



PUTUSAN

Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT Jtrust Investments Indonesia, berkedudukan di Gedung Sahid Sudirman Center Lt. 36 F, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 86, Jakarta Pusat, Karet Tengsin, Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta ;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Putri Marsella Indriyana, S.H., Yekky Simamora, S.H., William R. Halomoan, S.H., Andika Destaria Tarigan, S.H, Pangondian Sihotang, S.H, Jhosephine E. Sirait, SH, Chaniago Gaghana Putra, S.H, Mohamad Rizqi Ramadhan, S.H., Titiek Ayu Sri Mulyani, S.H dan Herdy R.I Sinaga, S.H., Karyawan-karyawan pada **"Divisi Hukum PT JTrust Investments Indonesia"**, beralamat di Gedung Sahid Sudirman Center Lt. 36, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 86, Tanah Abang, Jakarta Pusat, bertindak selaku Kuasa dari Direktur Utama PT Jtrust Investments Indonesia berdasarkan Surat Kuasa No. 23-2425/SK/JTII/X/2023 tanggal 25 Oktober 2023, bertindak untuk dan atas nama: **Yoshihiko Kusubae**, lahir di Miyazaki, 17 Juli 1971, Warga Negara Jepang, pemegang Paspor No.TZ 2130139 yang berlaku hingga 12 Agustus 2032, bertempat tinggal di Sahid Sudirman Residence Lantai 23 Jl. Jenderal Sudirman Kav. 86, Jakarta Pusat, dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 21 November 2023, Nomor 3026/SK/XI/2023/PN SMG, Untuk selanjutnya disebut sebagai-----PENGUGAT;

Lawan:

1. Margareth Patricia, bertempat tinggal di Kedai Amarta Jl.Pleburan Barat No.30, Pleburan, Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah , sebagai Tergugat I;

Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nyonya Yuliana Patricia, bertempat tinggal di Kedai Amarta Jl.Pleburan Barat No.30, Pleburan, Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah, sebagai Tergugat II;
3. PT Bank Jtrust Indonesia, Tbk, bertempat tinggal di Sahid Sudirman Centre Lt.33,35 & 36 Jl.Jend.Sudirman Kav.86, Jakarta Pusat, sebagai Turut Tergugat I
4. Notaris Tuty Wardhany S.H Notaris di Semarang Jl. Majapahit, Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Jawa Tengah sebagai Turut Tergugat II

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 6 November 2023 dalam Register Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### A. PENGADILAN NEGERI SEMARANG MEMILIKI WEWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO

1. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Kredit No. 70 tanggal 19 Oktober 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Tuty Wardhany S.H Notaris di Semarang ("Turut Tergugat II") yang selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit", Para Pihak memilih domisili hukum di Kantor Pengadilan Negeri Semarang. Hal ini sesuai dengan Huruf G ayat (1) Perjanjian Kredit yang berbunyi:

#### "DOMISILI HUKUM

1. Mengenai Perjanjian Kredit ini dan segala akibatnya para pihak memilih setuju untuk memberlakukan ketentuan hukum Negara Republik Indonesia serta tempat kediaman hukum yang tetap dan secara umum pada **Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang;**
2. Bahwa mengingat domisili Tergugat I berada di Jalan Papandayan No.7 RT/RW -007/002, Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah dan Tergugat II berada di Jalan Slamet No. 18 RT.005/ RW.001, Kelurahan Gajah Mungkur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sekarang diketahui keduanya beralamat di Kedai Amarta Jalan Pleburan Barat No.30 Pleburan, Kec. Semarang selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah maka sudah sepatutnya gugatan a quo untuk diterima dan diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg

#### 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)



Negeri Semarang sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR yang menyebutkan:

*"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Pelawan atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, ke tempat tinggal sebetulnya".*

**B. PERJANJIAN – PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT OLEH TERGUGAT DENGAN TURUT TERGUGAT I DIHADAPAN TURUT TERGUGAT II ADALAH SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM**

1. Bahwa Tergugat I selaku DEBITOR dan Turut Tergugat I selaku BANK telah sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit No. 70 tanggal 19 Oktober 2017 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II selanjutnya disebut **"Perjanjian Kredit"**.
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, Tergugat I telah menerima fasilitas kredit kepemilikan rumah dari Turut Tergugat I dengan rincian sebagai berikut sebagaimana tertuang pada huruf A Perjanjian Kredit yang disebutkan:

**A. DATA FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

1. Jumlah Plafond Kredit : Rp 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah)
2. Tujuan Penggunaan : Pembelian Rumah Bekas
3. Jangka waktu : 180 (seratus delapan puluh bulan)
4. Suku Bunga : 8,88 % (delapan koma delapan puluh delapan persen) efektif fixed rate untuk 1 (satu) tahun.
5. Angsuran per bulan : Rp 70.499.8835 (tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh lima rupiah)
6. Tanggal angsuran : 19 setiap bulannya
7. Sistem Perhitungan Bunga: Efektif
8. Denda Keterlambatan : 5% perbulan
9. Denda Pelunasan dipercepat:
  - a. Kurang atau sama dengan tiga tahun dikenakan penalty sebesar Rp 3% (tiga persen) dari sisa pokok pinjaman.





sebagaimana Perjanjian Kredit. Pasal 4 Akta Borchtocht, dikutip sebagai berikut:

**“Pasal 4**

**BERLAKUNYA JAMINAN PRIBADI (PERSONAL GUARANTEE)**

4.1. Jaminan ini berlaku sampai semua jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit telah dibayar lunas seluruhnya;

4.2 .PENJAMIN tidak berhak untuk menarik kembali jaminan ini, atau melepaskan kewajiban PENJAMIN terhadap BANK sebelum seluruh jumlah yang terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITUR kepada BANK dibayar lunas;”

4. Bahwa Tergugat II terbukti telah melepaskan atau mengesampingkan segala hak-hak istimewanya sebagaimana termaktub pada Pasal 5 Akta Borchtocht, dikutip sebagai berikut:

**“Pasal 5**

**Mengesampingkan Hak-Hak Istimewa Penjamin**

**PENJAMIN dengan ini melepaskan untuk kepentingan BANK setiap dan semua hak dan hak hak istimewa yang dimiliki oleh PENJAMIN terhadap BANK dan DEBITUR,** khususnya, PENJAMIN melepaskan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal-pasal 1402, 1430 ,1831, 1833, 1837, 1838, 1840, 1843 darl 1847 sampai dengan pasal 1850 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berlaku di Negara Republik Indonesia.”

Berdasarkan uraian pasal di atas, Tergugat II sepatutnya telah melepaskan segala hak istimewa nya dalam hal untuk menanggung segala kewajiban pembayaran utang yang timbul atas Perjanjian Kredit.

**D. TERGUGAT I SELAKU DEBITUR TELAH MENYETUJUI PEMBERIAN JAMINAN KEPADA TURUT TERGUGAT I**

1. **Poin C Perjanjian Kredit** yang berbunyi:

**“C. Jaminan**

*Sebidang tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 113/Pleburaan yang terletak di Kelurahan Pleburaan, Kecamatan Semarang Timur,*

*Halaman 5 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg*





Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 4810/1986, tertanggal empatbelas Juli seribu sembilanratus delapanpuluh enam (14-07-1986), seluas  $\pm$  415 m2 (lebih kurang empatratus limabelas meter persegi), tertulis atas nama Soemardinah isteri Doctorandus Soejatta (yang nantinya akan diproses turun waris, balik nama dan pemasangan Hak Tanggungan yang pengurusannya melalui kantor saya, Notaris), dimana di atasnya berdiri bangunan (rumah/rumah toko/rumah kantor/rumah susun/apartemen) sesuai IMB Nomor: 648.1/473/Tahun 1985, tanggal yang terletak di Jalan Pleburan Barat Nomor 24, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 03, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah yang akan dipasang Hak Tanggungan dengan nilai jaminan sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang akan dilakukan Perjanjian Jaminan oleh BANK beserta turutannya dengan akta tersendiri yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini."

2. Bahwa Penggugat selaku pemegang hak tanggungan telah melakukan pelelangan umum terhadap objek jaminan pada tanggal 27 Juli 2022 berdasarkan Salinan Risalah Lelang No. 708/37/2022 yang telah dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang ("KPKNL Semarang") dengan nilai terjual sebesar Rp4.084.300.000,00 (empat miliar delapan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah), namun hasil penjualan ini masih belum dapat menutupi keseluruhan *outstanding* hutang Para Tergugat kepada Penggugat.
3. Bahwa Penggugat dalam melakukan pelelangan umum di KPKNL Semarang sudah sesuai dengan Hasil Laporan Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy & Rekan No. 00163/2.0059-02/PI/07/0242/1/IV/2022 tanggal 14 Maret 2022 ("Laporan Penilaian") terutama dalam menentukan nilai limit lelang, sehingga Penggugat sudah melakukan proses lelang sesuai dengan prosedur yang berlaku;
4. Bahwa sebelum objek jaminan terjual pada 27 Juli 2022, Penggugat sebelumnya sudah 2 (dua) kali melakukan Lelang Umum pada tanggal 23 Februari 2021 dan 23 Juli 2021 dengan hasil lelang Tidak Ada Peminat.



