahu saat ini tanah dan bangunan sudah dilelang ;
- Bahwa saksi tahu PT. IRL pernah mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada Bank Bukopin ;
- Bahwa setahu saksi nilai plafonnya 4 Milyar 750 juta ;
- Bahwa saksi tahu ada jaminan atas kredit itu berupa tanah dan bangunan yang terletak di Pasar Minggu ;
- Bahwa saksi tahu atas fasilitas kredit ini PT. IRIL pernah melakukan pembayaran dan ada diberitahukan kepada saksi ;
- Bahwa saksi tidak tahu Untuk nilai pembayaran yang pernah dilakukan oleh PT. IRIL ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Bank Bukopin memberikan fasilitas kredit pernah terakhir mengajukan restrukturisasi hal tersebut saksi ajukan sebagai pembayaran terakhir ;
- Bahwa saksi yang mengajukan permohonan restrukturisasi kepada Bank Bukopin ;
- Bahwa setelah saksi ajukan permohonan Restrukturisasi tidak ada jawaban dari Bank Bukopin ;
- Bahwa setelah tidak ada jawaban, yang terjadi ada pengalihan Hutang PT. IRIL ;
- Bahwa saksi tidak tahu Hutang PT. IRIL dialihkan kepada siapa ;
- Bahwa saksi tahu hutang PT. IRIL telah dialihkan Saksi mengetahui ketika Dirutnya memberitahu saksi ;
- Bahwa Saksi keluar dari PT. IRIL Persisnya 1 Mei 2017 ;
- Bahwa saksi tahu hutang dialihkan dari Direktur Utama PT. IRIL yakni Pak Saleh Effendi ;
- Bahwa Pak Saleh waktu itu menyampaikan disuruh untuk membuka Email, ada surat dari Bank Bukopin;
- Bahwa Saksi masih ingat tanggal 22 Mei 2017;
- Bahwa Pemberitahuan mengenai Email itu mengenai sudah dialihkan ;
- Bahwa bukti P-28 dan P28a diperlihatkan kepada saksi ;
- Bahwa saksi tahu setelah hutang dialihkan setelah itu Saksi tidak tahu karena saksi sudah keluar ;
- Bahwa Pernah PT. IRIL melakukan korespondensi atau surat menyurat mengenai alamat PT. IRIL sudah pindah karena pernah ada yang ditanda tangani oleh Pak Saleh yakni pemberitahun mengenai kantor telah pindah dari Gedung A ke Gedung B ;
- Bahwa tidak pernah PT. IRIL menerima SP-1, SP-2 dan SP-3 , saksi tidak pernah menerima surat tersebut dan saksi tidak pernah menerima telpon ;
- Bahwa saksi tidak tahu jaminan tanah dan bangunan di Pasar Minggu sudah dilelang ;
- Bahwa saksi masih ingat surat terakhir Bulan Maret Surat itu mengenai pembayaran yang tertunggak beberapa kali ada alternatifnya ;
- Bahwa benar Bukti P-16 diperlihatkan kepada saksi;
- Bahwa saksi tahu ada Surat dari Bank Bukopin tanggal 25 April 2017 surat tanggal 22 Mei yang meminta tolong membuka Email ;
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. IRIL bergerak dibidang perniagaan seperti jual beli barang ;