5. Namun, dapat dipastikan hasil penjualan jaminan melalui lelang umum tersebut masih belum dapat melunasi sisa hutang Para Tergugat I kepada Penggugat.

**E. PENGALIHAN PIUTANG YANG DILAKUKAN TURUT TERGUGAT I KEPADA PENGGUGAT ADALAH SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM**

1. Bahwa Penggugat bertindak selaku KREDITOR baru pengganti Turut Tergugat I selaku BANK yang merupakan kreditor terdahulu, dalam hal ini Penggugat telah secara sah mendapatkan hak tagih atas utang Para Tergugat sebagaimana telah beralih dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor 84 Tanggal 5 April 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Turut Tergugat I selaku BANK dihadapan Notaris Martina, S.H. di Jakarta. (Selanjutnya disebut "**Akta Cessie**")

2. Bahwa sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) Akta Cessie disebutkan:

**Pasal 3**

**Harga Pengalihan Piutang dan Cara Pembayaran**

1. Pihak Pertama telah menerima pembayaran atas pengalihan piutang dari Pihak Kedua sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Jual Beli Piutang Nilai Kredit/ pinjaman yang tidak /gagal bayar (*non performing loan*) hingga saat ditandatanganinya akta ini berjumlah Rp. 6.846.465.432 (enam milyar delapan ratus empat puluh enam juta empat ratus enam puluh lima ribu empat ratus tiga puluh dua Rupiah) .

3. Bahwa sesuai dengan Pasal 8 Akta Cessie disebutkan:

**Pasal 8**

**Pemberitahuan Pengalihan Piutang**

Untuk menyempurnakan pengalihan piutang berdasarkan KUH Perdata, maka pihak pertama dan pihak kedua membuat surat pemberitahuan pengalihan piutang dengan memakai kedua nama pihak pertama dan pihak kedua yang ditujukan kepada Para Debitur.

4. Bahwa sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 8 Akta Cessie tersebut, maka Penggugat telah mengirimkan **Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang Nomor 19 Mei 2019** tanggal 20 Mei 2019 kepada Tergugat yang pada pokoknya berisi pemberitahuan bahwa utang Tergugat telah beralih dari yang sebelumnya dari Turut Tergugat I



selaku BANK menjadi kepada Penggugat, dengan nilai utang Tergugat sebesar **Rp. 7.389.697.985,- (tujuh miliar tiga ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh lima rupiah)** dengan perincian sebagai berikut :

Pokok: Rp. 6.841.493.788

Bunga: Rp. 506.169.180

Denda: Rp. 42.035.017 +

**Total: Rp. 7.389.697.985,-**

5. Bahwa nominal hutang **Rp. 7.389.697.985,-** (tujuh miliar tiga ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh lima rupiah) di atas adalah nilai outstanding pertanggal 20 Mei 2019, selanjutnya telah terjadi akumulasi nilai outstanding hutang pertanggal Gugatan *a quo* yaitu pertanggal 31 Oktober 2023 telah terjadi akumulasi nilai hutang berdasarkan akumulasi tunggakan bunga dan keterlambatan denda adalah sebesar **Rp. 10.951.839.214,76** (sepuluh miliar sembilan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus empat belas rupiah tujuh puluh enam sen);

6. Bahwa Akta Cessie sebagaimana disebutkan pada uraian-uraian di atas pada gugatan ini telah dilaksanakan dengan sempurna dimana Tergugat selaku DEBITOR telah diberitahukan dengan Surat Pemberitahuan sebagaimana disebutkan pada butir E nomor 4 dalil gugatan ini, yang karenanya telah Sah sesuai dengan ketentuan **Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang berbunyi:

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

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

7. Hal ini sesuai dengan pendapat Ahli Hukum **J. Satrio**, dalam bukunya **“Cessie Tagihan Atas Nama” (Jakarta; Yayasan DNC, 2012) hlm 60, Akta Cessie sebagai Bukti**, dijelaskan sebagai berikut:





"Karena penuangan dalam suatu akta merupakan syarat yang tidak bisa disimpangi/disingkirkan, maka bisa kita katakan, bahwa penyerahan tagihan atas nama tidak bisa dibuktikan dengan cara lain daripada melalui suatu akta, yang disebut akta cession dan kalau penerimaannya dilakukan dalam akta tersendiri disertai dengan akta penerimaannya. Dari akta itu harus nampak tindakan para pihak. Bahwa cedent menyerahkan tagihan atas nama itu kedalam pemilikan cessionaris dan cessionaris menerima penyerahan tagihan atas nama itu. Jadi akta cession berfungsi sebagai alat bukti dan merupakan satu-satunya alat bukti".

**F. TERGUGAT I TELAH TERBUKTI WANPRESTASI KEPADA PENGUGAT**

1. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak menyelesaikan kewajiban hutang merupakan perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi). Hal ini sesuai dengan Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan:

*"Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."*

2. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah mengirimkan beberapa kali Surat Peringatan kepada Para Tergugat yang terdiri dari:

- a. **Surat Peringatan Ke-1 (kesatu)** Nomor 22/104-1/JTII/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022 kepada Margareth Patricia.
- b. **Surat Peringatan Ke-1 (kesatu)** Nomor 22/104-1/JTII/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022 kepada Nyonya Yuliana Patricia sebagai Personal Guarantor.
- c. **Surat Peringatan ke-2 (kedua)** Nomor 22/104-2/JTII/X/2022 tanggal 28 November 2022 kepada Margareth Patricia.
- d. **Surat Peringatan ke-2 (kedua)** Nomor 22/104-2/JTII/X/2022 tanggal 28 November 2022 kepada Nyonya Yuliana Patricia sebagai Personal Guarantor.
- e. **Surat Peringatan ke-3 (ketiga)** Nomor 22/104-3/JTII/XI/2022 tanggal 4 November 2022 kepada Margareth Patricia.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. **Surat Peringatan ke-3 (ketiga)** Nomor 22/104-3/JTII/XI/2022 tanggal 4 November 2022 kepada Yuliana Patricia sebagai Personal Guarantor.

3. Bahwa akibat wanprestasi dari Para Tergugat kepada Penggugat maka Para Tergugat mempunyai kewajiban utang kepada Penggugat yang belum dibayar sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 adalah sebesar **Rp. 10.951.839.214,76** (sepuluh miliar sembilan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus empat belas rupiah tujuh puluh enam sen), dengan rincian sebagai berikut:

Utang Pokok	<b>Rp. 6.841.493.788,00</b> (enam milyar delapan ratus empat puluh satu juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh delapan)
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bunga	<b>Rp. 3.736.656.194,56</b> (tiga milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan puluh empat rupiah lima puluh enam sen)
-------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Denda	<b>Rp. 373.689.232,20</b> (tiga ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh dua koma dua puluh sen )
-------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas, Terbukti secara JELAS dan NYATA bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) dan Tergugat telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat yaitu sebesar **Rp. 10.951.839.214,76** (sepuluh miliar sembilan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus empat belas rupiah tujuh puluh enam sen) dan jumlah kewajiban tersebut berupa bunga dan denda masih akan terus bertambah hingga dilakukannya pembayaran secara penuh (lunas) oleh Para Tergugat kepada Penggugat.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat akan melampirkan bukti perhitungan saldo riwayat pembayaran (bukti perhitungan saldo utang pokok, bunga, denda setelah dilakukan cessie dan pada saat penjualan lelang) akan diserahkan sebagai sebagai dokumen bukti pada agenda pembuktian perkara *a quo*.
5. Selain Kerugian Materiil, perbuatan Tergugat telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat berupa kerugian immateriil, berupa hilangnya waktu dan potensi-potensi perkembangan bisnis Penggugat dimana menurut perhitungan Penggugat kerugian immateriil yang telah dialami Penggugat akibat kelalaian Para Tergugat bernilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).
6. Bahwa dengan terbuktinya Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat, maka sudah sepatutnya menurut hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.
7. Bahwa guna menjamin agar Tergugat nantinya melaksanakan kewajiban hukum untuk mentaati putusan perkara ini, menjadi penting untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dalam hal terjadi keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini sesuai dengan **Pasal 606 a RV** yang berbunyi:

***“S sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali ter hukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”***

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan selesainya kewajiban Tergugat kepada Penggugat.
9. Berdasarkan hal-hal, uraian-uraian, bukti-bukti, dan fakta-fakta hukum serta dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan

Halaman 11 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara *a quo* agar kiranya berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

## MENGADILI

### PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan Sah dan Berharga Akta Perjanjian Kredit No. 70 tanggal 19 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Tuty Wardhany, S.H.;
4. Menyatakan Sah dan Berharga Akta Perjanjian Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*) No. 71 tanggal 19 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Tuty Wardhany, S.H.;
5. Menyatakan Sah dan Berharga Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 84 tanggal 05 April 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Martina, S.H.;
6. Menyatakan Tergugat memiliki kewajiban utang kepada Penggugat pertanggal 31 Oktober 2023 dengan jumlah sebesar:

Utang Pokok	:	<b>Rp. 6.841.493.788,00</b> (enam milyar delapan ratus empat puluh satu juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh delapan)
Bunga	:	<b>Rp. 3.736.656.194,56</b> (tiga milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan puluh empat rupiah lima puluh enam sen)
Denda	:	<b>Rp. 373.689.232,20</b> (tiga ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus delapan puluh semilab ribu dua ratus tiga puluh dua koma dua puluh sen)



Total	:	<b>Rp. 10.951.839.214,76</b> (sepuluh miliar sembilan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus empat belas rupiah tujuh puluh enam sen)
-------	---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp **Rp. 10.000.0000.000,- (sepuluh milyar rupiah)** kepada Penggugat.
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah)** perhari bilamana lalai melaksanakan isi Putusan;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR**

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya Putri Marsella Indriyana, S.H., Yekky Simamora, S.H., William R. Halomoan, S.H., Andika Destaria Tarigan, S.H, Pangondian Sihotang, S.H, Jhosephine E. Sirait, SH, Chaniago Gaghana Putra, S.H, Mohamad Rizqi Ramadhan, S.H., Titiek Ayu Sri Mulyani, S.H dan Herdy R.I Sinaga, S.H, Kesemuanya karyawan-karyawan pada "Divisi Hukum PT JTrust Investments Indonesia", beralamat di Gedung Sahid Sudirman Center Lt. 36, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 86, Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa No. 23-2425/SK/JTII/X/2023 tanggal 25 Oktober 2023, dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 21 November 2023, Nomor 3026/SK/XI/2023/PN SMG

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya OSWARD FEBBY LAWALATA, SH. MH dan MAKARIOS BOUGIE BERNARD, SH, Advokat pada Law Office Oswald febby Lawalata, SH. MH & Partners beralamat di ruko Grand City Nomor 7 G Jalan Peleburan Barat Kota Semarang Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 5 Pebruari 2024 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 6 Pebruari 2024 Nomor 403/SK/II/2024/PN SMG dan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 5 Pebruari 2024





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 6 Februari 2024 Nomor 404/SK/II/2024/PN SMG;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I Hadir Kuasanya Iman Ramadhan Siregar, SH, Adi Irawan, SH., CLA. CRA, M. Luthfi, SH, Ferry Novrianja, SH, Kawasitho Tarigan, SH, Yan A.H Simanjuntak, SH, Rahma Hidayani, SH, Mauritz C Manullang, SH dan Turi Rihat Pandapaton, SH, kesemuanya karyawan PT BANK JTRUST INDONESIA, Tbk yang berkedudukan dan berkantor di Gedung Sahid Sudirman Center, JL. Jendral Sudirman No. 86, Lantai 33, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 22.01/S.KU-DIR-CLLD/JTRUST/II/2024 tertanggal 22 Februari 2024 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 5 Maret 2024 Nomor 690/SK/III/2024/PN SMG;

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir dan juga tidak mengirimkan Kuasanya berdasarkan masing-masing relas panggilan tanggal 7 Nopember 2023, 1 Desember 2023, 4 Januari 2024, 7 Februari 2024 dan 29 April 2024, sehingga telah dipandang bahwa panggilan telah dilaksanakan secara sah dan patut sedangkan tidak datangnya Turut Tergugat II disebabkan suatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Perma No 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan Majelis hakim telah mewajibkan kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkara nya melalui Mediasi dikarenakan kedua belah pihak tidak mempunyai mediator sendiri, majelis hakim telah menunjuk Mediator dari kalangan hakim Pengadilan Negeri Semarang dengan menunjuk Ruslan Hendra Irawan, S.H., M.H, Hakim untuk bertindak sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 April 2024, 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 dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II (selanjutnya disebut Para Tergugat) menyampaikan Jawaban terhadap Gugatan Penggugat yang pada intinya adalah dengan tegas **MENOLAK SELURUH DALIL-DALIL GUGATAN PENGGUGAT TANPA KECUALI** dengan uraian sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI:**

#### **A. GUGATAN NE BIS IN IDEM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Subjek Gugatan dan Objek Gugatan di dalam perkara *a quo* adalah **SAMA PERSIS DAN HANYALAH PENGULANGAN** dari Perkara Nomor: 543/Pdt.G/2022/PN.Smg di Pengadilan Negeri Semarang;
2. Bahwa Perkara Nomor: 543/Pdt.G/2022/PN.Smg ini pun telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 20 Juni 2023 dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh tergugat I dan II untuk seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.956.000,- (Dua juta Sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah).
3. Bahwa dengan demikian Gugatan ini hanyalah suatu Upaya pengulangan semata untuk memeras Para Tergugat, melanggar asas keadilan apalagi Penggugat bertindak seperti RENTENIR sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## B. GUGATAN KURANG PIHAK

1. Bahwa oleh karena titik singgung dari perkara ini adalah **LELANG DI BAWAH HARGA JAMINAN, YANG MANA NILAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBESAR Rp 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) TETAPI HANYA TERLELANG DENGAN DISKON 50% YAITU Rp 4.084.300.000,- (empat milyar delapan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah)** maka sudah tepat apabila Kementerian Keuangan cq KPKNL SEMARANG juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini guna memberikan keterangan mengenai proses lelang itu sendiri;
2. Bahwa dengan tidak ditariknya Kementerian Keuangan cq KPKNL SEMARANG maka Gugatan ini menjadi kurang pihak sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 15 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg



C. GUGATAN PENGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) DAN JUGA DISKUALIFIKASI (GEMIS AAN HOEDANIGHEID)

1. TIDAK ADA SENGKETA HUKUM ANTARA PARA TERGUGAT DENGAN PENGUGAT KARENA JAMINAN HUTANG TELAH DILELANG DAN DEMI HUKUM TIDAK ADA LAGI KEWAJIBAN PARA TERGUGAT. KALAU PUN PENGUGAT MENAGIH, ITU ADALAH KESALAHAN ATAU RESIKO BISNIS DARI PENGUGAT KARENA SIAPA SURUH PENGUGAT MELELANG DALAM KEADAAN MURAH. KESALAHAN LELANG MURAH INI JANGANLAH DITIMPAKAN KEPADA PARA TERGUGAT KARENA TIDAK ADIL DAN MERUPAKAN PEMERASAN;

a. Bahwa Gugatan *a quo* sangat kabur dan tidak jelas hubungan hukumnya karena sudah tidak ada hubungan hukum hak dan kewajiban Para Tergugat ketika Jaminan Hak Tanggungan sudah terlelang;

b. Bahwa Penggugat SUDAH MENGAKUI SENDIRI di dalam Posita angka 2 halaman 5 dan juga Posita angka 1 halaman 8-9, kredit yang dimaksud adalah kredit KPR (pembelian rumah bekas) dengan plafon sebesar Rp 7.000.000.000,- (*tujuh milyar rupiah*) dan objek KPR tersebut sekaligus menjadi jaminan Hak Tanggungan senilai Rp 8.750.000.000,- (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*):

*“sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Pleburan yang terletak di Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Timur, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 4810/1986 tertanggal 14-07-1986 seluas 415m2 tertulis atas nama Soemardinah istri Doctorandus Soejatta yang terletak di Jalan Pleburan Barat Nomor 24 RT.007, RW.03, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah yang akan dipasang Hak Tanggungan dengan nilai jaminan sebesar Rp 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh rupiah).”;*

c. Bahwa proses pencairan kredit dan jaminan ini **SUDAH DILALUI OLEH PROSES DARI BANK TURUT TERGUGAT I SENDIRI, DI**



MANA PARA TERGUGAT SANGAT YAKIN DENGAN PASTI YAITU TURUT TERGUGAT I SUDAH MENJALANI PROSEDUR 5C DENGAN BAIK SEBELUM MENYALURKAN KREDIT yang mana salah satu dari PROSEDUR 5C TERSEBUT ADALAH COLLATERAL ATAU JAMINAN;

COLLATERAL ANGGUNAN ADALAH JAMINAN YANG DIGUNAKAN SEBAGAI ALTERNATIF PEMBAYARAN KEDUA APABILA DIKEMUDIAN HARI TERJADI HAL DI LUAR KESEPAKATAN SEPERTI TIDAK MEMBAYAR ANGSURAN. MAKA ANGGUNAN AKAN DIGUNAKAN UNTUK MEMBAYAR PEMBIAYAAN YANG DIBERIKAN;

- d. Bahwa pertanyaannya adalah bagaimana apabila nilai jaminan yang terlelang kurang dari nilai jaminan tersebut?? Hal tersebut adalah RISIKO BANK, RISIKO DARI PENGGUGAT SENDIRI SEHINGGA TIDAK DAPAT DIBEBAHKAN LAGI KEPADA PARA TERGUGAT, MENGAPA???