Halaman 56 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu mengajukan pinjaman ada perubahan perpindahan bisnis seperti komunikasi ada urusan tambang pasir jadi membutuhkan modal ;
- Bahwa Cara pembayarannya seperti Mencicil perbulan dan bunganya ;
- Bahwa Saksi tidak tahu, karena saksi tidak ikut dalam perjanjian itu ;
- Bahwa Setahu saksi lancar pembayarannya pada awalnya ;
- Bahwa saksi tahu lancar pembayarannya setelah Akad Kredit yang saksi tahu lancar pembayarannya ;
- Bahwa dibayarkan setiap bulan ;
- Bahwa saksi tidak tahu lancarnya sampai selesai karena saksi hanya diberitahu sudah ada pembayaran ;
- Bahwa saksi tahu dan pernah mendengar ada restrukturisasi hutang dari Direktur Utamanya ;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran dari awal dengan pembayaran restrukturisasi sama karena saksi tidak pernah melihat perjanjiannya karena Bukopin tidak pernah memberikan perjanjiannya dari awal hingga Restrukturisasi ;
- Bahwa ada perpindahan kantor PT. IRIL pindah ke Yogyakarta waktu itu saksi mengajukan surat kepada Bank Bukopin mengenai pemberitahuan ;
- Bahwa sebelum kantor yang sekarang itu tempat workshop dan punya PT. IRIL juga ;
- Bahwa yang dijadikan jaminan itu rumah itu juga ;
- Bahwa operasional kantor yang lama sudah berhenti sejak pindah dan Sudah tidak beroperasi lagi di gedung Patra ;
- Bahwa saksi mengetahui perolehan hasil Penggugat menurun tajam ;
- Bahwa saksi bisa mengatakan perolehan Penggugat lancar karena dari awal lancar, tetapi saksi tidak tahu karena saksi bukan orang keuangan ;
- Bahwa saksi mengetahui usaha Penggugat menurun tajam semenjak ada beberapa kali Bank Bukopin menelpon saksi menanyakan mengenai pembayaran kewajiban PT. IRIL ;
- Bahwa saksi tidak tahu Restrukturisasi terjadi sebelum atau sesudah penurunan penghasilan ;
- Bahwa setelah usaha menurun, setelah restrukturisasi kondisi keuangan PT. IRIL masih agak goyang sampai saksi keluar masih goyang keuangannya ;
- Bahwa menurut saksi goyang keuangan itu karena ada beberapa pembayaran yang tidak tertagih ;
- Bahwa saksi tidak tahu kondisi keuangan PT. IRIL ;

Halaman 57 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ada rencana lelang ;
- Bahwa yang memberitahukan bahwa ada email masuk dari Direktur Utama PT. IRIL yang bernama Saleh Effendi ;
- Bahwa setelah saksi keluar dari PT. IRIL, saksi tidak tahu ada tidak yang menggantikan posisi ;
- Bahwa ada serah terima tugas kepada pengganti saksi karena saat itu saksi berikan kepada Direktur Utama karena saksi bertanggung jawab kepada atasan saksi ;
- Bahwa Surat permohonan restrukturisasi itu yang terakhir saksi membuat surat penyelesaian bayar sebelum saksi keluar, semenjak ada surat itu tidak ada tanggapan dari Bank Bukopin ;
- Bahwa saksi tidak Kantor PT. IRIL itu pindahanya kapan ;
- Bahwa setahu saksi tidak ada Bapak Edi yang bekerja di PT. IRIL ;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya perjanjian pengalihan hutang yang dibuat di Notaris pada tanggal 27 April 2017 ;
- Bahwa Pada tanggal 27 April 2017 itu saksi on / off bekerja, efektif tanggal 1 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya, Tergugat I mengajukan bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Foto Copy dari foto copy Surat persetujuan pemberian pasilitas kredit No.644/DIBA I/XI/2014, tanggal 20 Nopember 2014, , diberi tanda (Bukti T.I-1) ;
2. Foto copy dari foto copy Akta Perjanjian Kredit dengan memakai jaminan Nomor 11 tanggal 10 Desember 2014, yang dibuat dihadapan Notaris Nuraini Zachman,SH.M.Hum, diberi tannda (T.I-2) ;
3. Foto copy dari foto copy Akta Pengakuan Hutang No.12 tanggal 10 Desember 2014, diberi tanda (T.I-3) ;
4. Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 13/2014, tanggal 10 Desember 2014, diberi tanda (T.I-4) ;
5. Foto copy dari foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1/2015, tanggal 20 Januari 2015, diberi tanda (T.I-5);
6. Foto copy dari foto copy Surat peringatan I, pada tanggal 31 Maret 2015, Nomor 251/DIBA I/III/2015, diberi tanda (T.I-6) ;
7. Foto copy dari foto copy Surat peringatan II, pada tanggal 10 April 2015, Nomor 277/DIBA I/IV/2015, diberi tanda (T.I-7) ;
8. Foto copy dari foto copy Surat peringatan III, pada tanggal 23 April 2015, Nomor 314/DIBA I/IV/2015, diberi tanda (T.I-8) ;

Halaman 58 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Foto copy dari foto copy Surat Pemberitahuan No.494/DIBA I/VII/2015, diberi tanda (T.I-9) ;
10. Foto copy dari foto copy Surat persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit No.704/DIBA I/IX/2015, tanggal 30 September 2015, diberi tanda (T.I-10) ;
11. Foto copy dari foto copy Surat Nomor 06090/DPRK/III/2016, TANGGAL 28 Maret 2016, perihal pemberitahuan gagal Restruktur dan Kolektibiti 5 (macet), diberi tanda (T.I-11);
12. Foto copy sesuai aslinya Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 10, tanggal 27 April 2017, diberi tanda (T.I-12) ;
13. Foto copy sesuai aslinya Perjanjian Pengalihan Piutang (cessie) Nomor 11, tanggal 27 April 2017, diberi tanda (T.I-13) ;
14. Foto copy sesuai aslinya Berita Acara Serah Terima dokumen yang dialihkan tanggal 22 Mei 2017, diberi tanda (T.I-14) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya, Tergugat II mengajukan bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Foto Copy sesuai aslinya Surat Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Permohonan Pengantar SKPT tanggal 16 November 2017, diberi tanda (T.II-1) ;;
2. Foto copy sesuai aslinya Surat Pernyataan Limit tanggal 16 November 2017, diberi tanda (T.II-2);
3. Foto copy sesuai aslinya Perincian Hutang a.n PT. Iiril Nusantara Niaga tanggal 16 November 2017, diberi tanda (T.II-3) ;
4. Foto copi sesuai aslinya Surat Penunjukan Diri Sendiri untuk Bertindak dan Mewakili Saya (kreditur) selaku Penjual tanggal 16 November 2017, diberi tanda (T.II-4) ;
5. Foto copy sesuai aslinya Surat Pernyataan tanggal 16 November 2017, diberi tanda (T.II-5) ;
6. Foto copy sesuai aslinya Penetapan harga limit jaminan peserta lelang tanggal 16 November 2017, diberi tanda (T.II-6) ;
7. Foto copy dari foto copy Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan antara PT Bank Bukopin, Tbk. (Kreditur) dengan PT Iiril Nusantara Niaga (Debitur) Nomor 11 tanggal 10 Desember 2014, diberi tanda (T.II-7) ;
8. Foto copy dari foto copy Salinan Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 10 Desember 2014, diberi tanda (T.II-8) ;
9. Foto copy dari foto copy Addendum Perjanjian Kredit Nomor XLV/014/BUKI/ADD- PK/IX/2015 tanggal 30 September 2015, diberi tanda (T.II-9) ;

Halaman 59 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik No. 2574/Pasar Minggu a.n. Anny Suryani, diberi tanda (T.II-10) ;
11. Foto copy dari foto copy Salinan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No: 13/2014 tanggal 10 Desember 2014, diberi tanda (T.II-11);
12. Foto copy dari foto copy Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No: 1/2015 tanggal 20 Januari 2015, diberi tanda (T.II-12) ;
13. Foto copy dari foto copy Sertifikat hak Tanggungan Nomor 1832/2015, tanggal 25 Maret 2015, diberi tanda (T.II-13) ;
14. Foto copy dari foto copy Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 11 tanggal 27 April 2017, diberi tanda (T.II-14) ;
15. Foto copy dari foto copy Surat Pengalihan Piutang (Cessie) an PT Iiril Nusantara Niaga Nomor: 08178/DPYK/V/2017 tanggal 08 Mei 2017, diberi tanda (T.II-15) ;
16. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Alih Kreditur tanggal 04 September 2017, diberi tanda (T.II-16) ;
17. Foto copy sesuai aslinya Surat Peringatan I Tanggal 11 September 2017, diberi tanda (T.II-17) ;
18. Foto copy sesuai aslinya Surat Peringatan II Tanggal 18 September 2017, diberi tanda (T.I-18)
19. Foto copy dari foto copy Surat Peringatan Terakhir Tanggal 25 September 2017, diberi tanda (T.II-19) ;
20. Foto copy sesuai aslinya Laporan Penilaian Properti PT. IRIL NUSANTARA NIAGA dari KJJP ANDREAS PARLINDUNGAN SIREGAR Nomor Laporan 098- 01/PNL/APSi/X/17 tanggal 27 Oktober 2017 yang menyatakan pada tanggal 26 Oktober 2017 Nilai Pasar Aset adalah Rp8.969.900.000,00 dan Nilai Likuidasi Rp5.382.000.000,00, diberi tanda (T.II-20) ;
21. Foto copy sesuai aslinya Surat Penetapan Hari/Tanggal Lelang No S-3113/WKN.07/ KNL.05/2017 tanggal 17 November 2017, diberi tanda (T.II-21) ;
22. Foto copy sesuai aslinya Permohonan Surat Keterangan Tanah Nomor : S-3116/WKN.07 /KNL.05/2017 tanggal 20 November 2017, diberi tanda (T.II-22) ;
23. Foto copy sesuai aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1616/SKPT/XII/2017 tanggal 19 Desember 2017, yang menyatakan adanya pembebanan Hak Tanggungan Peringkat I yang tercatat atas nama PT Bank BUKOPIN Tbk. Dan adanya Pengalihan Piutang (Cessie) yang tercatat atas nama Arifuddin Muchtar, diberi tanda (T.II-23) ;