1) SEBELUM KREDIT DICAIRKAN, BANK (TURUT TERGUGAT I) TENTU TELAH MELAKUKAN APRAISAL/PENILAIAN TERHADAP OBJEK KPR, MENGENAI BENTUK, UKURAN LUAS, LETAK, POSISI, DAN LAIN SEBAGAINYA;

2) TURUT TERGUGAT I SUDAH MENETAPKAN HARGA ATAU NILAI HAK TANGGUNGAN SEBESAR Rp 8.750.000.000,- (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*);

3) NILAI KREDIT ADALAH Rp 7.000.000.000,- (*tujuh milyar rupiah*) NAMUN DENGAN NILAI HAK TANGGUNGAN Rp 8.750.000.000,- (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) ARTINYA SUDAH TERCOVER OLEH NILAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN APABILA KREDIT MENJADI MACET;

4) TURUT TERGUGAT I, SUDAH TAHU SECARA PASTI NILAI JAMINAN TERSEBUT SENILAI Rp 8.750.000.000,- (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) SEHINGGA PRINSIP 5C SALAH SATUNYA ADALAH COLLATERAL TELAH DIPENUHI SEHINGGA TURUT TERGUGAT I MAU MENCAIRKAN KREDIT KEPADA PARA TERGUGAT;



5) NILAI JAMINAN TERSEBUT SUDAH TERTUANG SECARA TEGAS DALAM PERJANJIAN KREDIT NOMOR 70 TANGGAL 19 OKTOBER 2017 YANG MANA PENGUGAT SUDAH MENAKUI DALAM POSITA ANGKA 2 DAN ANGKA 3 HALAMAN 6 ADALAH SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM SEBAGAIMANA PASAL 1320 KUH PERDATA SERTA MENGIKAT PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I SEBAGAI HUKUM YAH SESUAI PASAL 1338 KUH PERDATA;

e. Pertanyaannya adalah mengapa Penggugat mau menjual lelang senilai Rp 4.084.300.000 (*empat milyar delapan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah*)??? INILAH KESALAHAN PENGUGAT, MENJUAL DENGAN HARGA YANG RENDAH PADAHAL SUDAH PAHAM NILAI OBJEK HT ADALAH Rp 8.750.000.000 (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) SEBAGAIMANA PERJANJIAN KREDIT NOMOR 70/19-10-2017 YANG ADALAH SAH DAN BERTANGGUNG JAWAB TETAPI MAU MENJUAL LELANG HANYA 4 MILYAR SEMATA:

f. KESALAHAN PENGUGAT YANG MENJUAL DENGAN HARGA RENDAH INI SANGAT TIDAK ADIL DAN SANGAT TIDAK DIBENARKAN UNTUK DIBEBANKAN KEPADA PARA TERGUGAT. KERUGIAN AKIBAT KESALAHAN PENGUGAT ADALAH MURNI KESALAHAN DAN RISIKO DARI PENGUGAT SENDIRI, MENGAPA TETAP MAU MENJUAL SENILAI Rp 4.084.300.000 (*empat milyar delapan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah*) PADAHAL NILAI HAK TANGGUNAN ADALAH Rp 8.750.000.000 (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*)???

g. PENGUGAT SENDIRI YANG TELAH TIDAK HATI-HATI, SALAH DAN KELIRU, TETAPI DENGAN SEENAKNYA MEMBEBAKAN KERUGIAN KEPADA PARA TERGUGAT. SEMUA NILAI KREDIT, NILAI HAK TANGGUNAN/JAMINAN SEMUANYA TELAH SESUAI PROSS 5C OLEH TURUT TERGUGAT I SENDIRI SELAKU BANK DAN SEMUANYA TELAH TERTUANG DI DALAM PERJANJIAN KREDIT NOMOR 70 TANGGAL 19 OKTOBER 2017





**YANG DITANDATANGANI OLEH PARA PIHAK, BANKAN PENGUGAT SENDIRI TELAH MENGAKUI DAN MENYATAKANYA SAH DAN BERHARGA, OLEH KARENA ITU NILAI JAMINAN RP 8.750.000.000 (*DELAPAN MILYAR TUJUH RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH*) TERSEBUT ADALAH SAH DAN BERHARGA DAN MENGIKAT TURUT TERGUGAT I SELAKU BANK DENGAN OARA TERGUGAT SELAKU DEBITOR;**

- h. Bahwa oleh karena Penggugat adalah PEMBELI CESSIE, MAKA SECARA HUKUM PENGUGAT HARUS TETAP TUNDUK DAN PATUH TERHADAP SEGALA ISI PERJANJIAN TERSEBUT, TERMASUK NILAI JAMINAN HT SENILAI Rp 8.750.000.000 (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*), HARUS PATUH SEHINGGA TIDAK DENGAN SEENAKNYA MENJUAL JAMINAN DENGAN HARGA YANG RENDAH. APABILA TETAP MENJUAL DENGAN RENCAH MAKA HAL TERSEBUT ADALAH RISIKO BISNIS, KESALAHAN PENGUGAT SENDIRI SEHINGGA TIDAK DAPAT DIBEBAHKAN KEPADA PARA TERGUGAT;
- i. **PENGUGAT HARUS TUNDUK PADA PERJANJIAN NOMOR 70 TANGGAL 19 OKTOBER 2017 YANG MANA TURUT TERGUGAT I SELAKU BANK TELAH MENERAPKAN 5C DI DALAMNYA SEHINGGA DAPAT MENYATAKAN NILAI HAK TANGGUNGAN/JAMINAN ADALAH SENILAI Rp 8.750.000.000 (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*);**
- j. Bahwa dengan demikian, cukup alasan secara hukum untuk mengabulkan Eksepsi dari Para Tergugat dengan menyatakan “Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

**PERIHAL PROSES KREDIT TELAH DILALUI OLEH PEMERIKSAAN 5C OLEH TURUT TERGUGAT I SENDIRI SEHINGGA KETIKA TERNYATA MELELANG DENGAN HARGA DI BAWAH HAK TANGGUNGAN MAKA ADALAH MURNI KESALAHAN DARI PENGUGAT SENDIRI YANG TELAH SALAH MENJUAL OBJEK JAMINAN DENGAN HARGA MURAH.**

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas, *mutatis mutandis* mohon agar dianggap telah termasuk dalam Jawaban dalam Pokok Perkara ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Halaman 19 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg



2. Bahwa Tergugat menyangkal/menolak dengan tegas semua dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam surat gugatannya;
3. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, Nilai Jaminan telah disepakati dan tentunya dinilai sendiri oleh Turut Tergugat yaitu senilai Rp 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Nomor 70 tanggal 19-10-2017. Nilai tersebut pasti sudah mempertimbangkan nilai pasar, nilai likuidasi dan juga nilai buku;
4. Bahwa faktanya apabila Pengugat melelang dengan murah di bawah nilai jaminan di dalam Perjanjian Kredit Nomor 70 tadi, itu adalah kesalahan dari Penggugat sendiri MENGAPA MAU MENJUAL JAMINAN DENGAN HARGA MURAH, DI BAWAH NILAI PERJANJIAN KREDIT DAN NILAI PASAR???
5. Bahwa Penggugat **SUDAH MENGAKUI SENDIRI** di dalam Posita angka 2 halaman 5 dan juga Posita 1 halaman 8-9, yaitu kredit yang dimaksud adalah kredit KPR (pembelian rumah bekas) dengan plafon sebesar Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) dan objek KPR tersebut sekaligus menjadi jaminan Hak Tanggungan senilai Rp 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah):  
  
*“sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Pleburan yang terletak di Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Timur, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 4810/1986 tertanggal 14-07-1986 seluas 415m2 tertulis atas nama Soemardinah istri Doctorandus Soejatta yang terletak di Jalan Pleburan Barat Nomor 24 RT.007, RW.03, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah yang akan dipasang Hak Tanggungan dengan nilai jaminan sebesar Rp 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).”;*
6. Bahwa proses pencairan kredit dan jaminan ini SUDAH DILALUI OLEH PROSES DARI BANK TURUT TERGUGAT I SENDIRI, DI MANA PARA TERGUGAT SANGAT YAKIN PASTI TURUT TERGUGAT SUDAH MENJALANI PROSEDUR 5C DENGAN BAIK SEBELUM MENYALURKAN KREDIT yang mana salah satu dari 5C tersebut adalah COLLATERAL ATAU JAMINAN;



COLLATERAL ANGGUNAN ADALAH JAMINAN YANG DIGUNAKAN SEBAGAI ALTERNATIF PEMBAYARAN KEDUA APABILA DIKEMUDIAN HARI TERJADI HAL DI LUAR KESEPAKATAN, SEPERTI TIDAK MEMBAYAR ANGSURAN. MAKA ANGGUNAN AKAN DIGUNAKAN UNTUK MEMBAYAR PEMBIAYAAN YANG DIBERIKAN;