Halaman 60 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



24. Foto copy sesuai aslinya Pengumuman Lelang Pertama melalui Selebaran tanggal 23 November 2017, diberi tanda (T.II-24) ;
25. Foto copy sesuai aslinya Pengumuman Lelang Kedua melalui Surat Kabar Harian Terbit pada tanggal 8 Desember 2017, diberi tanda (T.II-25) ;
26. Foto copy dari foto copy Surat Pemberitahuan Penjualan Secara Lelang Terhadap Jaminan Kredit Atas nama PT. Iiril Nusantara Niaga 8 Desember 2017, diberi tanda (T.II-26) ;
27. Foto copy dari foto copy Surat Pemberitahuan Penjualan Secara Lelang Terhadap Jaminan Kredit Atas nama PT. Iiril Nusantara Niaga 8 Desember 2017, diberi tanda (T.II-27) ;
28. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Tugas Nomor ST-1230/WKN.07/KNL.05/20 tanggal 19 Desember 2017, diberi tanda (T.II-28) ;
29. Print out Cetakan screenshot arsip lelang melalui aplikasi E- Auction yang menyatakan Sdr. Wahyudi Kurniawan kuasa dari Yayasan Kesejahteraan Madani sebagai pemenang lelang, diberi tanda (T.II-29) ;
30. Foto copy sesuai aslinya Risalah Lelang No. 295/29/2017 tanggal 22 Desember 2017, diberi tanda (T.II-30);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya, Tergugat III mengajukan bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Foto Copy dari foto copy Perjanjian Kredit dengan memakai Jaminan Nomor 11 tanggal 10 Desember 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Nuraini Zachman, SH.,M.Hum, diberi tanda (T.III-1) ;
2. Foto Copy dari foto copy Salinan Akta Pengakuan Hutang Nomor 12 tanggal 10 Desember 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Nuraini Zachman, SH.,M.Hum, diberi tanda (T.III-2) ;
3. Foto copy dari foto copy, Salinan Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan Nomor 13/2014 tanggal 10 Desember 2014 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Nuraini Zachman, SH.,M.Hum, (diberi tanda (T.III-3);
4. Foto copy dari foto cpy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1 tahun 2015 tanggal 20 Januari 2015 yang dibuat oleh PPAT Nuraini Zachman, SH.,M.Hum, diberi tanda (T.III-4) ;
5. Foto copy dari foto copy Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat oleh dan diliadapan Notaris Retno Rini P Dewanto, SH, diberi tanda (T.III-5) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy dari foto copy Sertifikat Buku Tanah Hak Milik Nomor 2574 atas sebidang tanah yang berda di jalan Teluk. Jakarta Nomor 9, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu – Jakarta Selatan atas nama Ny. Anni Suryani, diberi tanda (T.III-6) ;
7. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1832/2015 atas sebidang tanah yang berda di jalan Teluk Jakarta Nomor 9, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu – Jakarta Selatan atas nama Ny. Anni Suryani, diberi tanda (T.III-7) ;
8. Foto copy dari foto copy Resume Penilaian Aset dari Kantor Jasa Penilai Publik ANDREAS PARLINDUNGAN SIREGAR tertanggal 27 Oktober 2017, diberi tanda (T.III-8) ;
9. Foto Copy dari foto copy Pengumuman kedua lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat di media cetak Harian Terbit tanggal 08 Desember 2017, diberi tanda (T.III-9) ;
10. Foto copy dari foto Copy Surat dari Tergugat III yang ditujukan kepada Penggugat perihal Pemberitahuan Alih Kreditur tertanggal 04 September 2017, diberi tanda (T.III-10) ;
11. Foto copy dari foto copy Surat ke dua dari Tergugat III yang ditujukan kepada Penggugat perihal Pemberitahuan Alih Kreditur tertanggal 12 September 2017, diberi tanda (T.III-11) ;
12. Foto copy dari foto copy Surat Peringatan kesatu yang di kirimkan oleh Tergugat III dan ditujukan kepada Penggugat tertanggal 11 September 2017, diberi tanda (T.III-12.a) ;
13. Foto copy dari foto copy Surat Peringatan kedua yang di kirimkan oleh Tergugat III dan ditujukan kepada Penggugat tertanggal 18 September 2017, diberi tanda (T.III-12.b) ;
14. Foto copy dari foto copy Surat Peringatan ketiga (terakhir) yang di kirimkan oleh Tergugat III dan ditujukan kepada Penggugat tertanggal 18 September 2017, diberi tanda (T.III-12.c) ;
15. Foto copy dari foto copy Kutipan risalah lelang nomor 295/29/2017 tertanggal 12 Januari 2018 yang diterbitkan oleh Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah DKI Jakarta KPKNL Jakarta V , diberi tanda (T.III-13) ;
16. Foto copy dari foto copy Surat jawaban yang dibuat oleh Tergugat III terkait klarifikasi Tertulis yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pengugat, tertanggal 17 januari 2018, diberi tanda (T.III-14) ;

Halaman 62 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



17. Foto copy dari foto copy Resi JNE dengan nomor 014890030615617 tertanggal 13 Desember 2017, diberi tanda (T.III-15) ;

18. Foto copy dari foto copy Resi JNE dengan nomor 014890028961017 tertanggal 13 Desember 2017, diberi tanda (T.III-16) ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 31 Juli 2018 dan menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

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

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat seperti terurai di atas;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi, pada pokoknya :

1. Gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*);
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi, pada pokoknya :

1. Mohon dikeluarkan sebagai pihak;
2. Gugatan Penggugat *error in persona*;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan eksepsi, pada pokoknya :

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, Pengadilan Negeri berpendapat, telah masuk pada pokok perkara yang harus dibuktikan dengan surat bukti dan saksi, oleh karena itu akan diputus bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitem Penggugat pada angka 2 mohon agar menyatakan Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) No.11 tanggal 27 April 2017 yang dibuat dihadapan Retno Rini Purwaningsih, S.H., Notaris di Jakarta tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai latar belakang terbitnya Perjanjian Pengalihan Piutang (*cessie*) No.11 tanggal 27 April 2017;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P-3 = T I-2 = T II-7 = T III-1 terungkap fakta yuridis telah terjadi Perjanjian Kredit Dengan Memakai Agunan antara T I sebagai Kreditur dengan P sebagai Debitur pada tanggal 10 Desember 2014;

Menimbang, bahwa dari pasal 12 Perjanjian Kredit Dengan Memakai Agunan yang dimaksud adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2574/Pasar Minggu atas nama nyonya Anny Suryani sesuai gambar situasi Nomor : 4120/1989 tertanggal 21-02-1989, seluas 780 m², terletak di Daerah Khusus Ibukota, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Pasar Minggu, berikut bangunan yang berdiri/akan didirikan dan segala hasil karya serta segala sesuatu yang tertana di atas tanah tersebut, dikenal dengan Jalan Teluk Naga Nomor 3 RT.006 RW.08;

Menimbang bahwa dengan demikian bagi bagi Tergugat I dan Peggugat berlaku asas *Pacta Sunt Servanda*, yakni, setiap perjanjian menjadi hukm yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P-7, P-8 = T I-10 dihubungkan dengan posita Penggugat pada angka 5, terungkap fakta yuridis telah disepakati restrukturisasi dan telah diterbitkan adendum atas surat perjanjian P-3 = T I-2 = T II-7 = T III-1 (T II-9);

Menimbang, bahwa dari surat bukti P-25a = T I-11 dihubungkan dengan posita Penggugat pada angka 8, terungkap fakta yuridis terjadinya gagal restuktur, artinya, Penggugat sebagai Debitur tidak dapat memenuhi klausula adendum dan dikategorikan kolektibiliti 5 (macet);

Menimbang, bahwa dari posita Penggugat pada angka 13 dihubungkan dengan surat bukti T I-12 = T II-14, T I-13 = T II-15 = T III-5 telah terjadi pengalihan hutang Debitur dari T I kepada T III; (*Cessie*);