7. Bahwa pertanyaannya adalah bagaimana apabila nilai jaminan yang terlelang kurang dari nilai jaminan tersebut?? Hal tersebut adalah **RISIKO BANK, RISIKO DARI PENGUGAT SENDIRI SEHINGGA TIDAK DAPAT DIBEBANKAN LAGI KEPADA PARA TERGUGAT, MENGAPA???**
- a. **SEBELUM KREDIT DICAIRKAN, BANK (TURUT TERGUGAT I) TENTU TELAH MELAKUKAN APRAISAL/PENILAIAN TERHADAP OBJEK KPR, MENGENAI BENTUK, UKURAN LUAS, LETAK, POSISI, DAN LAIN SEBAGAINYA;**
  - b. **TURUT TERGUGAT I SUDAH MENETAPKAN HARGA ATAU NILAI HAK TANGGUNGAN SEBESAR Rp 8.750.000.000,- (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*);**
  - c. **NILAI KREDIT ADALAH Rp 7.000.000.000,- (*tujuh milyar rupiah*) NAMUN DENGAN NILAI HAK TANGGUNGAN Rp 8.750.000.000,- (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*), ARTINYA SUDAH TERCOVER OLEH NILAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN APABILA KREDIT MENJADI MACET;**
  - d. **TURUT TERGUGAT I, SUDAH TAHU SECARA PASTI NILAI JAMINAN TERSEBUT SENILAI Rp 8.750.000.000,- (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) SEHINGGA PRINSIP 5C SALAH SATUNYA ADALAH COLATERAL TELAH DIPENUHI SEHINGGA TURUT TERGUGAT I MAU MENCAIRKAN KREDIT KEPADA PARA TERGUGAT;**
  - e. **NILAI JAMINAN TERSEBUT SUDAH TERTUANG SECARA TEGAS DALAM PERJANJIAN KREDIT NOMOR 70 TANGGAL 19 OKTOBER 2017 YANG MANA PENGUGAT SUDAH MENGAKUI DALAM POSITA ANGKA 2 DAN ANGKA 3 HALAMAN 6 ADALAH SAH DAN**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**BERKEKUATAN HUKUM SEBAGAIMANA PASAL 1320 KUH PERDATA SERTA MENGIKAT PARA TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I SEBAGAI HUKUM YAH SESUAI PASAL 1338 KUH PERDATA;**

8. Bahwa pertanyaanya adalah mengapa Penggugat mau menjual lelang senilai Rp 4.084.300.000,- (*empat milyar delapan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah*)??? **INILAH KESALAHAN PENGGUGAT, MENJUAL DENGAN HARGA YANG RENDAH PADAHAL SUDAH PAHAM NILAI OBJEK HT ADALAH RP 8.750.000.000,- (DELAPAN MILYAR TUJUH RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH) SEBAGAIMANA PERJANJIAN KREDIT NOMOR 70/19-10-2017 YANG ADALAH SAH DAN BERTANGGUNG JAWAB TETAPI MAU MENJUAL LELANG HANYA 4 MILYAR SEMATA;**
9. Bahwa **KESALAHAN PENGGUGAT YANG MENJUAL DENGAN HARGA RENDAH INI SANGAT TIDAK ADIL DAN SANGAT TIDAK DIBENARKAN UNTUK DIBEBAHKAN KEPADA PARA TERGUGAT. KERUGIAN AKIBAT KESALAHAN PENGGUGAT ADALAH MURNI KESALAHAN DAN RISIKO DARI PENGGUGAT SENDIRI, MENGAPA TETAP MAU MENJUAL SENILAI 4 MILYAR PADAHAL NILAI HAK TANGGUNG JAWAB ADALAH RP 8.750.000.000,- (DELAPAN MILYAR TUJUH RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH)???**;
10. Bahwa **PENGGUGAT SENDIRI YANG TELAH SALAH DAN KELIRU, TETAPI DENGAN SEENAKNYA MEMBEBAHKAN KERUGIAN KEPADA PARA TERGUGAT. SEMUA NILAI KREDIT, NILAI HAK TANGGUNG JAWAB/JAMINAN SEMUANYA TELAH SESUAI PROSES 5C OLEH TURUT TERGUGAT I SENDIRI SELAKU BANK DAN SEMUANYA TELAH TERTUANG DI DALAM PERJANJIAN KREDIT NOMOR 70 TANGGAL 19 OKTOBER 2017 YANG DITANDATANGANI OLEH PARA PIHAK, BANKAN PENGGUGAT SENDIRI TELAH MENGAKUI DAN MENYATAKANYA SAH DAN BERTANGGUNG JAWAB, OLEH KARENA ITU NILAI JAMINAN RP 8.750.000.000,- (DELAPAN MILYAR TUJUH RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH) TERSEBUT ADALAH SAH DAN BERTANGGUNG JAWAB DAN MENGIKAT TURUT TERGUGAT I SELAKU BANK DENGAN OARA TERGUGAT SELAKU DEBITOR;**
11. Bahwa oleh karena Penggugat adalah **PEMBELI CESSIE, MAKA SECARA HUKUM PENGGUGAT HARUS TETAP TUNDUK DAN PATUH TERHADAP**

Halaman 22 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg

#### 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

SEGALA ISI PERJANJIAN TERSEBUT, TERMASUK NILAI JAMINAN HT SENILAI RP 8.750.000.000,- (*DELAPAN MILYAR TUJUH RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH*) HARUS PATUH SEHINGGA TIDAK DENGAN SEENAKNYA MENJUAL JAMINAN DENGAN HARGA YANG RENDAH. APABILA TETAP MENJUAL DENGAN RENDAH, MAKA HAL TERSEBUT ADALAH RISIKO BISNIS, KESALAHAN PENGUGAT SENDIRI SEHINGGA TIDAK DAPAT DIBEBAHKAN KEPADA;

PARA TERGUGAT. PENGUGAT HARUS TUNDUK PADA PERJANJIAN NOMOR 70 TANGGAL 19 OKTOBER 2017 YANG MANA TURUT TERGUGAT I SELAKU BANK TELAH MENERAPKAN 5 C DI DALAMNYA SEHINGGA DAPAT MENYATAKAN NILAI HAK TANGGUNGAN/JAMINAN ADALAH SENILAI 8.750 MILYARD RUPIAH. APABILA PENGUGAT MENUAL DI BAWAH NILAI TERSEBUT MAKA SUDAH TENTU ITU MURNI KESALAHAN PENGUGAT SENDIRI DAN TIDAK DAPAT DIBEBAHKAN KEPADA PARA TERGUGAT;

PERIHAL PENGUGAT DAN TURUT TERGUGAT I JUSTRU TELAH MELANGGAR HUKUM KARENA TIDAK MELAKUKAN LELANG SECARA HATI-HATI DAN BERTANGGUNGJAWAB SESUAI NILAI LIMIT LELANG DAN JUGA SESUAI DENGAN NILAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ITU SENDIRI. PERBUATAN MENJUAL LELANG JAUH DIBAWAH HARGA JAMINAN ADALAH MELAWAN HUKUM DAN KETIDAKHATI-HATIAN, TIDAK

12. Bahwa berulang-ulang Para Tergugat jelaskan, proses lelang yang dilakukan oleh Penggugat adalah KESALAHAN PENGUGAT SENDIRI KARENA MENJUAL LELANG DENGAN HARGA Rp 4.084.300.000 (empat milyar delapan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah). Ini adalah bentuk KETIDAK CERMATAN, KETIDAK TANGGUNGJAWABAN SERTA KETIDAK HATI-HATIAN YANG DILAKUKAN OLEH PENGUGAT;
13. Bahwa **PENGUGAT MENAKUI** sendiri **TURUT TERGUGAT I SUDAH MENETAPKAN HARGA ATAU NILAI HAK TANGGUNGAN SEBESAR Rp. 8.750.000.000** (delapan milyar tujuh ratus lima puluh rupiah). ARTINYA SUDAH MELALUI TAHAPAN 5 C, YAITU **COLLATERAL** YANG BERKEPASTIAN HUKUM NILAI RP 8.750.000.000,- (*DELAPAN MILYAR TUJUH RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH*) TERSEBUT ADALAH NILAI PASAR YANG MANA TURUT TERGUGAT I TENTU YAKIN DENGAN PASTI, SUDAH NILAI, OBJEK HAK TANGGUNGAN SENILAI RP

Halaman 23 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg





**8.750.000.000,- (DELAPAN MILYAR TUJUH RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH);**

14. Bahwa **SUNGGUH ANEH, MENGAPA PENGGUGAT MELELANG DENGAN HARGA RP 4.084.300.000 (EMPAT MILYAR DELAPAN PULUH EMPAT JUTA TIGA RATUS RIBU RUPIAH)???? 50% DARI HARGA HAK TANGGUNGAN. JELAS INI TERINDIKASI KUAT ADANYA PERMAINAN DALAM LELANG, YANG MANA MENJUAL LELANG DENGAN HARGA JAUH DIBAWAH HARGA PASAR, JAUH DI BAWAH HARGA HAK TANGGUNGAN ITU SENDIRI;**
15. Bahwa sungguh sangat aneh, perkara ini membuka tabir adanya **KETIDAK HATI-HATIAN DAN TIDAK BERTANGGUNGJAWABNYA PENGGUGAT DALAM MELELANG HAK TANGGUNGAN SEHINGGA MERUGIKAN PARA TERGUGAT, YANG MANA DIMULAI SEJAK MEMBELI CESSIE DARI TURUT TERGUGAT I** sebagai berikut:
- a. **SUDAH JELAS, HAK TANGGUNGAN YANG DIKAT OLEH TURUT TERGUGAT I ADALAH SEBESAR RP 8.750.000.000,- (DELAPAN MILYAR TUJUH RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH). HARGA INI MERUPAKAN KEPASTIAN HUKUM YANG SUDAH DILALUI DENGAN PROSES SURVEI, APRAISAL DAN SESUAI PASAR. SEMUA PROSES 5C TELAH DILALUI;**
- b. **PENGGUGAT MEMBELI CESSIE DARI TURUT TERGUGAT I ARTINYA PENGGUGAT SADAR BETUL, PENUH KEMANTAPAN MEMBELI PIUTANG KARENA ADA JAMINAN SENILAI RP 8.750.000.000,- (DELAPAN MILYAR TUJUH RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH);**
- c. **PERTANYAANNYA, APAKAH SEBELUM MEMBELI CESSIE APAKAH PENGGUGAT SUDAH MELAKUKAN APRASIAL KEMBALI TERHADAP NILAI JAMINAN ???;**
- d. **DENGAN TIDAK MELAKUAN APRAISAL SEBELUM MEMBELI, ARTINYA PENGGUGAT SUDAH MENAKUI DENGAN YAKIN,**



**HARGA JAMINAN HAK TANGGUNGAN ADALAH RP 8.750.000.000,-  
(DELAPAN MILYAR TUJUH RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH);**

- e. **FAKTANYA, OBJEK LELANG LAKU LELANG ADALAH 4 MILYAR,  
MAKA DENGAN DEMIKIAN SIAPAKAH YANG DISALAHKAN???  
SEHARUSNYA TURUT TERGUGAT I LAH YANG PATUT  
DISALAHKAN DAN PENGGUGAT SENDIRI JUSTRU SALAH DAN  
TIDAK HATI-HATI KARENA MEMBELI PIUTANG TETAPI TIDAK  
MELAKUKAN AUDIT TERBARU TEKAIT NILAI JAMINAN;**

16. Bahwa sungguh sangat aneh, kesalahan ketidakhati-hatian ada pada Penggugat namun beban tanggungjawab ada pada Para Tergugat. Para Tergugat mencium adanya hal yang tidak beres apalagi **HARGA LIMIT LELANG ITU YANG MENENTUKAN ADALAH PENGGUGAT SENDIRI. ADA APA???**

**HARGA HAK TANGGUNGAN SAJA ADALAH RP 8.750.000.000,-  
(DELAPAN MILYAR TUJUH RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH) TETAPI  
PENGGUGAT SENGAJA MENDISKON DALAM LELANG SEBESAR 50%  
NYA SAJA SEHINGGA LAKU HANYA SEKITAR 4 MILYAR RUPIAH.**

**PADAHAL, FAKTANYA LOKASI OBJEK JAMINAN ADALAH SANGAT  
PREMIUM YAITU DI PUSAT KOTA SEMARANG, KAWASAN KAMPUS  
DAN HANYA 5 MENIT DARI SIMPANG LIMA. ADA APA???????? INILAH  
PERMAINAN KOTOR DARI PENGGUGAT, TIDAK HATI-HATI, TIDAK  
BERTANGGUNGJAWAB TETAPI MEMBEBAKAN SEMUA KEPADA  
PARA TERGUGAT.**

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, perkenankanlah dengan ini Para Tergugat mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memeriksa dan memutus:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);



ATAU

Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik (*ex aquo et bono*).

Demikianlah Jawaban ini kami sampaikan atas perhatiannya kami sampaikan terima kasih.

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa TURUT TERGUGAT I dalam jawaban ini hanya menanggapi Pokok Perkara saja terhadap dalil-dalil gugatan PENGGUGAT dan dalam mengajukan jawaban ini TURUT TERGUGAT I tidak akan menanggapi satu persatu dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dan dinyatakan kebenarannya menurut hukum, sebagai berikut:

**I. MOHON AGAR DICATAT DALAM BERITA ACARA PERSIDANGAN MENGENAI PENGAKUAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN A QUO**

PENGKUGAT dalam gugatannya mengetahui dan mengakui fakta-fakta hukum, sebagai berikut:

- a. **Bahwa sebagaimana pengakuan PENGKUGAT**, “Bahwa Tergugat I selaku Debitur/Peminjam, Tergugat II selaku Penjamin dan Turut Tergugat I selaku Bank telah sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit No. 70 tanggal 19 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Tuti Wardhany, S.H.”.  
(Vide dalil gugat huruf B angka 1 (satu) halaman 5 (lima));
- b. **Bahwa sebagaimana pengakuan PENGKUGAT**, “Bahwa Tergugat I selaku Debitur mendapatkan Fasilitas Kredit dari Turut Tergugat I, yaitu fasilitas kredit untuk pembelian rumah”.  
(Vide dalil gugat huruf B angka 2 (dua) halaman 5 (lima));
- c. **Bahwa sebagaimana pengakuan PENGKUGAT**, “Bahwa atas fasilitas kredit yang diterima Tergugat I, Debitur selaku Tergugat I dan Penjamin selaku Tergugat II telah menyetujui untuk memberikan jaminan kepada Turut Tergugat I berupa sebidang tanah sebagai berikut: Hak Milik Nomor 113/Pleburan seluas 415 M<sup>2</sup> (empat ratus lima belas meter persegi) tertulis atas nama Soemardinah isteri Doctorandus Soejatta yang terletak di Jalan Pleburan Barat Nomor 24, RT 007, RW 03, Kelurahan Pleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, **yang akan diikat dengan Hak Tanggungan dengan nilai jaminan**



sebesar Rp. 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah”.

(Vide dalil gugat huruf D angka 1 (satu) halaman 8 (delapan);

- d. Bahwa sebagaimana pengakuan PENGGUGAT, “Bahwa Turut Tergugat I telah mengalihkan piutang atau hak – hak tagih yang dimiliki atas nama Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 84 tanggal 5 April 2019 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Martina S.H”

(Vide dalil gugat huruf E angka 1 (satu) halaman 10 (sepuluh);

Berdasarkan pengakuan tersebut di atas, tidak terbantahkan bahwa kedudukan Turut Tergugat I dalam perkara a quo sangat jelas tidak ada keterkaitannya lagi dengan fasilitas kredit Tergugat I. Seluruh piutang atau hak – hak tagih terhadap Saudara Tergugat I telah beralih dari Turut Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 84 tanggal 5 April 2019. Atas pengalihan piutang tersebut, Penggugat secara resmi telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang kepada Tergugat I sesuai Surat Nomor 19-322-70/JTII/V/2019 tanggal 20 Mei 2019 dan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang kepada Tergugat II sesuai Surat Nomor 20/6-31/JTII/IV/2020 Tanggal 8 April 2020.

Proses pengalihan piutang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana tersebut di atas adalah sah dan berkekuatan hukum sesuai dengan ketentuan **Pasal 613 KUH Perdata**, yang berbunyi sebagai berikut:

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

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

Berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang dapat dijelaskan bahwa apabila suatu piutang yang dialihkan timbul dari suatu perjanjian kredit dan dijamin dengan hak tanggungan, maka hak Pemberi Piutang akan berpindah dan beralih kepada Pihak Penerima Piutang. Dalam hal ini Turut Tergugat I telah mengalihkan piutang kepada Penggugat secara cessie, sehingga hak Turut Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan akan beralih dan berpindah kepada Penggugat,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana di atur dalam **Pasal 16 UU Hak Tanggungan ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :**

*“Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru”.*

Bahwa dengan pengalihan piutang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat secara cessie tidak mengakibatkan berakhirnya Perjanjian Kredit, oleh karena itu pengalihan piutang yang dilakukan oleh Turut Tergugat I selaku kreditur hanya mengakibatkan beralihnya hak tagih kepada Penggugat sebagai kreditur baru, termasuk beralihnya jaminan utang Tergugat I selaku Debitur.

Atas pengakuan Penggugat tersebut adalah bukti yang sempurna sesuai ketentuan Pasal 1925 KUH Perdata jo. Pasal 174 HIR/Pasal 311 RBg. Terhadap dalil yang diakui Penggugat tersebut tidak perlu dibuktikan lagi secara hukum karena telah mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan merupakan salah satu persangkaan undang-undang (vide: Pasal 1925 Jo. Pasal 1921 KUH Perdata dan vide: Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, SH, halaman 728 huruf b tentang Nilai Kekuatan Pembuktian dan vide: Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., halaman 80-81).

Apa yang diakui pihak lawan dianggap terbukti secara sah (Putusan Mahkamah Agung RI No. 1055K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974). Suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara apabila telah diakui atau tidak disangkal dari pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti (Putusan Mahkamah Agung RI Bo. 32K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, cukup beralasan bagi TURUT TERGUGAT I untuk memohon agar Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa perkara perdata ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan Perjanjian Kredit Nomor 70 tanggal 19 Oktober 2017 sah secara hukum;
2. Menyatakan Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 84 tanggal 5 April 2019 sah secara hukum;

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan secara hukum TURUT TERGUGAT I sebagai Kreditur yang beritikad baik yang dilindungi hak-haknya secara hukum;
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

### Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, maka kami memohon agar dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah terjadi Replik dan Duplik sebagaimana tersebut dalam berita acara yang untuk mempersingkat uraian putusan dianggap telah menjadi satu dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya gugatan Penggugat dalam dipersidangan mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Kredit No. 70 tanggal 19 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Tuti Wardhany, (Bukti P-1);
2. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Jaminan Perorangan (Personal Guarantee) No. 71 tanggal 19 Oktober 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Tuti Wardhany, (Bukti P-2);
3. Fotocopy sesuai dengan asli Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT Bank Jtrust Indonesia Tbk ("SPUK Bank"), (Bukti P-3);
4. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Pengalihan Piutang Nomor 84 tanggal 5 April 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Martina SH, (Bukti P-4);
5. Fotocopy dari fotocopy (Asli ada di Debitur) Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang kepada Tergugat I sesuai Surat Nomor 19-322-70/JTII/V/2019 tanggal 20 Mei 2019, (Bukti P-5);
6. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang kepada Tergugat II sesuai Surat Nomor 20/6-31/JTII/IV/2020 tanggal 8 April 2020, (Bukti P-6);
7. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 113/ Pleburan, (Bukti P-7);
8. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 02336/2018 tahun 2018, (Bukti P-8);
9. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Ke-1 (kesatu) Nomor 22/104-1/JTII/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022 kepada Margareth Patricia., (Bukti P-9);

Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan ke-2 (kedua) Nomor 22/104-2/JTII/X/2022 tanggal 28 Oktober 2022 kepada Margareth Patricia., (Bukti P-10);
  11. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan ke-3 (ketiga) Nomor 22/104-3/JTII/XI/2022 tanggal 4 November 2022 kepada Margareth Patricia., (Bukti P-11);
  12. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan Ke-1 (kesatu) Nomor 22/104-1/JTII/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022 kepada Nyonya Yuliana Patricia sebagai Personal Guarantor., (Bukti P-12);
  13. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan ke-2 (kedua) Nomor 22/104-2/JTII/X/2022 tanggal 28 Oktober 2022 kepada Nyonya Yuliana Patricia sebagai Personal Guarantor., (Bukti P-13);
  14. Fotocopy dari fotocopy Surat Peringatan ke-3 (ketiga) Nomor 22/104-3/JTII/XI/2022 tanggal 4 November 2022 kepada Yuliana Patricia sebagai Personal Guarantor., (Bukti P-14);
  15. Fotocopy dari hasil scan Hasil Laporan Appraisal Kantor Jasa Penilai Publik Suwendho Rinaldy & Rekan No. 00163/2.0059-02/PI/07/0242/1/IV/2022 tanggal 14 Maret 2022, (Bukti P-15);
  16. Fotocopy sesuai dengan asli Salinan Risalah Lelang Nomor 708/37/2022 tanggal 27 Juli 2022., (Bukti P-16)
  17. Fotocopy dari fotocopy Salinan Risalah Lelang Nomor 118/37/2021 tanggal 23 Februari 2021, (Bukti P-17);
  18. Fotocopy sesuai dengan asli Salinan Risalah Lelang Nomor 723/37/2021 tanggal 23 Juli 2022, (Bukti P-18);
  19. Fotocopy dari fotocopy Lampiran Bukti Perhitungan Saldo Riwayat Pembayaran dan Bukti Perhitungan Outstanding., (Bukti P-19);
- Bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-16 dan P-18 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya sedangkan Bukti Surat P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-17 dan P-19 berupa fotocopy dari fotocopy, dan Bukti Surat P-15 Fotocopy dari hasil scan kesemua bukti surat tersebut telah bermeterai sehingga memenuhi syarat, formalitas sebagai alat bukti surat di persidangan kemudian alat bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I dan Tergugat II mengajukan surat bukti sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy dari fotocopy SURAT NOMOR: 008/SPK/ JTRUST/ Cab.SMG/IX/2017 Tgg 11 September 2017 Perihal Surat Pemberitahuan dan Penegasan Penawaran Kredit KPR J-Trus Bank., (Bukti T.I & T.II-1);
2. Fotocopy dari fotocopy AKTA NOMOR 70 TANGGAL 19 OKTOBER 2017 TENTANG PERJANJIAN KREDIT yang dibuat oleh Tuti Wardhany SH., Notaris di Semarang., (Bukti T-I.& T.II-2);
3. Hasil dari Print Out SIPP Pengadilan Negeri Semarang dengan perkara Nomor: 543/Pdt.G/2022/PN.Smg, (Bukti TI & T.II -3);

Bukti surat T.I dan T.II-1 dan T.I dan T.II-2 berupa fotocopy dari fotocopy, dan Bukti Surat T.I-3 dan T.II-3 Hasil dari Print Out kesemua bukti surat tersebut telah bermeterai sehingga memenuhi syarat, formalitas sebagai alat bukti surat di persidangan kemudian alat bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti diatas Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 84 Tanggal 5 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Martina, SH, (Bukti TT.1-1);

Bukti surat TT.1-1 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kesemua bukti surat tersebut telah bermeterai sehingga memenuhi syarat, formalitas sebagai alat bukti surat di persidangan kemudian alat bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti diatas Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa dengan mengajukan surat-surat bukti diatas kedua belah pihak menerangkan cukup selanjutnya masing-masing mengajukan kesimpulan 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 ;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan gugatan Penggugat Nebis in idem karena subyek dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek gugatan dalam perkara a quo sama persis dan hanya pengulangan dari perkara No : 543/Pdt.G/2022/PN Smg

1. Bahwa Subjek Gugatan dan Objek Gugatan di dalam perkara *a quo* adalah sama persis dan hanyalah pengulangan dari Perkara Nomor: 543/Pdt.G/2022/PN.Smg di Pengadilan Negeri Semarang, telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 20 Juni 2023 ;
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena titik singgung dari perkara ini adalah Lelang dibawah harga jaminan yang mana nilai jaminan hak tanggungan sebesar Rp 8.750.000.000,- (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) tetapi hanya terlelang dengan harga diskon 50 % yaitu Rp 4.084.300.000,- (*empat milyar delapan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah*) seharusnya Kementerian Keuangan cq KPKNL SEMARANG juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini guna memberikan keterangan mengenai proses lelang itu sendiri, dengan tidak ditariknya Kementerian Keuangan cq KPKNL SEMARANG maka Gugatan ini menjadi kurang pihak sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*) dan juga Diskwalifikasi ( *Gemis aan Hoedanigheid*) karena sudah tidak ada hubungan hukum hak dan kewajiban Para Tergugat ketika Jaminan Hak Tanggungan sudah terlelang, sebagai jaminan kredit KPR (pembelian rumah bekas) dengan plafon sebesar Rp 7.000.000.000,- (*tujuh milyar rupiah*) dan objek KPR tersebut sekaligus menjadi jaminan Hak Tanggungan senilai Rp 8.750.000.000,- (*delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*), apabila nilai jaminan yang terlelang kurang dari nilai jaminan adalah risiko Bank, Risiko Penggugat sendiri tidak dapat dibebankan lagi kepada para Tergugat ,

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat telah ditanggapi Penggugat dalam Repliknya yang pada pokoknya mempertahankan dalil gugatannya, memohon agar majelis hakim menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tergugat I dan II dan tanggapan Penggugat tersebut majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat telah masuk materi pokok perkara karena untuk mengetahui apakah terjadi nebis in idem (pengulangan), apakah telah terjadi Lelang nilai jaminan yang terlelang kurang dari nilai jaminan , apakah dalam perkara ini perlu ditarik Kementerian Keuangan cq KPKNL SEMARANG , untuk dapat kepentingan diatas hal diatas di perlukan

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg

#### 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

pembuktian sehingga eksepsi para Tergugat tersebut harus dinyatakan tidak beralasan dan ditolak.

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi Pasal 1243 KUH Perdata, karena Tergugat yang tidak menyelesaikan kewajiban hutang yang belum dibayar sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 adalah sebesar Rp. 10.951.839.214,76 (sepuluh miliar sembilan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus empat belas rupiah tujuh puluh enam sen),

Menimbang bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh gugatan penggugat.

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya dipersidangan penggugat telah mengajukan bukti surat yang di beri tanda P-1 s/d P- 19, tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang di beri tanda T.I.II-1 s/d T.I.II – 3, tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dipersidangan mengajukan surat bukti berupa Fotocopy sesuai dengan asli Akta Perjanjian Pengalihan Piutang No. 84 Tanggal 5 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Martina, SH, (Bukti TT.1-1), tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang bahwa sebelum majelis mempertimbangkan materi pokok perkara akan mempertimbangkan formalitas gugatan penggugat ;

Menimbang bahwa diawali dengan adanya perjanjian kredit didalilkan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I selaku DEBITOR dan Turut Tergugat I selaku BANK telah sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian Kredit No. 70 tanggal 19 Oktober 2017 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II ;
2. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit, Tergugat I telah menerima fasilitas kredit kepemilikan rumah dari Turut Tergugat I dengan rincian sebagai berikut sebagaimana tertuang pada huruf A Perjanjian Kredit yang disebutkan:

### A. DATA FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH

10. Jumlah Plafond Kredit : Rp 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah)

11. Tujuan Penggunaan : Pembelian Rumah Bekas

Halaman 33 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg

#### 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

12. Jangka waktu : 180 (seratus delapan puluh bulan)
13. Suku Bunga : 8,88 % (delapan koma delapan puluh delapan persen) efektif fixed rate untuk 1 (satu) tahun.
14. Angsuran per bulan : Rp 70.499.8835 (tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh lima rupiah)
15. Tanggal angsuran : 19 setiap bulannya
16. Sistem Perhitungan Bunga: Efektif
17. Denda Keterlambatan : 5% perbulan
18. Denda Pelunasan dipercepat:
  - a. Kurang atau sama dengan tiga tahun dikenakan penalty sebesar Rp 3% (tiga persen) dari sisa pokok pinjaman.
  - b. Lebih tiga tahun sampai dengan lima tahun dikenakan penalty sebesar Rp 2% (dua persen) dari sisa pokok pinjaman.
  - c. Lebih lima tahun dikenakan penalty sebesar 1% (satu persen) dari sisa pokok pinjaman.

3. Bahwa Penggugat bertindak selaku KREDITOR baru pengganti Turut Tergugat I selaku BANK yang merupakan kreditor terdahulu, dalam hal ini Penggugat telah secara sah mendapatkan hak tagih atas utang Para Tergugat sebagaimana telah beralih dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 84 Tanggal 5 April 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Turut Tergugat I selaku BANK dihadapan Notaris Martina, S.H. di Jakarta. (Selanjutnya disebut "Akta Cessie")

4. Bahwa sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 8 Akta Cessie, maka Penggugat telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang Nomor 19 Mei 2019 tanggal 20 Mei 2019 kepada Tergugat yang pada pokoknya berisi pemberitahuan bahwa utang Tergugat telah beralih dari yang sebelumnya dari Turut Tergugat I selaku BANK menjadi kepada Penggugat, dengan nilai utang Tergugat sebesar Rp. 7.389.697.985,- (tujuh miliar tiga ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh lima rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Pokok: Rp. 6.841.493.788  
Bunga: Rp. 506.169.180  
Denda: Rp. 42.035.017 +  
Total: Rp. 7.389.697.985,-

Halaman 34 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg

#### 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)



5. Bahwa nominal hutang Rp. 7.389.697.985,- (tujuh miliar tiga ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus delapan puluh lima rupiah) di atas adalah nilai outstanding pertanggal 20 Mei 2019, selanjutnya telah terjadi akumulasi nilai outstanding hutang pertanggal Gugatan *a quo* yaitu pertanggal 31 Oktober 2023 telah terjadi akumulasi nilai hutang berdasarkan akumulasi tunggakan bunga dan keterlambatan denda adalah sebesar Rp. 10.951.839.214,76 (sepuluh miliar sembilan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus empat belas rupiah tujuh puluh enam sen);

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi Pasal 1243 KUH Perdata, karena Tergugat yang tidak menyelesaikan kewajiban hutang yang belum dibayar sampai dengan tanggal 31 Oktober 2023 adalah sebesar Rp. 10.951.839.214,76 (sepuluh miliar sembilan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus empat belas rupiah tujuh puluh enam sen), dengan perincian :

Utang Pokok	Rp. 6.841.493.788,00 (enam milyar delapan ratus empat puluh satu juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus delapan puluh delapan)
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bunga	Rp. 3.736.656.194,56 (tiga milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan puluh empat rupiah lima puluh enam sen)
-------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Denda	Rp. 373.689.232,20 (tiga ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus delapan puluh semilab ribu dua ratus tiga puluh dua koma dua puluh sen )
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah mengirimkan beberapa kali Surat Peringatan kepada Para Tergugat yang terdiri dari:



- a. Surat Peringatan Ke-1 (kesatu) Nomor 22/104-1/JTII/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022 kepada Margareth Patricia.
- b. Surat Peringatan Ke-1 (kesatu) Nomor 22/104-1/JTII/X/2022 tanggal 21 Oktober 2022 kepada Nyonya Yuliana Patricia sebagai Personal Guarantor.
- c. Surat Peringatan ke-2 (kedua) Nomor 22/104-2/JTII/X/2022 tanggal 28 November 2022 kepada Margareth Patricia.
- d. Surat Peringatan ke-2 (kedua) Nomor 22/104-2/JTII/X/2022 tanggal 28 November 2022 kepada Nyonya Yuliana Patricia sebagai Personal Guarantor.
- e. Surat Peringatan ke-3 (ketiga) Nomor 22/104-3/JTII/XI/2022 tanggal 4 November 2022 kepada Margareth Patricia.
- f. Surat Peringatan ke-3 (ketiga) Nomor 22/104-3/JTII/XI/2022 tanggal 4 November 2022 kepada Yuliana Patricia sebagai Personal Guarantor.

- Bahwa Selain Kerugian Materiil, perbuatan Tergugat telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat berupa kerugian immateriil, berupa hilangnya waktu dan potensi-potensi perkembangan bisnis Penggugat dimana menurut perhitungan Penggugat kerugian immateriil yang telah dialami Penggugat akibat kelalaian Para Tergugat bernilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).

Menimbang bahwa Penggugat telah menerima pelimpahan Piutang dari Turut Tergugat I berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 84 Tanggal 5 April 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Turut Tergugat I selaku BANK dihadapan Notaris Martina, S.H. di Jakarta pada waktu melakukan pelelangan jaminan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 113/ Pleburan telah laku terjual dengan Harga Lelang sebesar Rp 4.084.300.000,- (empat miliar delapan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah) untuk membayar hutang tergugat I akan tetapi penggugat dalam tuntutananya Penggugat mendalilkan agar Tergugat I membayar akumulasi nilai hutang berdasarkan akumulasi tunggakan bunga dan keterlambatan denda adalah sebesar Rp. 10.951.839.214,76 (sepuluh miliar sembilan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus empat belas rupiah tujuh puluh enam sen), serta kerugian didalilkan Immateriil yang telah dialami Penggugat akibat kelalaian Para Tergugat bernilai sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah).tanpa memperinci asal usul kekurangan pembayaran hutang yang di sampaikan oleh penggugat seharusnya penggugat memperinci hutang yang sudah di bayar berapa, yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum di bayar masih berapa bulan hutang pokok , bunga, dan denda tersebut berasal dari mana tidak di perinci oleh penggugat dari surat bukti yang diajukan berupa P – 19 diajukan foto copy catatan tidak disertakan aslinya, dalam surat bukti tersebut tidak disebut sumbernya yang jelas angka-angka tersebut diambil dari mana dan dibuat oleh siapa kesemuanya tidak tertulis jelas sumbernya selain itu haruslah difahami bahwa kekuatan pembuktian suatu surat bukti tulisan apabila dihadirkan aslinya – pasal 1888 KUH Perdata ( Vide Putusan MARI No: 3609 K/Pdt/ 1985 );

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan diatas menurut majelis hakim gugatan penggugat yang demikian ini menjadi tidak jelas / kabur.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak jelas kabur maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat di terima.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak dapat di terima maka penggugat di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini .

Memperhatikan ketentuan pasal 136 HIR sera perundangan yang bersangkutan perkara ini

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi yang di ajukan oleh Tergugat I dan II untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima ( *Niet onvankelijk verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 866.500,00 ( Delapan Ratus Enam Puluh Enam Ribu Lima Ratus Rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari KAMIS tanggal 1 AGUSTUS 2024 oleh kami, Bambang Budimursito, S.H., sebagai Hakim Ketua, Hadi Sunoto, S.H.. MH. dan Sri Ari Astuti, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg tanggal 17 Juli 2024, putusan tersebut pada hari , tanggal diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 13 Agustus 2024 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hadi Sunoto, S.H.. MH. dan Sri Ari Astuti, S.H., M.H.para Hakim Anggota tersebut, dibantu Erma Sari Suwarno Putri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 541/Pdt.G/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I, tanpa dihadiri Turut Tergugat II telah di upload melalui sistim informasi penyelesaian perkara Pengadilan pada hari itu juga ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Hadi Sunoto, S.H.. MH.

Bambang Budimursito, S.H.

Ttd

Sri Ari Astuti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Erma Sari Suwarno Putri, S.H., M.H..

## Biaya perkara :

- Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	Rp	50.000,00
- Biaya PNBP	Rp	50.000,00
- Panggilan	Rp	678.500,00
- Biaya penggantian	Rp.	38.000.00
- Meterai Putusan	Rp	10.000,00
- Redaksi Putusan	<u>Rp</u>	<u>10.000,00</u>
	Rp	866.500.00

(Delapan Ratus Enam Puluh Enam Ribu Lima Ratus Rupiah)