Menimbang, bahwa di dalam KUH Perdata tidak mengenal istilah *cessie*, tetapi di dalam pasal 613 ayat 1 KUH Perdata diberikan pengertian :

“penyerahan atas piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau akta

Halaman 64 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di bawah tangan , dengan mana hak-hak atas kebendaan dilimpahkan kepada orang lain”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 613 KUH Perdata syarat sahnya *cessie*, antara lain :

1. Dilakukan melalui akta otentik atau akta di bawah tangan;
2. Memberitahukan rencana *cessie* tersebut kepada pihak Debitur untuk untuk disetujui dan diakui;
3. Menyerahkan surat-surat piutang atau benda tak berwujudlainnya disertai dengan endosmen kepada Kreditur baru (*cessionaries*);

Menimbang, bahwa dari posita Penggugat pada angka 13 dihubungkan dengan surat bukti T I-13 = T II-15 = T III-5 terungkap fakta yuridis *cessie* telah dilakukan melalui akta otentik;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P-25a dihubungkan surat bukti T I-11 terungkap fakta yuridis Tergugat I (Kreditur) telah memberitahukan rencana akan dilakukannya penjualan portofolio kredit PT. IRIL Nusantara Niaga kepada pihak ke III (*cessie*) kepada Penggugat (Debitur)

Menimbang, bahwa dari T I-14 dihubungkan dengan T II-15 dihubungkan dengan surat bukti T III-10 dan T III-11, terungkap fakta yuridis telah dilakukan penyerahan surat-surat piutang dari Tergugat I (Kreditur lama) kepada Tergugat II (Kreditur baru);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas, Pengadilan Negeri berpendapat, *cessie* yang dilakukan oleh Tergugat I (Kreditur) sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum Penggugat pada angka 2 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pula petitum Penggugat pada angka 3, 4, dan 5 harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum penggugat pada angka 6 mohon agar pelaksanaan lelang yang telah dilakukan pada tanggal 22 Desember 2017 atas sebidang tanah dan bangunan Serifikat Hak Milik No. 2574/Pasar Minggu seluas 780 M2 yang terletak di Komplek TNI AL Rawa Bambu Jalan Teluk Jakarta No. 9 RT. 006, RW. 008 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Nyonya Anny Suryani cacat demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam hal lelang eksekusi atas Hak Tanggungan diperlukan dokumen legal, dengan perincian :

1. Salinan/copy perjnjian kredit;

Halaman 65 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL



2. Salinan/copy Sertifikat Hak Tanggungan dan akta pemberian Hak Tanggungan;
3. Salinan/copy bukti bahwa debiturwanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari kreditur;
4. Surat Pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung-jawab apabila terjadi gugatan;

Menimbang, bahwa dari surat bukti T II-7, T II-9, T II-15, T II-11, T II-12, T II-13, T II-17, T II-18, T II-19, T II-20, T II-24, dan T II-25 terungkap fakta yuridis lelang eksekusi atas Hak Tanggungan, yakni :

“sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2574/Pasar Minggu atas nama nyonya Anny Suryani sesuai gambar situasi Nomor : 4120/1989 tertanggal 21-02-1989, seluas 780 m², terletak di Propinsi Daerah Khusus Ibukota, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Keluarahn Pasar Minggu, berikut bangunan yang berdiri/akan didirikan dan segala hasil karya serta segala sesuatu yang tertana di atas tanah tersebut, dikenal dengan Jalan Teluk Naga Nomor 3 RT.006 RW.08’

telah memenuhi syarat formil yang diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010;

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum Penggugat pada angka 6 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pula petitum Penggugat pada angka 7, 8, dan 9 harus pula dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada petitum yang dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, pasal 613 KUHPerdata dan pasal-pasal dari peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA :

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.741.000,- (tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu tanggal 8 Agustus 2018, oleh kami, R.Iswahyu Widodo., S.H..MH, sebagai Hakim Ketua , Irwan., S.H., M.H. dan Achmad Guntur, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 29 Agustus 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Irwan,SH.MH dan Krisnugroho.SP,SH.MH para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Siti Rohani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Irwan., S.H., M.H.

R.Iswahyu Widodo., S.H..MH

Krisnugroho.SP, S.H.M.H

Panitera Pengganti,

Siti Rohani, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp5.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNPB	:	Rp20.000,00;
5. Panggilan	:	Rp605.000,00;
6. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	Rp741.000,00;

(tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Halaman 67 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 166/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL