



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**SIDARTA SEMBIRING PELAWIE**, NIK: 3275020301630014,

Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Wiraswasta,  
Alamat: Soka Kuning III, Blok E3 No. 25 HBR Regency RT.  
007, RW. 013, Kota Baru, Bekasi Barat, Kota Bekasi;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Japis Sihombing, S.H., dkk., Para Advokat pada Kantor hukum "JAPARIS SIHOMBING & PARTNERS" beralamat di Business Park Kebun Jeruk, Blok A-15, Jalan Meruya Ilir Raya No. 88, Jakarta Barat – 11620, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 019/SSP/VII/2023/JS tanggal 18 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Agustus 2023 dengan No. 3844/SK/HKM/VIII/2023;

selanjutnya disebut sebagai.....  
.....Penggugat;

lawan:

**1. Presiden Direktur PT. Bank CIMB Niaga**, beralamat di Graha CIMB Niaga,

Jln. Jend. Sudirman Kav 58, Jakarta 12190;

selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat I;

**2. PT. Bank CIMB Niaga Cabang Cikini**, beralamat di Jln. Cikini Raya No. 71,

Cikini, Jakarta Pusat;

selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat II;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini diwakili oleh FRANSISKA OEI LAN SIEM, S.H., dan NOVIADY WAHYUDI, masing-masing selaku Direktur, memberikan kuasa kepada I Dewa Made Nefo Dwi Artha, S.H., M.Hum., dkk., para advokat pada kantor hukum MSW LAW FIRM, berkedudukan di Jakarta Timur, beralamat di Cibubur Village Apartment KB 01-09, Blok B., Jalan Radar AURI No. 1

Halaman 1 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibubur, Ciracas, Jakarta Timur-13720, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 270/Ska/DIR/VIII/2023 tanggal 16 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 23 Agustus 2023 dengan No. 4348/SK/HKM/VIII/2023;

**3. SAMSUL BAHRI**, beralamat di Jln Pelepah I Blok A4 No. 07, Kab. Bekasi, Jawa Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Herman, S.H., dk., para advokat dari H&R PARTNERSHIP LAW OFFICE yang beralamat di Jl. Anggrek Raya Blok. AS35 No. 16, Jatisampurna, Kota Bekasi 17433, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 4 September 2023 dengan No. 4524/SK/HKM/IX/2023;

selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat III;

**4. NOTARIS SAIFUDIN ZUHRI, SH., M.Kn** beralamat di Ruko Sabar Ganda, Jln. KSR Dadi Kusmayadi No. 3, Tengah, Kec. Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat;

selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat IV;

Tergugat I sampai dengan Tergugat IV untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

**5. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi**, beralamat di Jln. Sersan Aswan No. 8D, Bekasi, 17113;

dalam hal ini diwakili oleh TAVIANTO NEOGROHO selaku Kepala Kanwil DJKN Jawa Barat, memberikan kuasa kepada Bernadette Yuliasari Mulyanto, dkk., para pegawai KPKNL Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKU-63/MK.6/WKN.08/2023 tanggal 16 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 Agustus 2023 dengan No. 4438/SK/HKM/VIII/2023 jo. Surat Tugas No. ST-2001/KNL.0802/2023 tanggal 10 November 2023;

selanjutnya disebut sebagai.....Turut Tergugat I;

Halaman 2 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



6. Kantor Pertanahan Kota Bekasi, beralamat di Jalan Chairil Anwar No. 25  
RT, 004/RW. 009, Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur,  
Kota Bekasi 17113;

selanjutnya disebut sebagai..... Turut Tergugat II;

Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk selanjutnya  
disebut sebagai Para Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa alat bukti yang diajukan di persidangan oleh Para Pihak;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Juli 2023 dalam Register Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan nasabah dari Tergugat I dan Tergugat II yang telah 3 (tiga) kali menerima fasilitas kredit, terakhir, Penggugat menerima kredit sebesar Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana Surat Perjanjian Kredit No. 101721/SPK/NKR/THA/IV/2011 tanggal 29 April 2011 (**Bukti P1**);
2. Bahwa agunan atas kredit tersebut butir 1 adalah sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang saat ini ditempati oleh Penggugat yang terletak di Perumahan Harapan Baru Regency Blok E 3 No. 25, Kota Baru, Bekasi Barat seluas 148 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru, Gambar Situasi No. 18805/1993 tanggal 1 Desember 1993 tertulis atas nama Sidarta Sembiring Pelawie (**Bukti P-2**);
3. Bahwa kredit berlangsung selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 29 April 2011 sehingga jatuh tempo pada tanggal 29 April 2016 dengan system pembayaran auto debet dari rekening milik Penggugat pada Tergugat II yang diterbitkan sesaat setelah Perjanjian Kredit ditandatangani semula Rekening Nomor: 00212421400, terakhir diganti menjadi Rek No. 0009092500 (**Bukti P-3**);
4. Bahwa selama masa kredit berlangsung, Penggugat sedapat mungkin berusaha mencukupi saldo pada rekening sehingga Tergugat II dapat melakukan pendebitan otomatis pembayaran cicilan kredit hingga pada akhirnya Penggugat dapat melunasi seluruh pinjaman pokok berikut bunga termasuk denda-denda

Halaman 3 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



keterlambatan sehingga kredit aquo tidak termasuk dalam kredit macet (Bad Debt) dan Penggugat tidak memiliki catatan hitam (black list) pada system BI Checking (**Bukti P-3**).

5. Bahwa sekitar bulan Juni 2016 Tergugat II melalui karyawan yang namanya tidak Penggugat ingat, melalui telepon memberitahukan bahwa kredit Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. 101721/SPK/NKR/THA/IV/2011 tanggal 29 April 2011 telah LUNAS dan menyampaikan bahwa sertifikat sudah bisa diambil ke Tergugat I dan selanjutnya memberitahukan ke Penggugat masih terdapat sisa saldo pada rekening tabungan Penggugat. selanjutnya melalui marketingnya, Tergugat II maupun Tergugat I sering menghubungi Penggugat untuk menawarkan kredit karena performa kredit Penggugat dikategorikan lancar (Good);
6. Bahwa tentang kredit yang telah dilunasi oleh Penggugat sejak tanggal 29 April 2016 bahkan masih terdapat sisa saldo tersebut butir 5, ditegaskan kembali oleh Tergugat I pada tanggal 15 September 2020 dan dikuatkan oleh bukti print out yang dikeluarkan oleh Tergugat I tanggal 14 Januari 2022 (**Bukti P-4**). Bahkan sejak pertengahan tahun 2020, Tergugat I maupun Tergugat II telah meminta kembali kepada Penggugat untuk mengambil Sertifikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru (vide Bukti P-2) yang dijadikan agunan kredit sehubungan dengan status kredit yang telah Lunas (Paid Off).
7. Bahwa oleh karena kesibukan dalam pekerjaan, kondisi kesehatan dan alasan-alasan lain yang tidak dapat Penggugat uraikan satu persatu, Penggugat tidak sempat mengambil sertifikat yang menjadi agunan atas kredit dimaksud. Penggugat sama sekali tidak khawatir atas penguasaan Tergugat I atau Tergugat II atas sertifikat aquo karena Penggugat sudah sejak lama menjadi nasabah bahkan rekening giro perusahaan yang didirikan dan dipimpin Penggugat hingga sekarang masih ada pada Tergugat I sebagaimana Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan tanggal 27 April 2022 (**Bukti P-5**).
8. Bahwa akhir tahun 2019 Penggugat Bersama anak-anak dan istri Penggugat pergi ke Eropa untuk mengunjungi salah satu anak Penggugat yang kuliah di Eropa sekaligus untuk liburan Natal 2019 dan Tahun Baru 2020. Sepulang dari Eropa Kesehatan Penggugat agak mulai turun yang menyebabkan Penggugat sakit stroke pada awal Maret 2020 sehingga harus dilarikan ke Rumah Sakit dan sebulan kemudian sudah mulai pulih, dan dinyatakan sudah boleh pulang.
9. Bahwa saat penyakit Penggugat sudah mulai pulih tiba-tiba pada bulan Juni 2020 rumah Penggugat didatangi oleh debt colector sebanyak 8 orang dan mengaku



suruhan dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menagih angsuran kredit yang membuat Penggugat kaget dan shock karena sepengetahuan Penggugat dan berdasarkan informasi Tergugat II sendiri, kredit Penggugat pada Tergugat II sudah lunas seluruhnya dan setelah Penggugat jelaskan bahwa kredit tersebut telah LUNAS, debt collector tersebut beberapa kali pergi namun beberapa bulan kemudian kembali datang, membuat keributan, mengancam serta mengusir Penggugat dan keluarganya. Setiap akan meninggalkan rumah Penggugat, para debt collector selalu meminta uang bensin/transportasi sebesar Rp. 500.000.- (lima ratus ribu rupiah), yang apabila tidak diberikan, debt collector dimaksud tidak mau pergi dan tidak berhenti berteriak-teriak didepan pintu rumah. Sejak bulan Juni 2020 sampai Desember 2021 para debt collector tersebut sering mendatangi rumah Penggugat memaksa agar Penggugat membayar angsuran kredit kepada Tergugat II. Oleh karena kondisi Penggugat masih lemah dan usia yang tidak muda lagi, Penggugat terpaksa membayar uang bensin para debt collector agar cepat pergi dari rumah Penggugat. Apabila diakumulasikan biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membayar uang transport yang diminta oleh para debt collector yang mengaku sebagai kuasa Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp. 50.000.000.- dan hal itu terpaksa Penggugat lakukan untuk menghindari keributan, timbulnya emosi Penggugat yang bisa menyebabkan kambuhnya Penyakit Penggugat yang baru pulih dari sakit stroke;

10. Bahwa atas kehadiran Para debt collector sebagaimana yang telah Penggugat jelaskan pada butir 9 diatas, selanjutnya Penggugat menghubungi Tergugat I melalui Call Center 14041 untuk mengajukan keberatan atas perbuatan debt collector dan meminta Pengembalian sertifikat agunan serta menanyakan prosedur dan tata cara pengambilan sertifikat, dan selanjutnya setelah dilakukan validasi data, Tergugat I meminta Penggugat untuk datang ke Bank CIMB Niaga Cabang Bintaro pada tanggal 27 November 2020 karena agunan dimaksud disimpan ditempat tersebut. Tergugat I juga memberikan Nomor Referensi Pengambilan Sertifikat melalui Short Message Service (**Bukti P-6**).
11. Bahwa tepatnya tanggal 27 November 2020, dengan membawa nomor referensi pengambilan sertifikat yang telah diberikan tersebut butir 10, Penggugat mendatangi kantor yang ditunjuk Tergugat I di daerah Bintaro dan setelah mendaftar antrian Penggugat selanjutnya dipanggil keruangan seseorang pegawai Bank CIMB Niaga Bintaro. Penggugat semula mengira bahwa orang tersebutlah yang berhak menyerahkan/mengembalikan agunan sesuai dengan tugas dan kewenangannya. Namun, alangkah terkejutnya Penggugat, pegawai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank CIMB Niaga Bintaro justru menjelaskan bahwa sertifikat milik Penggugat sudah dialihkan dengan cara Cessie kepada Tergugat III dengan alasan Penggugat masih memiliki tunggakan hutang pokok sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta) dan telah membengkak menjadi Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) akibat akumulasi bunga dan denda-denda keterlambatan;

12. Bahwa seketika Penggugat menjadi shock, stress dan tertekan karena tidak menduga akan diperlakukan sedemikian rupa. Keterangan atau penjelasan yang disampaikan atas pertanyaan-pertanyaan Penggugat sangat membingungkan dan tidak masuk akal sehingga terjadi perdebatan yang panjang ketika itu hingga Penggugat diminta untuk menghadap seseorang yang bernama Iwan Setiawan yang menurut keterangannya sebagai orang penting pada Tergugat I;
13. Bahwa saat itu juga, Penggugat berjalan menemui security untuk menyatakan ruangan Iwan Setiawan namun menurut security, yang bersangkutan sedang tidak berada ditempat. Hingga jam operasional berakhir, Iwan Setiawan dimaksud menurut security tidak kembali lagi ke kantor padahal, Penggugat sudah lama menunggu dan meminta pegawai bank menelepon yang bersangkutan;
14. Bahwa dengan rasa kecewa, cemas, marah dan sedih, Penggugat pulang kerumah dan secara aktif mendatangi, menelepon Tergugat I maupun Tergugat II melalui Call Center 14041 guna memperjelas duduk persoalan yang sesungguhnya, namun upaya tersebut tidak membuahkan hasil apa-apa malah menambah beban pikiran, biaya dan waktu bahkan sampai mengganggu kesehatan Penggugat sendiri. Dalam usia yang sudah tua dan renta, Penggugat diperlakukan secara tidak adil dan sewenang-wenang oleh Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat selalu dipersulit dengan mengarahkan ke kantor cabang dan unit kerja yang berbeda-beda yang lokasinya berbeda-beda satu dengan yang lainnya yang tersebar di daerah Jabodetabek;
15. Bahwa Penggugat dengan segala upaya baik lisan maupun tulisan telah meminta Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan agunan kredit Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru, Gambar Situasi No. 18805/1993 tanggal 1 Desember 1993 tertulis atas nama Sidarta Sembiring Pelawie berikut sisa saldo tabungan yang ada pada rekening Penggugat sebagaimana Surat Penggugat masing-masing:
  - Tanggal 14 Januari 2022, tanggal 16 Januari 2022 dan tanggal 18 Januari 2022 (**Bukti P-7**);

Halaman 6 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 020/H-SSP/III/2022/JS tanggal 18 Maret 2022 Perihal Himbauan **(Bukti P-8)**;
- Nomor 022/UK-SSP/III/2022/JS tanggal 22 Maret 2022 Perihal Undangan Klarifikasi dan Himbauan **(Bukti P-9)**;
- Nomor 055/S-SSP/V/2022/JS tanggal 14 April 2022 Perihal Somasi **(Bukti P-10)**;
- Nomor 060/S.II.III-SSP/IV/2022/JS tanggal 27 April 2022 Perihal Somasi II dan Terakhir **(Bukti P-11)**;

Namun hingga gugatan ini diajukan, tidak ada itikad baik dari Tergugat I maupun Tergugat II untuk mengembalikan agunan kredit Penggugat bahkan membuat dalih dan alasan yang tidak berdasar dan mengada-ada dengan menyatakan agunan kredit aquo telah dialihkan dengan cara cessie kepada pihak lain padahal faktanya, Penggugat tidak memiliki tunggakan hutang baik pokok, bunga maupun denda dalam bentuk apapun. Atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Laporan/Pengaduan ke hadapan Pihak Kepolisian sebagaimana Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/B/2165/SPKT/Polda Metro Jaya tanggal 28 April 2022 **(Bukti P-12)**.

16. Bahwa tentang peralihan hak tagih (cessie) yang disampaikan Tergugat II tidak pernah Penggugat ketahui. Nilai cessie, pembeli cessie dan akta-akta cessie yang dijadikan dasar peralihan hak tagih dimaksud pun tidak pernah Penggugat lihat/baca sehingga Penggugat secara lisan maupun tulisan berusaha meminta bukti-bukti tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II baik secara langsung maupun melalui penyidik kepolisian **(Bukti P13 – Bukti P-14)** namun tidak berhasil karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah bersedia memberikannya.
17. Bahwa guna mendapatkan data, informasi terkait dengan cessie melawan hukum yang disampaikan Tergugat I dan Tergugat II aquo, Penggugat terpaksa harus mengajukan gugatan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, terdaftar dalam roll Perkara Nomor: 17/Pdt./G/2023/PN. Jkt. Pst yang diputus Nietonvankelijik Verklaard (NO) pada tanggal 6 Juli 2023.
18. Bahwa dari pemeriksaan perkara tersebut butir 17, Penggugat ketahui Tergugat II telah mengalihkan hak tagih atas kredit Penggugat yang telah lunas tersebut kepada Tergugat III berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 Tanggal 6 Juli 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang No. 6 tanggal 6 Juli 2020, keduanya dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV sebagaimana Surat Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tanggal 2 Mei 2023 **(Bukti P-15)**.

Halaman 7 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



19. Bahwa dalih dan alasan Tergugat I dan Tergugat II saling mendukung satu sama lain guna memuluskan niat dan konspirasi jahat yang ingin menguasai dan memiliki tanah dan bangunan agunan kredit melalui orang-orang Tergugat I dan Tergugat II sendiri yaitu Tergugat III dan Tergugat IV. Praktek kejahatan perbankan aquo sering disebut White Collar Crime (Kejahatan Kerah Putih) dengan menarget debitur-debitur yang sudah berumur lanjut, sakit-sakitan serta dipandang tidak memiliki pengetahuan, waktu yang cukup untuk mempertahankan haknya. Pada pokoknya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa sebelum agunan dialihkan melalui cessie, telah mengirimkan pemberitahuan dan somasi kepada Penggugat melalui jasa pos yang kebenarannya sangat diragukan.
20. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan memakai jasa Tergugat III dan Tergugat IV sejak semula sudah memiliki itikad tidak baik untuk merampas dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat. Tindakan tersebut merupakan kejahatan perbankan dengan melibatkan penjahat-penjahat berdasi yang mengincar agunan-agunan kredit bernilai tinggi dengan rasio kredit yang rendah. Indikasi ini menjadi jelas dan terang benderang sebab Tergugat III telah berusaha menjual objek agunan dengan cara lelang dan diposting/diiklankan melalui media sosial 03 Januari 2022 (**Bukti P-16**) meskipun Tergugat III tidak pernah melakukan penagihan kepada Penggugat atas piutang yang dialihkan kepadanya yang senyatanya telah dilunasi oleh Penggugat.
21. Bahwa Penggugat bertemu dengan Tergugat III pertama kali sekitar bulan Desember 2021 di Cafe starbuck Harapan Indah Bekasi, ketika itu Tergugat I melalui Pegawainya (Bpk Iwan Setiawan) memerintah Penggugat untuk bertemu dengan Cessor (Tergugat III). Dan saat Pertemuan tersebut berlangsung di starbuck tersebut ternyata cessor yang dimaksud adalah Pemimpin debcollector yang dahulu sering datang kerumah Penggugat;
22. Bahwa hingga gugatan aquo diajukan, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak pernah mau memberikan Akta Cessie atas agunan kredit Penggugat padahal akta cessie aquo jika ada (quad non) merupakan hak Penggugat sebagai pemilik agunan kredit. Akta Cessie aquo baru pernah Penggugat lihat pada saat pemeriksaan Perkara Nomor: 17/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Pst. Penerbitannya akta cessie aquo telah dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum, karena faktanya Kredit Penggugat telah Lunas dibayarkan tepat pada waktunya;
23. Bahwa guna merealisasikan niat jahatnya dan mengambil keuntungan dari ketidakberdayaan Penggugat sebagai orang yang lanjut usia, Tergugat III

Halaman 8 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



berusaha melelang tanah dan bangunan objek agunan melalui Turut Tergugat I sebagaimana Pengumuman Lelang pada Web Site Turut Tergugat I (**Bukti P-17**) lelang mana dilakukan atas permohonan Tergugat III.

24. Bahwa hingga gugatan ini diajukan, sisa saldo pada tabungan milik Penggugat pada Rekening No: 00218421400 yang pada tanggal 14 Januari 2022 sebesar Rp. 5.078.685,- tidak dapat diambil oleh Penggugat yang meskipun atas saran dan petunjuk Tergugat II sendiri rekening tersebut sudah diganti baru menjadi Rekening No: 00069092500 (Bukti P-18) dengan alasan agar dana dapat dicairkan.

25. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan tidak bersedia mencairkan atau menutup akses penarikan tunai atas sisa saldo rekening Penggugat dan tidak mau mengembalikan agunan kredit Surat Perjanjian Kredit No. 101721/SPK/NKR/THA/IV/2011 tanggal 29 April 2011 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru, Gambar Situasi No. 18805/1993 tanggal 1 Desember 1993 tertulis atas nama Sidarta Sembiring Pelawie meskipun kredit telah dilunasi bahkan mengalihkan agunan tersebut melalui cession kepada Tergugat III merupakan KEJAHATAN sebagaimana dimaksud dalam:

- **Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.** Dalam aturan disebutkan, bahwa pelaku usaha jasa keuangan wajib bertanggung jawab atas kerugian konsumen yang timbul akibat kesalahan dan/atau kelalaian, pengurus, pegawai pelaku usaha jasa keuangan dan/atau pihak ketiga yang bekerja untuk kepentingan pelaku usaha jasa keuangan.
- **Pasal 49 Ayat 1 Undang-Undang No: 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang No. 9 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang menyatakan:**
  - (1) Anggota Dewan Komisaris, Direksi, atau pegawai bank yang dengan sengaja :
    - a. Membuat atau menyebabkan adanya pencatatan palsu dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank;
    - b. Menghilangkan atau tidak memasukkan atau menyebabkan tidak dilakukannya pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan,



maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank;

c. Mengubah, mengaburkan, menyembunyikan, menghapus, atau menghilangkan adanya suatu pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank, atau dengan sengaja mengubah, mengaburkan, menghilangkan, menyembunyikan atau merusak catatan pembukuan tersebut, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun dan paling lama 15 (lima belas) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan paling banyak Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah).

26. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengalihkan piutang atas kredit Penggugat yang telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum. Demikian pula tindakan Tergugat III dan Tergugat IV yang senyatanya merupakan orang-orang suruhan, berafiliasi dengan Tergugat I dan Tergugat II, membuat dan menandatangani akta cession dan perjanjian pengalihan piutang dengan menyatakan seolah-olah masih terdapat sisa kredit Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan kewajiban hukumnya, kepatutan, kepantasan dan norma sosial yang hidup dan berkembang dimasyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH-Perdata.

27. Bahwa perbuatan melawan hukum dan kejahatan yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat IV dilakukan sedemikian rupa, terencana dengan baik dan sistematis sehingga sangat merugikan Penggugat sebagai korban kejahatan.

28. Bahwa oleh karena kelalaian dan kesalahan Tergugat I s/d Tergugat IV tersebut telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat maka Tergugat I s/d Tergugat IV wajib mengganti kerugian Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH-Perdata yang menyatakan:

“ Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian”.

29. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat IV, Penggugat mengalami kerugian berupa:

### **Kerugian Materiil;**



- (a) Penggugat tidak dapat menjual, mengalihkan objek agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Harapan Baru Regency Blok E 3 No. 25, Kota Baru, Bekasi Barat seluas 148 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru, Gambar Situasi No. 18805/1993 tanggal 1 Desember 1993 tertulis atas nama Sidarta Sembiring Pelawie karena Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo berada dalam penguasaan Tergugat I s/d Tergugat III yang jika dijual dengan harga pasaran saat ini nilainya tidak kurang dari Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).
- (b) Biaya perawatan dan pengobatan yang telah Penggugat keluarkan sejak Juni 2022 hingga Desember 2022 akibat kambuhnya penyakit stroke dan menyebabkan Penggugat menderita penyakit jantung yang dialami karena mengetahui objek agunan akan dilelang oleh Turut Tergugat I atas permohonan lelang yang diajukan Tergugat III sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- (c) Biaya-biaya pengobatan rawat jalan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah setiap bulannya terhitung sejak Juni 2020 sampai Desember 2022 sebesar Rp. 2.500.000,- x 30 bulan = Rp. 75.000.000,- dan biaya yang akan dibayarkan dalam Pengobatan rawat jalan selanjutnya terhitung sejak Januari 2023 sampai sembuh yang diperkirakan selama 5 tahun atau tepatnya sampai Januari 2027 sebesar Rp. 2.500.000,- x 60 bulan = Rp. 150.000.000,- yang apabila di total menjadi sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- (d) Biaya-biaya yang telah dibayarkan Penggugat kepada para Debcollector sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah);
- (e) Sisa saldo yang ada didalam rekening Penggugat dengan nomor Rekening 00069092500 yang hingga saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak bisa diambil oleh Penggugat tercatat sebesar Rp. 5.078.685,- (lima juta tujuh puluh delapan ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah) terhitung sejak tanggal 14 Januari 2022 hingga saat ditambah bunga tabungan sesuai dengan bunga bank yang berlaku.

**Kerugian Immateriil:**

- a. Tersitanya waktu, tenaga dan pikiran Penggugat untuk mengurus, menyelesaikan permasalahan aquo yang tentu saja tidak dapat dinilai dengan uang namun patut, wajar dan adil membayar kerugian tersebut sebesar **Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh Miliar rupiah).**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Rasa malu kepada warga sekitar dan keluarga, tertekannya phisikis dan sikologi Penggugat karena didatangi, di tagih dan di intimidasi oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui para debcolector sebesar **Rp. 20.000.000.000.- (dua puluh miliar rupiah).**

30. Bahwa agar gugatan Penggugat nantinya tidak sia-sia (illusoir) dan adanya kekhawatiran Penggugat akan itikad buruk Tergugat I s/d Tergugat IV yang tidak bersedia secara sukarela melaksanakan isi putusan dalam perkara ini maka cukup beralasan hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang-barang tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II berupa:

- Tanah dan bangunan Kantor milik Tergugat II beralamat di Jln. Cikini Raya No. 71, Cikini, Jakarta Pusat, **setempat dikenal dengan PT. Bank CIMB Niaga Cabang Cikini.**
- Tanah dan Bangunan Kantor milik Tergugat I yang beralamat Jln. Jend. Sudirman Kav 58, Jakarta 12190, setempat dikenal dengan **Menara CIMB Niaga.**

31. Bahwa Turut Tergugat I merupakan pihak yang dimintakan oleh Tergugat III untuk melakukan pelelangan atas tanah dan bangunan agunan kredit yang senyatanya telah dibayar lunas oleh Penggugat. Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 Tanggal 6 Juli 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang No. 6 tanggal 6 Juli 2020 yang dijadikan dasar oleh Tergugat III untuk memohonkan lelang telah dibuat secara tidak sah dan melawan hukum sehingga Turut Tergugat I tidak memiliki legitimasi, dasar dan alasan hukum untuk melakukan pelelangan atas tanah objek agunan aquo maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo memerintahkan Turut Tergugat I agar tidak melakukan/melanjutkan proses lelang atas tanah dan bangunan agunan kredit yang dimohonkan lelang oleh Tergugat III.

32. Bahwa Turut Tergugat II merupakan Kantor Administrasi Pertanahan tempat dimana objek agunan terdaftar/tercatat merupakan satu-satunya lembaga yang berwenang melakukan pemeliharaan data pertanahan baik berupa balik nama sertifikat, pencatatan Hak Tanggungan, Cessie maupun pemblokiran yang merupakan pihak (partij) dalam perkara ini maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menghukum Turut Tergugat II agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini.

Halaman 12 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa gugatan aquo didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan otentik yang kebenarannya tidak dapat diragukan maka Penggugat mohon agar terhadap isi putusan perkara ini dapat dilakukan/dijalankan secara serta merta meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bijvoorraad).

Berdasarkan seluruh uraian-uraian posita diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. 101721/SPK/NKR/THA/IV/2011 tanggal 29 April 2011 berakhir karena adanya pelunasan dan Penggugat tidak memiliki tunggakan kredit dalam bentuk apapun kepada Tergugat I atau Tergugat II;
4. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan objek agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru, Gambar Situasi No. 18805/1993 tanggal 1 Desember 1993 tertulis atas nama Sidarta Sembiring Pelawie tanpa syarat apapun paling lama 1 (satu) minggu setelah putusan perkara aquo dibacakan;
5. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 Tanggal 6 Juli 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang No. 6 tanggal 6 Juli 2020 antara Tergugat II dan Tergugat III oleh dan dihadapan Tergugat IV dengan segala akibat hukumnya;
6. Memerintahkan Turut Tergugat I agar tidak melakukan/melanjutkan proses lelang atas tanah dan bangunan agunan kredit yang dimohonkan lelang oleh Tergugat III;
7. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk meminta maaf kepada Penggugat melalui 3 (tiga) media cetak yang terbit secara Nasional selama 3 hari berturut-turut sejak putusan ini dibacakan;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggungrenteng membayar denda sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) atas kejahatan perbankan yang telah dilakukannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Ayat 1 Undang-

Halaman 13 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/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

Undang No: 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang No. 9 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar lunas dan sekaligus kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat yang terdiri dari:

**Kerugian Materiil:**

- a. Penggugat tidak dapat menjual, mengalihkan objek agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Harapan Baru Regency Blok E 3 No. 25, Kota Baru, Bekasi Barat seluas 148 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru, Gambar Situasi No. 18805/1993 tanggal 1 Desember 1993 tertulis atas nama Sidarta Sembiring Pelawie karena Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo berada dalam penguasaan Tergugat I s/d Tergugat III yang jika dijual dengan harga pasaran saat ini nilainya tidak kurang dari Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).
- b. Biaya perawatan dan pengobatan yang telah Penggugat keluarkan sejak Juni 2022 hingga Desember 2022 akibat kambuhnya penyakit stroke dan menyebabkan Penggugat menderita penyakit jantung yang dialami karena mengetahui objek agunan akan dilelang oleh Turut Tergugat I atas permohonan lelang yang diajukan Tergugat III sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- c. Biaya-biaya pengobatan rawat jalan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah setiap bulannya terhitung sejak Juni 2020 sampai Desember 2022 sebesar Rp. 2.500.000,- x 30 bulan = Rp. 75.000.000,- dan biaya yang akan dibayarkan dalam Pengobatan rawat jalan selanjutnya terhitung sejak Januari 2023 sampai sembuh yang diperkirakan selama 5 tahun atau tepatnya sampai Januari 2027 sebesar Rp. 2.500.000,- x 60 bulan = Rp. 150.000.000,- yang apabila di total menjadi sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- d. Biaya-biaya yang telah dibayarkan Penggugat kepada Para debt collector sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah);
- e. Sisa saldo yang ada didalam rekening Penggugat dengan nomor Rekening 00069092500 yang hingga saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II yang tidak bisa diambil oleh Penggugat tercatat sebesar Rp. 5.078.685,- (lima juta tujuh puluh delapan ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah) terhitung

Halaman 14 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tanggal 14 Januari 2022 hingga saat ditambah bunga tabungan sesuai dengan bunga bank yang berlaku.

## Kerugian Immateriil:

- a. Tersitanya waktu, tenaga dan pikiran Penggugat untuk mengurus, menyelesaikan permasalahan aquo yang tentu saja tidak dapat dinilai dengan uang namun patut, wajar dan adil membayar kerugian tersebut sebesar **Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh Miliar rupiah).**
  - b. Rasa malu kepada warga sekitar dan keluarga, tertekannya phisikis dan psikologis Penggugat karena didatangi, di tagih dan di intimidasi oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui para debcolector sebesar **Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah).**
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang-barang tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II berupa:
    - Tanah dan bangunan Kantor milik Tergugat II beralamat di Jln. Cikini Raya No. 71, Cikini, Jakarta Pusat, **setempat dikenal dengan PT. Bank CIMB Niaga Cabang Cikini.**
    - Tanah dan Bangunan Kantor milik Tergugat I yang beralamat Jln. Jend. Sudirman Kav 58, Jakarta 12190, setempat dikenal dengan Menara CIMB Niaga;
  11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)/hari untuk setiap keterlambatannya mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru, Gambar Situasi No. 18805/1993 tanggal 1 Desember 1993 tertulis atas nama Sidarta Sembiring Pelawie yang menjadi objek agunan sesuai dengan amar putusan dalam perkara ini;
  12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan, Banding, maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad);
  13. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IV secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
  14. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini.
- Atau; Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo et Bono**).

Halaman 15 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, serta Turut Tergugat I hadir kuasanya sebagaimana tersebut di atas, **kecuali untuk Tergugat IV dan Turut Tergugat II** yang tidak hadir baik secara sendiri, menunjuk wakil, ataupun menunjuk kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian **diantara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat I**, melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Hendra Yuristiawan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan secara elektronik, yang mana terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Penggugat tetap mempertahankan gugatannya:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, telah ditanggapi dengan jawaban-jawaban sebagai berikut:

## JAWABAN DARI TERGUGAT I DAN TERGUGAT II:

### DALAM EKSEPSI

#### I. Gugatan Penggugat didasarkan atas Itikad Tidak Baik.

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 101721/SPK/NKR/THA/IV/2011 tanggal 29 April 2011 ("**Perjanjian Kredit**"), membuktikan adanya fakta-fakta hukum:

- bahwa Penggugat telah memperoleh Fasilitas Kredit dari Tergugat I melalui Tergugat II berupa Kredit Pemilikan Rumah Reguler sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), jatuh tempo tanggal 29 April 2016, dengan bunga 10,88 % per tahun berlaku fixed 1 (satu) tahun, selanjutnya bunga mengambang (*floating*) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Tergugat I;
- bahwa Fasilitas Kredit wajib dibayar dengan cara angsuran setiap bulan dari bulan ke 1 (satu) sampai bulan ke 12 (dua belas) sebesar Rp 6.504.788,00 (enam juta lima ratus empat ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah) yang dimulai tanggal 29 Mei 2011, sedangkan angsuran pada bulan ke 13

Halaman 16 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/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)



(tiga belas) sampai lunas sesuai jumlah yang dihitung berdasarkan bunga yang ditetapkan Tergugat I;

- bahwa pembayaran angsuran setiap bulan dilakukan dengan cara debit Rekening Tabungan milik Penggugat pada Tergugat I sampai seluruh utang dibayar lunas pada saat jatuh tempo tanggal 29 April 2016;
2. Bahwa berdasarkan Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 ("**Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit**") yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit, membuktikan adanya fakta-fakta hukum:
- bahwa "*Setiap pembayaran oleh DEBITUR kepada KREDITUR akan diperuntukkan secara berurutan untuk pembayaran (a) biaya, (b) Denda, (c) Bunga, dan (d) hutang pokok, kecuali ditentukan lain berdasarkan pertimbangan KREDITUR*" (vide Pasal 10 ayat 4),
  - bahwa "*KREDITUR diperkenankan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain, ....*" (vide Pasal 18 ayat 1),
  - bahwa "*Kelalaian terjadi dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini : a. bilamana Hutang tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya*" (vide Pasal 19 ayat 1 huruf a);
3. Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru luas 148 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat terletak di Perum Harapan Baru Regency Blok E 3 No. 26 Kota Baru, Bekasi Barat, Bekasi ("**Objek Jaminan**"), yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05751/2011 tanggal 12 Juli 2011 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11/2011 tanggal 18 Mei 2011 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" ("**Hak Tanggungan**");
4. Bahwa Penggugat sejak tanggal 29 Januari 2012 mulai tidak tertib membayar angsuran sesuai jumlah dan waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit yang terjadi karena Rekening Tabungan Penggugat yang menjadi sumber



pembayaran utang ternyata saldonya tidak mencukupi untuk pennebetan jumlah angsuran setiap bulannya;

5. Bahwa oleh karena Penggugat tidak tertib memenuhi/mengisi saldo Rekening Tabungan yang dijadikan sumber pembayaran utang telah menyebabkan pembayaran angsuran setiap bulan tidak sesuai dengan jumlah dan waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit sehingga berakibat adanya tunggakan pembayaran angsuran pokok maupun bunga, serta Penggugat dikenakan denda keterlambatan pembayaran angsuran sejak tanggal 29 Maret 2012, bahwa  **Kredit Penggugat sejak tanggal 27 Agustus 2014 telah dinyatakan dalam keadaan macet**  sehingga membuktikan Penggugat telah wanprestasi memenuhi kewajiban utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat 1 huruf a Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit;
6. Bahwa terhadap adanya wanprestasi dalam membayar angsuran sesuai jumlah dan waktu yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit, maka Tergugat I telah berkali-kali menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat namun Penggugat tetap Wanprestasi,  **bahwa sampai dengan saat jatuh tempo Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2016, Penggugat masih mempunyai kewajiban utang berupa sisa utang pokok sebesar Rp 43.068.455,74,**  bahwa setelah itu Penggugat terakhir membayar utang pada tanggal 01 Juli 2016 sebesar Rp 7.500.000,00 sehingga  **sisa utang pokok Penggugat yang belum dibayar kepada Tergugat I per tanggal 24 Agustus 2016 sebesar Rp 35.560.940,90 (tiga puluh lima juta lima ratus enam puluh ribu sembilan ratus empat puluh koma sembilan puluh rupiah);**
7. Bahwa oleh karena terhadap sisa utang pokok per tanggal 24 Agustus 2016 sebesar Rp 35.560.940,90 tersebut tidak pernah lagi dibayar oleh Penggugat, maka Tergugat I kemudian memberikan Surat Peringatan (“**Somasi**”) kepada Penggugat yang dikirimkan melalui kedua alamat Penggugat di Jl. Soka Kuning III Blok E 3 No. 25 HBR Regency RT 007/013 Kel. Kota Baru, Kec. Bekasi Barat, Bekasi  **dan**  Perum Harapan Baru Regency Blok E 3 No. 26 Kota Baru, Bekasi Barat, Bekasi berdasarkan:
  - Surat Somasi No. 214/MZ/CRAD/Eks/VI/2020 tanggal 4 Juni 2020 berikut bukti kirim via Pos tanggal 08 Juni 2020;
  - Surat Somasi No. 389/MZ/CRAD/Eks/VI/2020 tanggal 12 Juni 2020 berikut bukti kirim via Pos tanggal 13 Juni 2020;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Somasi No. 519/MZ/CRAD/Eks/VI/2020 tanggal 19 Juni 2020 berikut bukti kirim via Pos tanggal 25 Juni 2020;
- 8. Bahwa terhadap Somasi yang disampaikan Tergugat I tersebut, kemudian Penggugat pada tanggal 11 Juni 2020 menghubungi karyawan Tergugat I melalui nomor telpon yang dicantumkan dalam Surat Somasi dan menyatakan niatnya untuk melunasi sisa utang dan sekaligus juga Penggugat meminta contoh form surat permohonan pelunasan pinjaman, namun setelah diberikan contoh form tersebut ternyata Penggugat tetap tidak melakukan pelunasan sisa utang;
- 9. Bahwa oleh karena tidak pernah ada upaya penyelesaian sisa utang dari Penggugat, maka Tergugat I kemudian memberitahukan Penggugat dengan Surat Pemberitahuan No. 760/MZ/CRAD/Eks/VI/2020 tanggal 26 Juni 2020 berikut bukti kirim via Pos tanggal 30 Juni 2020 ("**Surat Pemberitahuan tanggal 26 Juni 2020**") yang dikirimkan melalui kedua alamat Penggugat tersebut di atas dan diterima langsung oleh Penggugat, dengan menyampaikan bahwa Tergugat I akan menyelesaikan sisa utang Penggugat dengan cara mengalihkan piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada pihak ketiga;
- 10. Bahwa oleh karena terhadap Surat Pemberitahuan tanggal 26 Juni 2020 tersebut tidak ditanggapi Penggugat, maka Tergugat I kemudian melakukan penyelesaian utang dengan cara mengalihkan hak tagih (piutang) Tergugat I terhadap Penggugat kepada pihak ketiga yaitu Sdr. SAMSUL BAHRI sebagai pembeli cessie (**Tergugat III**) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 05 tanggal 06 Juli 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang No. 06 tanggal 06 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Saifudin Zuhri, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor (**Tergugat IV**) ("**Perjanjian Jual Beli dan Cessie Piutang tanggal 06 Juli 2020**"), dengan jumlah utang per tanggal 02 Juli 2020 sebesar Rp 168.148.842,79 (seratus enam puluh delapan juta seratus empat puluh delapan ribu delapan ratus empat puluh dua koma tujuh puluh sembilan rupiah) dengan perincian :
  - sisa utang Pokok sebesar Rp 35.532.920,90
  - Tunggakan Bunga sebesar Rp 2.683.174,50
  - Denda sebesar Rp 129.932.747,33
- 11. Bahwa terhadap adanya pengalihan piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Cessie Piutang tanggal 06 Juli 2020 tersebut di atas yang dibuat dihadapan Tergugat IV telah juga

Halaman 19 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan No. 786/MZ/CRAD/Eks/VII/2020 tanggal 06 Juli 2020 berikut bukti kirim via Pos tanggal 09 Juli 2020 yang dikirimkan melalui kedua alamat Penggugat tersebut di atas ("**Surat Pemberitahuan Cessie tanggal 06 Juli 2020**");

12. Bahwa sebelum dilaksanakan penjualan piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Cessie Piutang tanggal 06 Juli 2020, karyawan Tergugat I juga telah berkomunikasi dengan Penggugat baik melalui telepon maupun WhatsApp perihal sisa utang yang harus dilunasi oleh Penggugat namun Tergugat I tidak pernah menerima realisasi pelunasan sisa utang dari Penggugat;
13. Bahwa mengetahui terhadap piutang Tergugat I terhadap Penggugat telah dialihkan kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Cessie Piutang tanggal 06 Juli 2020 jo. Surat Pemberitahuan Cessie tanggal 06 Juli 2020 tersebut di atas sehingga posisi utang Penggugat pada Tergugat I sudah lunas dan Penggugat berkewajiban membayar utang kepada Tergugat III, maka Penggugat kemudian menghubungi karyawan Tergugat I dan meminta bantuan agar dapat dipertemukan dengan Tergugat III dalam rangka penyelesaian sisa utang, bahwa setelah rencana pertemuan dengan Tergugat III sempat tertunda beberapa kali, kemudian pada tanggal 23 Desember 2021 dilakukan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat III;
14. Bahwa dilain pihak mengetahui adanya fakta hukum terhadap piutang Tergugat I terhadap Penggugat sudah beralih kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Cessie Piutang tanggal 06 Juli 2020 jo. Surat Pemberitahuan Cessie tanggal 06 Juli 2020, **kemudian pada tanggal 15 September 2020 Penggugat dengan itikad tidak baik datang ke PT Bank CIMB Niaga Cabang Thamrin dan bertemu dengan Customer Service dengan maksud menanyakan status pinjamannya, dan oleh Customer Service diinformasikan bahwa utang Penggugat sudah lunas, namun tidak disampaikan secara detail bahwa lunasnya utang Penggugat adalah karena telah di cessie (dialihkan) kepada Tergugat III**, bahwa selanjutnya Penggugat pada tanggal 14 Januari 2022 datang lagi ke Costumer Service PT Bank CIMB Niaga Cabang Thamrin dan meminta diberikan *print out* yang isinya utang Penggugat sudah *closed*;
15. Bahwa secara system dan pembukuan pada Bank memang fasilitas kredit Penggugat sudah tidak tercatat pada Tergugat I yang disebabkan karena utangnya dialihkan kepada Tergugat III selaku pembeli cessie (penerima

Halaman 20 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



pengalihan piutang dari Tergugat I), sehingga secara hukum dan Perjanjian Kredit yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat pada prinsipnya utang tersebut masih ada dan belum lunas sehingga Penggugat masih memiliki kewajiban untuk menyelesaikan utang tersebut kepada Tergugat III selaku kreditur baru (*cessionaris*);

16. Bahwa berbekal adanya keterangan yang diterima Penggugat pada tanggal 14 Januari 2022 dari *Costumer Service* PT Bank CIMB Niaga Cabang Thamrin tersebut, kemudian Penggugat telah memutarbalikkan fakta dengan menyatakan utangnya sudah lunas pada saat jatuh tempo Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2016, padahal sesuai dengan fakta-fakta hukum sebagaimana dikemukakan di atas dan secara pasti dan terang telah diakui oleh Penggugat telah membuktikan Penggugat belum melunasi sisa utangnya kepada Tergugat I saat jatuh tempo Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2016 karena Penggugat masih memiliki sisa utang pokok per tanggal 24 Agustus 2016 sebesar Rp 35.560.940,90, dan berdasarkan Surat Pemberitahuan Cessie tanggal 06 Juli 2020 membuktikan Penggugat masih memiliki sisa utang per tanggal 02 Juli 2020 sebesar Rp 168.148.842,79 dan terhadap jumlah utang yang telah dialihkan tersebut maka dokumen-dokumen jaminan telah dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III sebagai pembeli cession, sehingga Penggugat mempunyai kewajiban membayar utang kepada Tergugat III dengan jaminan berupa Objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan;

17. Bahwa fakta-fakta hukum dan peristiwa-peristiwa hukum di atas membuktikan Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* dengan itikad tidak baik karena sudah mengetahui secara pasti utangnya belum lunas dan terhadap sisa utang telah dialihkan kepada Tergugat III, namun kemudian telah berpura-pura menyatakan utangnya sudah lunas, sehingga Gugatan *a quo* merupakan gugatan *Vexatious Litigation* yang benar-benar bersifat *vexing* (tidak ada visi luhurnya) yaitu gugatan diajukan tanpa visi dan landasan yang jelas dan bermuatan itikad buruk karenanya gugatan *a quo* harus dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## II. Dasar dan alasan Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*)

18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana dikemukakan di atas telah membuktikan Penggugat tidak dapat melunasi seluruh utangnya saat jatuh tempo Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2016 sehingga kemudian Tergugat I melakukan penyelesaian utang dengan cara mengalihkan piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III, bahwa adanya fakta-fakta hukum



tersebut dengan jelas dan terang sudah diketahui oleh Penggugat sehingga membuktikan segala tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

19. Bahwa terhadap hal-hal yang sudah jelas dan terang telah diketahui oleh Penggugat tersebut dan telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum tersebut, kemudian tiba-tiba Penggugat mendalilkan seolah-olah Tergugat I dan Tergugat II melanggar Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan ("POJK No. 1/POJK.07/2013") dan Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang No. 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 1998 tentang Perbankan ("UU Perbankan"), namun Penggugat tidak menjelaskan secara cermat, jelas dan pasti bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II termasuk oleh Tergugat III dan Tergugat IV, bahwa Penggugat hanya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum karena melanggar POJK No. 1/POJK.07/2013 dan Pasal 49 ayat (1) UU Perbankan, bahwa hal ini menyebabkan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat mengetahui perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga kemudian Penggugat menuntut kerugian materiil sebesar Rp 3.000.000.000,00 sesuai nilai jaminan, Rp 500.000.000 untuk biaya perawatan dan pengobatan Penggugat, Rp 225.000.000,00 untuk biaya rawat jalan, Rp 20.000.000,00 untuk uang bensin *debt collector*, dan sisa saldo Rp 5.078.685,00 serta kerugian immateriil sebesar Rp 30.000.000.000,00 karena tersitanya waktu, tenaga dan pikiran, dan Rp 20.000.000.000,00 karena rasa malu dengan tetangga;
20. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas apakah gugatan Penggugat diajukan terkait dengan Tergugat I dianggap Wanprestasi memenuhi Perjanjian Kredit karena tidak mengembalikan Objek Jaminan, atau terkait dengan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I tetap menagih sisa utang yang menurut Penggugat sudah lunas;
21. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas membuktikan **gugatan a quo tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) karenanya gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);**
- III. **Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) karena menggabungkan gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum**

Halaman 22 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



22. Bahwa Penggugat telah menggabungkan gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu Penggugat di satu pihak mendalilkan dasar gugatannya pada adanya Wanprestasi dari Tergugat I dan Tergugat II dalam pemenuhan Perjanjian Kredit dengan menyatakan masih ada sisa utang padahal menurut Penggugat utangnya sudah lunas sehingga membuktikan gugatan Penggugat diajukan berdasarkan atas peristiwa hukum adanya Wanprestasi atas Perjanjian Kredit, **namun** di lain pihak Penggugat menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II dan Para Tergugat lainnya dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tetap melakukan penagihan terhadap sisa utang Penggugat yang menurut Penggugat sudah lunas;
23. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas membuktikan gugatan Penggugat telah menggabungkan 2 (dua) peristiwa hukum yang saling bertentangan yang masing-masing mempunyai akibat hukum dan cara menuntut hak yang saling berbeda, yaitu:
- bahwa peristiwa hukum Wanprestasi didasarkan atas tidak dipenuhinya perjanjian, bahwa akibat hukum dari adanya Wanprestasi adalah tuntutan untuk memenuhi isi perjanjian atau membatalkan perjanjian atau mengembalikan keadaan seperti semula;
  - bahwa peristiwa hukum Perbuatan Melawan Hukum tidak didasarkan atas adanya kesepakatan tetapi didasarkan atas adanya perbuatan yang melawan hak, bahwa akibat hukum dari adanya Perbuatan Melawan Hukum adalah tuntutan adanya ganti rugi,
24. Bahwa di dalam praktek terdapat beberapa yurisprudensi yang tidak membenarkan adanya penggabungan antara gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, diantaranya Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung No. 897 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 yang menjelaskan penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri, bahwa Majelis Kasasi dalam pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung RI No. 2452 K/Pdt/2009 antara lain menyatakan bahwa karena gugatan penggugat menggabungkan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, maka gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), oleh karena itu gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
25. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka terdapat cacat formil dalam Gugatan *a quo* karena telah menggabungkan gugatan Wanprestasi

Halaman 23 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karenanya berdasar dan beralasan Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan **gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Jawaban Pokok Perkara karenanya Eksepsi tersebut *mutatis mutandis* dinyatakan telah dicantumkan lagi dalam Jawaban Pokok Perkara ini;
2. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan**, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II, bahwa segala hal apa yang tidak dijawab dan / atau tidak ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Tergugat I dan Tergugat II menganggap dalil-dalil dalam Gugatan tersebut tidak benar dan / atau tidak terbukti sama sekali dan / atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan Gugatan ini;
3. Bahwa berdasarkan dalil angka 1 sampai angka 3 Gugatan, telah membuktikan adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut :
  - 3.1. bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit No. 101721/SPK/NKR/THA/IV/2011 tanggal 29 April 2011 (**Perjanjian Kredit**) jo. Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 (**Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit**), Penggugat telah memperoleh Fasilitas Pemilikan Rumah Reguler Multi Guna sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Tergugat I melalui Tergugat II, jatuh tempo Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2016, bunga 10,88 % per tahun berlaku fixed 1 (satu) tahun, selanjutnya bunga mengambang (*floating*) sesuai tingkat suku bunga yang ditetapkan Tergugat I, bahwa Fasilitas Kredit wajib dibayar dengan cara angsuran setiap bulan dari bulan ke 1 (satu) sampai bulan ke 12 (duabelas) sebesar Rp 6.504.788,00 (enam juta lima ratus empat ribu tujuh ratus delapan puluh delapan rupiah) yang dimulai tanggal 29 Mei 2011, sedangkan angsuran pada bulan ke 13 (tiga belas) sampai lunas sesuai jumlah yang dihitung berdasarkan bunga yang ditetapkan Tergugat I, bahwa pembayaran angsuran setiap bulan dilakukan dengan cara debit Rekening Tabungan milik Penggugat pada Tergugat I sampai seluruh utang dibayar lunas pada saat jatuh tempo tanggal 29 April 2016;

Halaman 24 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- 3.2. bahwa berdasarkan Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit, setiap pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I akan diperuntukkan secara berurutan untuk pembayaran (a) biaya, (b) Denda, (c) Bunga, dan (d) utang pokok (vide Pasal 10 ayat 4), bahwa **Tergugat I diperkenankan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain (vide Pasal 18 ayat 1)**, bahwa kelalaian terjadi dalam hal terjadinya, paling tidak, salah satu dari kejadian dibawah ini : *a. bilamana Hutang tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa Penggugat telah melalaikan kewajibannya* (vide Pasal 19 ayat 1 huruf a);
- 3.3. bahwa untuk menjamin pelunasan utang Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat telah menyerahkan jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru luas 148 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat terletak di Perum Harapan Baru Regency Blok E 3 No. 26 Kota Baru, Bekasi Barat, Bekasi ("**Objek Jaminan**"), yang telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 05751/2011 tanggal 12 Juli 2011 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 11/2011 tanggal 18 Mei 2011 yang berirah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa" ("**Hak Tanggungan**");
4. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 4 Gugatan** yang mendalilkan Penggugat sedapat mungkin mencukupi saldo pada rekening Tabungan yang digunakan untuk melakukan pembayaran utang, **karena faktanya** bahwa Penggugat sejak tanggal 29 Januari 2012 sudah mulai tidak tertib lagi membayar angsuran sesuai jumlah dan waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit yang terjadi karena Rekening Tabungan Penggugat yang menjadi sumber pembayaran utang ternyata saldonya tidak mencukupi untuk pendebitan jumlah angsuran setiap bulannya, bahwa oleh karena Penggugat tidak tertib memenuhi/mengisi saldo Rekening Tabungan yang dijadikan sumber pembayaran utang, menyebabkan pembayaran angsuran setiap bulan tidak sesuai dengan jumlah dan waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit sehingga berakibat adanya tunggakan pembayaran angsuran pokok maupun bunga serta Penggugat dikenakan denda keterlambatan dalam



pembayaran angsuran sejak tanggal 29 Maret 2012, bahwa  **kredit Penggugat sejak tanggal 27 Agustus 2014 telah dinyatakan dalam keadaan macet** sehingga membuktikan adanya wanprestasi dari Penggugat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat 1 huruf a Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit;

5. Bahwa  **Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 5 dan angka 6 Gugatan** yang mendalilkan karyawan Tergugat I sekitar bulan Juni 2016 memberitahukan Penggugat bahwa kredit Penggugat sudah lunas sejak tanggal 29 April 2016 sesuai ditentukan dalam Perjanjian Kredit yang dibuktikan juga dengan bukti *print out* yang dikeluarkan tanggal 14 Januari 2022 dan sertipikat jaminan bisa diambil, dan selanjutnya *marketing* Tergugat I sering menghubungi Penggugat untuk menawarkan kredit,  **karena faktanya adalah:**

5.1. bahwa kredit Penggugat sejak tanggal 27 Agustus 2014 telah dinyatakan dalam keadaan macet, bahwa Tergugat I telah berkali-kali menyampaikan surat peringatan kepada Penggugat untuk melunasi utang namun Penggugat tetap tidak memenuhi kewajiban sampai dengan saat jatuh tempo Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2016 sehingga membuktikan penggugat dalam keadaan Wanprestasi, bahwa  **sisa utang pokok Penggugat yang belum dibayar kepada Tergugat I per tanggal 24 Agustus 2016 sebesar Rp 35.560.940,90 (tiga puluh lima juta lima ratus enam puluh ribu sembilan ratus empat puluh koma sembilan puluh rupiah);**

5.2. bahwa tidak benar karyawan Tergugat I ataupun Tergugat II menghubungi Penggugat pada sekitar bulan Juni 2016 untuk memberitahukan kredit Penggugat telah lunas dan menyampaikan bahwa sertipikat Objek Jaminan dapat diambil, bahwa karyawan Tergugat I ataupun Tergugat II tidak pernah menghubungi Penggugat untuk memberitahukan utang Penggugat telah lunas dan menyampaikan bahwa sertipikat Objek Jaminan dapat diambil, karena faktanya  **utang Penggugat sampai dengan saat ini belum lunas**, bahwa karyawan Tergugat I menghubungi Penggugat adalah dalam rangka menagih Penggugat untuk melunasi utang kepada Tergugat I;

5.3. bahwa oleh karena terhadap sisa utang pokok sebesar Rp 35.560.940,90 tersebut tidak pernah dibayar oleh Penggugat, maka Tergugat I kemudian memberikan Somasi-Somasi kepada Penggugat tanggal 04 Juni 2020, 12 Juli 2020, dan 19 Juni 2020 yang dikirimkan melalui kedua alamat



Penggugat di Jl. Soka Kuning III Blok E 3 No. 25 HBR Regency RT 007/013 Kel. Kota Baru, Kec. Bekasi Barat, Bekasi dan di Perum Harapan Baru Regency Blok E 3 No. 26 Kota Baru, Bekasi Barat, Bekasi;

- 5.4. bahwa terhadap Somasi yang disampaikan Tergugat I tersebut, kemudian Penggugat **pada tanggal 11 Juni 2020 menghubungi karyawan Tergugat I melalui nomor telpon yang dicantumkan dalam Surat Somasi dan menyatakan niatnya untuk melunasi sisa utang dan sekaligus juga Penggugat meminta contoh form surat permohonan pelunasan pinjaman**, namun setelah diberikan contoh form tersebut ternyata Penggugat tetap tidak melakukan pelunasan sisa utang;
- 5.5. bahwa oleh karena Penggugat tetap tidak pernah ada upaya pelunasan sisa utang, maka Tergugat I kemudian memberitahukan Penggugat dengan Surat Pemberitahuan tanggal 26 Juni 2020 yang dikirimkan melalui ke dua alamat Penggugat dengan menyampaikan bahwa Tergugat I akan menyelesaikan utang Penggugat dengan cara mengalihkan piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada pihak ketiga;
- 5.6. bahwa oleh karena terhadap Surat Pemberitahuan tanggal 26 Juni 2020 tidak ditanggapi oleh Penggugat, maka Tergugat I kemudian melakukan penyelesaian dengan cara mengalihkan hak tagih (piutang) Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 05 tanggal 06 Juli 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang No. 06 tanggal 06 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Saifudin Zuhri, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor (Tergugat IV) (**Perjanjian Jual Beli dan Cessie Piutang tanggal 06 Juli 2020**), dengan jumlah utang per tanggal 02 Juli 2020 sebesar Rp 168.148.842,79 (seratus enam puluh delapan juta seratus empat puluh delapan ribu delapan ratus empat puluh dua koma tujuh puluh sembilan rupiah) dengan perincian:
- sisa Utang Pokok sebesar Rp 35.532.920,90
  - Tunggakan Bunga sebesar Rp 2.683.174,50
  - Denda sebesar Rp 129.932.747,33
- 5.7. bahwa terhadap adanya pengalihan piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III telah juga diberitahukan kepada

Halaman 27 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melalui Surat Pemberitahuan No. 786/MZ/CRAD/Eks/VII/2020 tanggal 06 Juli 2020 berikut bukti kirim via Pos tanggal 09 Juli 2020 yang dikirimkan melalui ke dua alamat Peggugat tersebut di atas (**Surat Pemberitahuan Cessie tanggal 06 Juli 2020**);

- 5.8. bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan peristiwa-peristiwa hukum di atas telah membuktikan selama masa kredit berlangsung terbukti Peggugat tidak mencukupi saldo rekeningnya sehingga menyebabkan Tergugat I tidak dapat melakukan pendebitan rekening untuk membayar angsuran utang Peggugat setiap bulan, bahwa Peggugat sudah mulai terlambat dalam pembayaran angsuran sejak tanggal 29 Maret 2012, bahwa **kredit Peggugat sejak tanggal 27 Agustus 2014 telah dinyatakan dalam keadaan macet**;
- 5.9. bahwa dengan demikian tidak benar sama sekali kredit Peggugat sudah lunas saat jatuh tempo Perjanjian Kredit, karena terbukti pada saat jatuh tempo Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2016, Peggugat masih mempunyai kewajiban utang berupa sisa utang pokok sebesar Rp 43.068.455,74
- 5.10. bahwa dengan demikian tidak benar sama sekali karyawan Tergugat I atau Tergugat II pada bulan Juni 2016 memberikan informasi kepada Peggugat untuk mengambil sertipikat Objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan dengan alasan kredit sudah lunas, dan bahwa tidak benar sama sekali *marketing* Tergugat I atau Tergugat II menghubungi Peggugat untuk menawarkan kredit, karena yang benar bagian *Recovery* dari Tergugat I menghubungi Peggugat dalam rangka untuk meminta Peggugat agar melunasi sisa utang yang sudah jatuh tempo;
- 5.11. bahwa Peggugat dengan sengaja menyembunyikan fakta hukum dengan mendalilkan utangnya pada Tergugat I sudah lunas, karena faktanya utang Peggugat tersebut telah dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III sehingga kemudian Peggugat memiliki utang pada Tergugat III dengan Objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan berdasarkan atas adanya Surat Pemberitahuan Cessie tanggal 06 Juli 2020 berikut bukti kirim via Pos tanggal 09 Juli 2020 yang dikirimkan melalui ke dua alamat Peggugat tersebut di atas;
- 5.12. bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas maka petitum angka 3 Gugatan yang berbunyi "*Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian*

Halaman 28 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



*Kredit antara Penggugat dan Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. 101721/SPK/NKR/THA/IV/2011 tanggal 29 April 2011 berakhir karena adanya pelunasan dan Penggugat tidak memiliki tunggakan kredit dalam bentuk apapun kepada Tergugat I atau Tergugat II” tidak berdasar sama sekali karenanya petitum angka 3 Gugatan harus ditolak;*

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 7 Gugatan yang mendalilkan karena kesibukan dalam suatu proyek maka Penggugat tidak sempat mengambil sertipikat yang dijadikan agunan, karena faktanya sebagaimana dibuktikan di atas bahwa pada saat jatuh tempo Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2016, Penggugat masih mempunyai sisa utang pokok yang belum dibayar sebesar Rp 43.068.455,74, bahwa demikian juga dalam Sistem Layanan Informasi Keuangan OJK tanggal 13 Agustus 2020 jelas membuktikan utang Penggugat pada Tergugat I menjadi lunas karena dialihkan atau di jual kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Cessie Piutang tanggal 6 Juli 2020, bahwa dengan demikian tidak ada dasar dan alasan Penggugat untuk mengambil sertipikat Objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan karena Penggugat masih memiliki sisa utang yang belum dilunasi berdasarkan Perjanjian Kredit sehingga petitum angka 4 Gugatan yang berbunyi “Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengembalikan objek agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru, Gambar Situasi No. 18805/1993 tanggal 1 Desember 1993 tertulis atas nama Sidarta Sembiring Pelawie tanpa syarat apapun paling lama 1 (satu) minggu setelah putusan perkara aquo dibacakan” tidak berdasar sama sekali karenanya petitum angka 4 Gugatan harus ditolak;
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 8 dan angka 9 Gugatan yang mendalilkan akhir tahun 2019 Penggugat pergi ke Eropa untuk liburan Natal dan Tahun Baru, dan pada awal Maret 2020 Penggugat terkena stroke, dan saat penyakit Penggugat sudah mulai pulih tiba-tiba Penggugat didatangi *debt collector* sebanyak 8 (delapan) orang di bulan Juni 2020 yang mengaku sebagai kuasa Tergugat I dan Tergugat II, dan selanjutnya mulai bulan Juli 2020 sering didatangi *debt collector* dan meminta uang bensin sehingga dari bulan Juli 2020 sampai Desember 2021, Penggugat telah memberikan uang bensin kepada *debt collector* sebanyak Rp 20.000.000,00, karena faktanya adalah :



- 7.1. bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan penagihan kepada Penggugat dengan mengirimkan *debt collector* pada bulan Juni 2020, karena yang dilakukan oleh Tergugat I adalah mengirimkan Surat-Surat Somasi kepada Penggugat pada bulan Juni 2020 yang kemudian ditanggapi oleh Penggugat dengan menyatakan niatnya untuk melunasi sisa utang serta sekaligus meminta contoh form pelunasan pinjaman, namun setelah diberikan contoh form pelunasan pinjaman ternyata Penggugat tetap tidak melunasi utangnya sehingga kemudian Tergugat I mengirimkan Surat Pemberitahuan tanggal 26 Juni 2020 yang menginformasikan utang Penggugat akan diselesaikan dengan mengalihkan utangnya kepada pihak ketiga;
- 7.2. bahwa sebagaimana dibuktikan di atas bahwa sejak tanggal 6 Juli 2020 terhadap utang Penggugat kepada Tergugat I telah dialihkan kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Cessie Piutang tanggal 6 Juli 2020, sehingga penagihan utang terhadap Penggugat sejak tanggal 06 Juli 2020 dilakukan oleh Tergugat III;
- 7.3. bahwa sangat tidak masuk akal apabila Penggugat memberikan uang bensin kepada *debt collector* sampai sebanyak Rp 20.000.000,00 karena jika Penggugat benar-benar sudah melunasi utangnya maka tidak ada dasar dan alasan sama sekali bagi Penggugat untuk menanggapi kedatangan para *debt collector* tersebut, walaupun benar, *quad non*, apalagi kemudian memberikan uang bensin, bahwa Penggugat sebagai politikus yang telah masuk Balon Walikota Medan tentunya sangat tidak masuk akal begitu saja tunduk pada kedatangan dari *debt collector*, walaupun benar, *quad non*, dan bersedia memberikan uang bensin, kecuali dengan tujuan agar tidak didatangi lagi oleh penagih utang karena belum melunasi utangnya,
- 7.4. bahwa karena faktanya Penggugat masih memiliki sisa utang yang belum dilunasi sehingga sudah wajar jika kemudian *debt collector* tersebut, walaupun benar, *quad non*, berkali-kali mendatangi Penggugat untuk meminta pelunasan sisa utang yang telah menjadi hak sepenuhnya dari Tergugat III sebagai pembeli cessie;
8. **Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 10 sampai angka 14 Gugatan** yang mendalilkan terhadap kehadiran *debt collector* tersebut kemudian Penggugat menghubungi Tergugat I melalui Call Center 14041 untuk mengajukan keberatan dan meminta pengembalian sertipikat

Halaman 30 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



agunan, bahwa Penggugat dengan membawa nomor referensi pengambilan sertifikat pada tanggal 27 November 2020 telah mendatangi Tergugat I untuk mengambil sertifikat agunan namun kemudian diketahui sertifikat telah dialihkan dengan cara cession kepada Tergugat III, **karena faktanya adalah :**

- 8.1. bahwa kredit Penggugat pada Tergugat I sejak tanggal 27 Agustus 2014 sudah dalam keadaan macet, bahwa saat jatuh tempo Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2016, Penggugat masih mempunyai kewajiban sisa utang pokok sebesar Rp 43.068.455,74, bahwa setelah itu Penggugat terakhir membayar pada tanggal 01 Juli 2016 sebesar Rp 7.500.000,00 sehingga jumlah sisa utang pokok Penggugat yang belum dibayar kepada Tergugat I per tanggal 24 Agustus 2016 sebesar Rp 35.560.940,90 sehingga membuktikan Penggugat telah wanprestasi memenuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat 1 huruf a Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit, bahwa oleh karena terhadap sisa utang pokok tersebut tidak pernah lagi dibayar oleh Penggugat, maka Tergugat I kemudian memberikan Surat-Surat Somasi kepada Penggugat dengan surat tanggal 4 Juni 2020, 12 Juni 2020 dan 19 Juni 2020;
- 8.2. bahwa Penggugat pada tanggal 11 Juni 2020 pernah menghubungi karyawan Tergugat I melalui nomor telpon yang dicantumkan dalam Surat Somasi dan menyatakan niatnya untuk melunasi sisa utang dan sekaligus juga Penggugat meminta contoh form surat permohonan pelunasan pinjaman namun setelah diberikan contoh form tersebut ternyata Penggugat tetap tidak melakukan pelunasan sisa utang kepada Tergugat II;
- 8.3. bahwa oleh karena tidak pernah ada upaya penyelesaian sisa utang dari Penggugat, maka Tergugat I kemudian menyampaikan Surat Pemberitahuan tanggal 26 Juni 2020 yang isinya Tergugat I akan menyelesaikan utang Penggugat dengan cara mengalihkan piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada pihak ketiga;
- 8.4. bahwa oleh karena terhadap Surat Pemberitahuan tanggal 26 Juni 2020 tersebut tidak ditanggapi Penggugat, maka Tergugat I kemudian melakukan penyelesaian utang dengan cara mengalihkan hak tagih (piutang) Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Cession Piutang tanggal 6 Juli 2020, dengan jumlah utang per tanggal 02 Juli 2020 sebesar Rp 168.148.842,79

*Halaman 31 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



(seratus enam puluh delapan juta seratus empat puluh delapan ribu delapan ratus empat puluh dua koma tujuh puluh sembilan rupiah);

- 8.5. bahwa terhadap adanya pengalihan piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III tersebut di atas telah juga diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Cessie tanggal 06 Juli 2020 yang dikirimkan melalui ke dua alamat Penggugat;
- 8.6. bahwa dengan demikian tidak ada dasar dan alasan Penggugat pada awal September 2020 mengajukan keberatan terhadap Tergugat I akibat didatangi oleh *debt collector* karena sejak tanggal 06 Juli 2020 seluruh utang Penggugat telah beralih kepada Tergugat III sehingga sejak saat itu yang berhak melakukan penagihan adalah Tergugat III **sebagaimana diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Cessie tanggal 06 Juli 2020;**
- 8.7. bahwa demikian juga tidak ada dasar dan alasan Penggugat pada awal September 2020 maupun pada tanggal 27 November 2020 meminta pengembalian sertipikat Objek Jaminan karena Penggugat masih memiliki sisa utang yang belum dilunasi kepada Tergugat III sebagai pembeli cessie;
- 8.8. bahwa demikian juga tidak benar Tergugat I memberikan nomor referensi pengambilan sertipikat Objek Jaminan kepada Penggugat, karena sebagaimana dikemukakan di atas bahwa Penggugat masih memiliki utang dengan jaminan sertipikat Objek Jaminan, dan terhadap utang tersebut telah dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III sehingga Penggugat memiliki kewajiban pelunasan utang kepada Tergugat III, dan terhadap sertipikat Objek Jaminan dikuasai oleh Tergugat III sejak tanggal 06 Juli 2020;
- 8.9. bahwa oleh karena Penggugat sejak 06 Juli 2020 telah mengetahui terhadap sisa utangnya telah beralih kepada Tergugat III maka tidak ada dasar dan alasan jika Penggugat tiba-tiba menyatakan dirinya shock, stress dan tertekan mengetahui kredit berikut jaminannya telah dialihkan kepada Tergugat III sebagai pembeli cessie, karena resiko dari tidak melakukan pembayaran utang adalah kreditnya akan dijual kepada pihak ketiga atau Objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan akan di jual melalui lelang;

Halaman 32 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



- 8.10. bahwa pada tanggal 06 Desember 2021, Penggugat menghubungi karyawan Tergugat I melalui WA meminta bantuan untuk dapat dipertemukan dengan Tergugat III sebagai pembeli cessie dan disepakati pertemuan dilakukan tanggal 20 Desember 2021, namun di *rescedhule* menjadi tanggal 22 Desember 2021 dengan alasan kesehatan Penggugat, bahwa pada tanggal 22 Desember 2021 dilakukan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat III, bahwa setelah pertemuan tersebut kemudian Penggugat mengirim WA kepada karyawan Tergugat I dengan menyampaikan kesimpulan pembicaraan bahwa penyelesaian akan dilakukan secara kekeluargaan dengan Tergugat III, bahwa tanggal 10 Januari 2021 Penggugat kembali menghubungi karyawan Tergugat I agar menyampaikan kepada Tergugat III bahwa Penggugat bersedia melakukan penyelesaian sisa utang dengan Tergugat III dengan pembayaran sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- 8.11. bahwa setelah tanggal 10 Januari 2021 tersebut di atas, tidak ada lagi komunikasi antara Penggugat dengan karyawan Tergugat I, namun tiba-tiba Penggugat pada tanggal 14 Januari 2022 datang ke PT Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Thamrin dan meminta diberikan *printout screen* data bahwa status kredit Penggugat sudah *closed*;
- 8.12. berbekal *printout screen* data bahwa status kredit Penggugat sudah *closed* tersebut, kemudian Penggugat memutarbalikkan fakta dan berasumsi bahwa Penggugat sudah melunasi utangnya kepada Tergugat I, padahal status kredit Penggugat sudah *closed* pada Tergugat I tersebut terjadi karena utang Penggugat sudah dialihkan kepada Tergugat III pada tanggal 06 Juli 2020;
- 8.13. bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas maka tidak benar utang Penggugat sudah lunas saat jatuh tempo tanggal 29 April 2016 karena utang Penggugat kepada Tergugat I telah diselesaikan dengan cara dialihkan kepada Tergugat III pada tanggal 06 Juli 2020 sehingga Penggugat mempunyai kewajiban membayar utang kepada Tergugat III, bahwa tidak ada dasar dan alasan Penggugat untuk meminta sertifikat Objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan kepada Tergugat I dan Tergugat II ataupun kepada Tergugat III selama Penggugat belum melunasi sisa utangnya kepada Tergugat III **karenanya petitum angka 4 Gugatan harus ditolak;**

Halaman 33 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



8.14. bahwa terkait dengan adanya sisa saldo sebesar Rp 5.078.685,00 (lima juta tujuh puluh delapan ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah) yang masih tercatat dalam rekening Penggugat pada Tergugat I terjadi karena adanya peristiwa hukum yaitu Penggugat telah 2 (dua) kali memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat I sebelum kemudian memperoleh Fasilitas Kredit ketiga berupa Kredit Pemilikan Rumah Reguler sebesar Rp 300.000.000,00, bahwa dalam fasilitas kredit kedua yang diperoleh Penggugat terdapat adanya ketentuan *hold* dana untuk menjamin pembayaran angsuran 1 (satu) kali sebesar Rp 5.078.685,00, bahwa setelah fasilitas kredit kedua dilunasi dan kemudian Penggugat mendapat Fasilitas Kredit ketiga berupa Kredit Pemilikan Rumah Reguler sebesar Rp 300.000.000,00 terhadap *hold* dana sebesar Rp 5.078.685,00 tersebut telah dibuka dan dapat ditarik oleh Penggugat namun sampai saat ini belum ditarik oleh Penggugat;

9. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 15 Gugatan** yang mendalilkan Penggugat dengan segala upaya telah meminta Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan sertifikat agunan termasuk dengan menyampaikan surat-surat somasi, **berdasarkan alasan-alasan hukum** sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa Penggugat masih memiliki sisa utang pada Tergugat I, dan terhadap sisa utang tersebut telah dialihkan kepada Tergugat III, sehingga tidak ada dasar dan alasan Penggugat untuk meminta pengembalian sertifikat Objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan selain dengan cara Penggugat melunasi sisa utangnya kepada Tergugat III, bahwa hal tersebut dengan jelas dan tegas telah disampaikan oleh Tergugat I dalam Surat Nomor 031/MZ/CRAD/Eks/II/2022 tanggal 20 Januari 2022, bahwa demikian juga terhadap Laporan Polisi yang diajukan Penggugat No. STTLP/B/2165/SPKT/Polda Metro Jaya tanggal 28 April 2022 sampai saat ini tidak ada tindak lanjutnya, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut maka petitum angka 7 Gugatan yang berbunyi "*Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk meminta maaf kepada Penggugat melalui 3 (tiga) media cetak yang terbit secara Nasional selama 3 hari berturut-turut sejak putusan ini dibacakan*" tidak berdasar dan beralasan sama sekali **karenanya petitum angka 7 Gugatan yang harus ditolak**;
10. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 16 sampai angka 18 Gugatan** yang mendalilkan peralihan hak tagih (*cessie*) tidak pernah diketahui Penggugat, **karena faktanya adalah**:



- 10.1. bahwa **sejak tanggal 27 Agustus 2014 kredit Penggugat kepada Tergugat I telah dinyatakan dalam keadaan macet**, bahwa sampai dengan saat jatuh tempo Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2016, Penggugat masih mempunyai kewajiban membayar utang pokok sebesar Rp 43.068.455,74, bahwa Penggugat terakhir membayar utang pada tanggal 01 Juli 2016 sebesar Rp 7.500.000,00 sehingga **sisa utang pokok Penggugat yang belum dibayar kepada Tergugat I per tanggal 24 Agustus 2016 sebesar Rp 35.560.940,90** sehingga membuktikan Penggugat telah wanprestasi memenuhi kewajiban membayar utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat 1 huruf a Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit;
- 10.2. bahwa oleh karena terhadap sisa utang pokok tersebut tidak pernah lagi dibayar oleh Penggugat, maka Tergugat I kemudian memberikan Surat Peringatan ("**Somasi**") kepada Penggugat yang dikirimkan melalui kedua alamat Penggugat di Jl. Soka Kuning III Blok E 3 No. 25 HBR Regency RT 007/013 Kel. Kota Baru, Kec. Bekasi Barat, Bekasi **dan** Perum Harapan Baru Regency Blok E 3 No. 26 Kota Baru, Bekasi Barat, Bekasi berdasarkan:
- Surat Somasi No. 214/MZ/CRAD/Eks/VI/2020 tanggal 4 Juni 2020 berikut bukti kirim via Pos tanggal 08 Juni 2020,
  - Surat Somasi No. 389/MZ/CRAD/Eks/VI/2020 tanggal 12 Juni 2020 berikut bukti kirim via Pos tanggal 13 Juni 2020,
  - Surat Somasi No. 519/MZ/CRAD/Eks/VI/2020 tanggal 19 Juni 2020 berikut bukti kirim via Pos tanggal 25 Juni 2020;
- 10.3. bahwa oleh karena tidak pernah ada upaya penyelesaian sisa utang dari Penggugat, maka Tergugat I kemudian memberitahukan Penggugat dengan Surat Pemberitahuan No. 760/MZ/CRAD/Eks/VI/2020 tanggal 26 Juni 2020 berikut bukti kirim via Pos tanggal 30 Juni 2020 ("**Surat Pemberitahuan tanggal 26 Juni 2020**") yang dikirimkan melalui kedua alamat Penggugat tersebut di atas dan diterima langsung oleh Penggugat, dengan menyampaikan bahwa Tergugat I akan menyelesaikan sisa utang Penggugat dengan cara mengalihkan piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada pihak ketiga;
- 10.4. bahwa oleh karena terhadap Surat Pemberitahuan tanggal 26 Juni 2020 tersebut tidak ditanggapi Penggugat, maka Tergugat I kemudian



melakukan penyelesaian utang dengan cara mengalihkan hak tagih (piutang) Tergugat I terhadap Penggugat kepada pihak ketiga yaitu Sdr. SAMSUL BAHRI sebagai pembeli cessie (**Tergugat III**) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 05 tanggal 06 Juli 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang No. 06 tanggal 06 Juli 2020 yang dibuat dihadapab Saifudin Zuhri, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor (**Tergugat IV**) ("**Perjanjian Jual Beli dan Cessie Piutang tanggal 06 Juli 2020**"), dengan jumlah utang per tanggal 02 Juli 2020 sebesar Rp 168.148.842,79 (seratus enam puluh delapan juta seratus empat puluh delapan ribu delapan ratus empat puluh dua koma tujuh puluh sembilan rupiah) dengan perincian :

- sisa utang Pokok sebesar Rp 35.532.920,90
- Tunggakan Bunga sebesar Rp 2.683.174,50
- Denda sebesar Rp 129.932.747,33

10.5. bahwa terhadap adanya **pengalihan piutang Tergugat I terhadap Penggugat I kepada Tergugat III tersebut di atas juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan No. 786/MZ/CRAD/Eks/VII/2020 tanggal 06 Juli 2020** berikut bukti kirim via Pos tanggal 09 Juli 2020 yang dikirimkan melalui ke dua alamat Penggugat tersebut di atas ("**Surat Pemberitahuan Cessie tanggal 06 Juli 2020**")

10.6. bahwa setelah adanya Surat Pemberitahuan Cessie tanggal 06 Juli 2020, Penggugat kemudian menghubungi karyawan Tergugat I dan meminta bantuan agar dapat dipertemukan dengan Tergugat III dalam rangka penyelesaian sisa utang, bahwa kemudian pada tanggal 23 Desember 2021 dilakukan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat III, bahwa setelah pertemuan tersebut kemudian Penggugat mengirim WA kepada karyawan Tergugat I dengan menyampaikan kesimpulan pembicaraan bahwa penyelesaian akan dilakukan secara kekeluargaan dengan Tergugat III, bahwa tanggal 10 Januari 2021 Penggugat kembali menghubungi karyawan Tergugat I agar menyampaikan kepada Tergugat III bahwa Penggugat bersedia melakukan penyelesaian sisa utang dengan Tergugat III dengan pembayaran sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);



- 10.7. bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas maka **tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah mengetahui adanya cessie, nilai cessie, pihak pembeli cessie dan akta-akta cessie**;
- 10.8. bahwa Tergugat I sebagai pemilik hak tagih (piutang) terhadap Penggugat berhak menjual piutang tersebut kepada pihak ketiga incasu Tergugat III dengan membuat Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 06 Juli 2020 sesuai ketentuan Pasal 584 KUH Perdata, bahwa hak Tergugat I untuk mengalihkan piutangnya juga sudah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit Bank CIMB Niaga 2009 Rev.02 yang menyatakan bahwa Tergugat I sebagai Kreditur diperkenankan untuk mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajiban yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Kredit kepada pihak lain;
- 10.9. bahwa penjualan Piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III dengan Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 06 Juli 2020 meliputi juga seluruh jaminan-jaminan dan hak-hak yang melekat didalamnya sesuai Pasal 1533 KUH Perdata, bahwa penjualan Piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III sudah sah terjadi pada saat ditandatanganinya Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 06 Juli 2020 sesuai Pasal 1458 KUH Perdata, bahwa hak milik atas Piutang Tergugat I terhadap Penggugat telah beralih kepada Tergugat III dengan ditandatanganinya Akta Perjanjian Cessie Piutang tanggal 06 Juli 2020 sesuai Pasal 1459 KUH Perdata jo. Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata;
- 10.10. bahwa sesuai ketentuan hukum, doktrin dan yurisprudensi, dengan selesainya Akta Perjanjian Cessie Piutang tanggal 06 Juli 2020, maka hak milik atas Piutang berikut dokumen-dokumen turutannya terhadap Penggugat telah beralih dari Tergugat I (**cedent**) kepada Tergugat III (**cessionaris**), bahwa dengan telah selesainya Akta Perjanjian Cessie Piutang tanggal 06 Juli 2020, maka Piutang telah sah beralih menjadi milik Tergugat III (**cessionaris**), bahwa peralihan ini berlaku untuk semuanya termasuk kepada Penggugat (**cessus**), sehingga **sah tidaknya jual beli dan penyerahan piutang antara cedent dengan cessionaris tidak tergantung pada ada tidaknya persetujuan dari atau pemberitahuan kepada Penggugat (cessus)**, bahwa terhadap cessie tersebut telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada Penggugat



berdasarkan Surat Pemberitahuan Cessie tanggal 06 Juli 2020, bahwa dengan alasan tersebut maka Akta Perjanjian Jual Beli dan Cessie Piutang tanggal 06 Juli 2020 antara Tergugat I dengan Tergugat III adalah sah dan mengikat menurut hukum, sehingga petitum angka 5 Gugatan yang berbunyi “ *Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 Tanggal 6 Juli 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang No. 6 tanggal 6 Juli 2020 antara Tergugat II dan Tergugat III oleh dan dihadapan Tergugat IV dengan segala akibat hukumnya*” tidak berdasar dan beralasan sama sekali **karenanya petitum angka 5 Gugatan harus ditolak;**

10.11. bahwa dengan sah dan mengikatnya pengalihan piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III, maka segala hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit jo. Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit berikut dokumen Jaminan berupa sertipikat Objek Jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan beralih dari Tergugat I kepada Tergugat III sebagai kreditur baru, karenanya **petitum angka 3 dan angka 4 Gugatan harus ditolak;**

11. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 19 dan angka 20 serta angka 23 Gugatan** yang mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II ingin menguasai dan memiliki tanah dan bangunan agunan kredit melalui orang-orang Tergugat I yaitu Tergugat III dan Tergugat IV, **karena faktanya** sebagaimana dikemukakan di atas bahwa Penggugat masih memiliki sisa utang yang belum dilunasi kepada Tergugat I, dan Tergugat I telah menjual piutangnya kepada Tergugat III dan Objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan tersebut tetap menjadi jaminan utang Penggugat pada Tergugat III sebagai pembeli cessie, sehingga Penggugat memiliki kewajiban hukum untuk melunasi utang kepada Tergugat III, bahwa oleh karena Penggugat tetap tidak melunasi utang kepada Tergugat III maka berdasarkan Pasal 14 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“**Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**”) bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte dan dapat dijadikan dasar untuk melakukan lelang Objek Jaminan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan, sehingga Tergugat III sebagai pemegang Objek Jaminan yang telah dibebani Hak



Tanggungan berhak menjual lelang Objek Jaminan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga petitum angka 6 Gugatan yang berbunyi "*Memerintahkan Turut Tergugat I agar tidak melakukan/melanjutkan proses lelang atas tanah dan bangunan agunan kredit yang dimohonkan lelang oleh Tergugat III*" tidak berdasar dan beralasan sama sekali **karenanya petitum angka 6 Gugatan harus ditolak;**

**12. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 21 dan angka 22 Gugatan** yang mendalilkan Tergugat I memerintahkan karyawannya agar Penggugat dan Tergugat III bertemu, demikian juga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah memberikan Akta Cessie dan utang Penggugat sudah lunas sehingga akta Cessie tidak sah, **berdasarkan alasan-alasan hukum** sebagaimana di kemukakan di atas bahwa utang Penggugat pada Tergugat I telah macet, dan Penggugat telah berkali-kali diberikan surat peringatan termasuk telah diberitahukan bahwa Tergugat I akan melakukan penyelesaian utang dengan cara menjual piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada pihak ketiga, namun Penggugat tetap melalaikannya, bahwa kewenangan Tergugat I untuk menjual piutang sudah disepakati sejak awal oleh Penggugat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 18 ayat (1) Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit sehingga penjualan piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III telah dilakukan sesuai ketentuan dan prosedur yang berlaku, bahwa dalil angka 21 Gugatan juga membuktikan bahwa setelah dilakukan cessie maka antara Penggugat dengan Tergugat III sudah pernah dilakukan pertemuan untuk menyelesaikan sisa utang yang belum dilunasi, bahwa demikian juga tidak benar Penggugat pernah meminta Akta Cessie kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, bahwa dengan demikian sebagaimana dikemukakan di atas telah terbukti dengan tegas bahwa Perjanjian Jual Beli dan Cessie Piutang tanggal 6 Juli 2020 adalah sah dan mengikat menurut hukum;

**13. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 24 Gugatan** yang mendalilkan sisa saldo sebesar Rp 5.078.685,00 yang masih tercatat dalam rekening Penggugat pada Tergugat I tidak dapat diambil oleh Penggugat, **karena faktanya** terhadap sisa saldo sebesar Rp 5.078.685,00 (lima juta tujuh puluh delapan ribu enam ratus delapan puluh lima rupiah) tersebut merupakan *hold* dana untuk angsuran 1 (satu) kali atas pinjaman fasilitas kredit kedua Penggugat pada Tergugat I yang diperoleh Penggugat



sebelum adanya Fasilitas Kredit ketiga dari Tergugat I berupa Kredit Pemilikan Rumah Reguler sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), bahwa setelah fasilitas kredit kedua dilunasi oleh Penggugat ternyata *hold* dana tersebut tidak ditarik oleh Penggugat, bahwa Penggugat setiap saat dapat mengambil sisa saldo tersebut pada Tergugat I karena sisa saldo tersebut tidak ada hubungan dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Reguler sebesar Rp 300.000.000,00 tersebut;

- 14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 25 Gugatan** yang mendalilkan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai atau menutup akses penarikan tunai atas sisa saldo rekening Penggugat dan tidak mau mengembalikan agunan kredit dan mengalihkan agunan melalui *cessie* merupakan kejahatan sebagaimana dimaksud dalam POJK No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang menyatakan Pelaku Usaha jasa keuangan wajib bertanggung jawab atas kerugian konsumen yang timbul akibat kesalahan dan/atau kelalaian dan Pasal 49 ayat (1) UU Perbankan, **karena faktanya** sebagaimana dikemukakan di atas, bahwa Penggugat setiap saat dapat menarik sisa saldo sebesar Rp 5.078.685,00 karena tidak ada kaitan dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Reguler sebesar Rp 300.000.000,00, bahwa terhadap Objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan masih terikat sebagai jaminan utang karena Penggugat masih memiliki sisa utang yang belum dilunasi sehingga sertipikat Objek Jaminan tidak dapat diserahkan kepada Penggugat sebelum Penggugat melunasi sisa utangnya, bahwa oleh karena Penggugat tidak melunasi sisa utangnya kepada Tergugat I maka berdasar dan beralasan Tergugat I melakukan penyelesaian utang dengan menjual piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III, bahwa fakta-fakta hukum tersebut membuktikan Tergugat I dan Tergugat II telah bertindak sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku sehingga tidak terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah melanggar POJK Nomor 1/POJK.07/2013 dan Pasal 49 ayat (1) UU Perbankan sehingga petitum angka 8 Gugatan yang berbunyi "*Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar denda sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) atas kejahatan perbankan yang telah dilakukannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Ayat 1 Undang-Undang No: 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang No. 9 Tahun 1998 Tentang Perbankan*" tidak berdasar dan beralasan sama sekali **karenanya petitum angka 8 Gugatan harus ditolak;**

*Halaman 40 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



15. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 26 sampai angka angka 28 Gugatan** yang mendalilkan tindakan Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan piutang atas nama Penggugat kepada Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan kepatutan, kepatantasan dan norma-norma sosial yang hidup dan berkembang dalam Masyarakat, **berdasarkan alasan-alasan hukum** sebagaimana telah dikemukakan di atas yang membuktikan utang Penggugat pada Tergugat I telah macet dan Penggugat masih memiliki utang pada Tergugat I per tanggal 02 Juli 2020 sebesar Rp 168.148.842,79 (seratus enam puluh delapan juta seratus empat puluh delapan ribu delapan ratus empat puluh dua koma tujuh puluh sembilan rupiah), dan karena utangnya tidak dibayar maka berdasarkan kewenangan Penggugat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 18 ayat (1) Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit, maka Penggugat kemudian melakukan penyelesaian utang dengan menjual piutang Tergugat I terhadap Penggugat kepada Tergugat III sehingga tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah sah menurut hukum, dan tidak terbukti adanya kerugian kepada penggugat, **sehingga tidak terbukti Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karenanya petitum angka 2 Gugatan harus ditolak;**
16. Bahwa selain Perbuatan Melawan Hukum yang tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, dugaan tindak pidana penggelapan yang dilaporkan Penggugat sebagaimana didalilkan dalam angka 15 Gugatan yang ditangani oleh Polda Metro Jaya Resor Metro Jakarta Pusat juga sudah dihentikan penyelidikannya sebagaimana tertuang dalam surat Polda Metro Jaya Resor Metro Jakarta Pusat nomor B/3379/III/RES.1.11/2023/Restro Jakpus tertanggal 27 Maret 2023 dikarenakan **tidak ditemukan adanya peristiwa pidana;**
17. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 29 Gugatan**, berdasarkan alasan-alasan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Para Tergugat lainnya tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, maka tidak berdasar dan beralasan Penggugat untuk menuntut adanya :
- Kerugian materiil:
- 17.1. sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dengan alasan karena Penggugat tidak dapat menjual dan mengalihkan objek agunan, **karena Objek Jaminan yang dibebani Hak Tanggungan masih terikat sebagai jaminan utang Penggugat kepada Tergugat III;**



- 17.2. biaya perawatan dan pengobatan Penggugat sejak bulan Juni 2022 sampai bulan Desember 2022 sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) akibat kambuhnya penyakit stroke Penggugat, biaya-biaya pengobatan rawat jalan dengan alasan kambuhnya penyakit Penggugat dan Penggugat harus berobat jalan sejak Juni 2020 sampai Desember 2022 sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), dan akan berobat jalan lagi sampai Januari 2027 sebesar Rp 225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), **karena** penyakit Penggugat tersebut tidak ada hubungan sebab akibat dengan utang Penggugat, walaupun ada, *quad non*, maka hal tersebut terjadi karena tindakan Penggugat sendiri yang tidak melunasi utangnya;
- 17.3. biaya-biaya yang sudah dikeluarkan kepada *debt collector* sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), **karena** Tergugat I dan Tergugat II maupun Para Tergugat lainnya tidak pernah mengirimkan *debt collector* kepada Penggugat, lagipula walaupun benar, *quad non*, Penggugat sejak Juli 2020 didatangi *debt collector* dan telah memberikan uang bensin sebesar Rp 50 juta, maka hal tersebut terjadi karena keinginan Penggugat sendiridan terjadi setelah piutang Tergugat I terhadap Penggugat beralih kepada Tergugat III;
- 17.4. sisa saldo yang ada dalam rekening Penggugat sebesar Rp 5.078.685,0, **karena** faktanya sebagaimana dikemukakan di atas bahwa Penggugat setiap saat dapat menarik sisa saldo sebesar Rp 5.078.685,00 karena tidak ada kaitan dengan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Reguler sebesar Rp 300.000.000,00

Kerugian immateriil:

- 17.5. sebesar Rp 30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah) akibat tersitanya waktu, tenaga dan pikiran Penggugat untuk mengurus penyelesaian masalah aquo, dan sebesar Rp 20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) akibat rasa malu kepada warga sekitar dan keluarga, **karena** permasalahan aquo terjadi semata-mata karena tindakan Penggugat sendiri yang tidak melunasi sisa utangnya, dan bukannya berupaya untuk melakukan upaya melakukan penyelesaian utang, tetapi malah sebaliknya mengingkari adanya sisa utang yang belum dilunasi dan kemudian melakukan upaya coba-coba dengan mengajukan gugatan *a quo*, sehingga jika kemudian Penggugat merasa tersita waktu, tenaga dan pikirannya serta merasa malu kepada keluarga dan warga sekitar, maka

Halaman 42 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



hal tersebut semata-mata terjadi karena “ulah” Penggugat sendiri sehingga tidak ada dasar dan alasan untuk menuntut kerugian immateriil kepada Tergugat I dan Tergugat II maupun Para Tergugat lainnya;

sehingga petitum angka 9 Gugatan yang berbunyi “ *Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar lunas dan sekaligus kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat yang terdiri dari: .....*” tidak berdasar dan beralasan sama sekali **karenanya petitum angka 9 Gugatan harus ditolak;**

18. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 30 Gugatan** untuk mengabulkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II berupa Tanah dan Bangunan Kantor di Jalan Cikini Raya No. 71 Cikini, Jakarta Pusat dan di Graha CIMB Niaga, Jln. Jend. Sudirman Kav 58 Jakarta, berdasarkan fakta-fakta hukum dan peristiwa-peristiwa hukum sebagaimana dikemukakan di atas telah membuktikan bahwa gugatan *a quo* tidak didasarkan atas dasar dan alasan hukum sama sekali serta tidak didukung oleh bukti-bukti serta tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat sehingga petitum angka 10 Gugatan yang berbunyi “ *Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang-barang tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II berupa: - Tanah dan bangunan Kantor milik Tergugat II beralamat di Jln. Cikini Raya No. 71, Cikini, Jakarta Pusat, setempat dikenal dengan PT. Bank CIMB Niaga Cabang Cikini. - Tanah dan Bangunan Kantor milik Tergugat I yang beralamat Jln. Jend. Sudirman Kav 58, Jakarta 12190, setempat dikenal dengan Menara CIMB Niaga*” tidak berdasar dan beralasan karenanya **petitum angka 10 Gugatan harus ditolak;**
19. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 30 Gugatan** untuk memerintahkan Turut Tergugat I agar tidak melanjutkan lelang, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan dalam angka 11 Jawaban di atas **karenanya petitum angka 6 Gugatan harus ditolak;**
20. Bahwa **Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka 31 sampai angka 33 Gugatan**, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas yang membuktikan bahwa seluruh posita Penggugat tidak terbukti dan tidak berdasar serta beralasan hukum sama sekali sehingga tidak ada dasar dan alasan untuk mengabulkan petitum angka 7 untuk memerintahkan tergugat I dan tergugat II untuk meminta maaf kepada penggugat melalui 3 (tiga) media cetak, petitum angka 11 Gugatan untuk



menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah), petitum angka 12 menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu, petitum angka 13 menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara, dan petitum angka 14 untuk menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan **karenanya petitum angka 7, angka 11, angka 12, angka 13, dan angka 14 Gugatan harus ditolak;**

**21.** Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil-dalil Gugatan selain dan selebihnya;

Berdasarkan alasan-alasan hukum sesuai fakta-fakta, bukti-bukti dan peristiwa-peristiwa hukum sebagaimana dikemukakan di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan :

#### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

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

#### JAWABAN DARI TURUT TERGUGAT I:

##### DALAM EKSEPSI

##### 1. Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*

- 1) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat I di dalam gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengaitkan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat



yang merupakan instansi atasan Turut Tergugat I;

- 2) Perlu Turut Tergugat I tegaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan merupakan *ex officio* dari Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat. Dengan demikian maka, Turut Tergugat I tidak memiliki kedudukan untuk dapat digugat dalam perkara di muka Peradilan Umum apabila tidak dikaitkan dengan Badan Hukum induknya / instansi atasannya;
- 3) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan gugatan Penggugat tidak mengaitkan badan hukum induk/ instansi atasan Turut Tergugat I hal ini didasarkan pada **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976** tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;
- 4) Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I sebagaimana dalil-dalil diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I adalah salah alamat dan tidak tepat, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## 2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak

- 1) Bahwa kedudukan Turut Tergugat I pada dasarnya hanya bertindak sebagai Instansi Pemerintah yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan lelang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Bahwa Turut Tergugat I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum berdasarkan Surat Pernyataan Nomor 027/CessieHBR/II/2023 tanggal 03 Februari 2023 yang ditandatangani oleh Samsul Bahri, Cessionaris, selaku Penjual yang pada intinya menyatakan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana yang terkait obyek lelang. Penjual juga bertanggung jawab dan membebaskan Pejabat lelang/KPKNL terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari;
- 3) Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : *Penjual* bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya

Halaman 45 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual;

- 4) Bahwa selain itu dalam keseluruhan surat gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan tindakan-tindakan apa yang telah Turut Tergugat I lakukan sehingga layak digugat dan tidak didasarkan oleh adanya suatu sengketa yang timbul antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat materil gugatan;
- 5) Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat materil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:
  - a) Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;
  - b) Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;
  - c) Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain.
- 6) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak", sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum), maka demi kepastian hukum sudah seharusnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Turut Tergugat I hanya akan menyampaikan dalil-dalil yang berkaitan langsung dengan kapasitas Turut Tergugat I sebagai Instansi Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai pelaksana lelang;

Halaman 46 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



4. Bahwa Turut Tergugat I dalam melaksanakan lelang sudah sesuai dengan prosedur yang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 jo. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang);
5. Bahwa Turut Tergugat I telah menerima permohonan lelang dari Tergugat III sesuai dengan surat permohonan nomor 026/CessieHBR/II/2023 tanggal 03 Februari 2023 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan dengan Jenis Penawaran Lelang melalui Internet (*Closed Bidding*) tanpa Kehadiran peserta Lelang dan Surat Pengantar SKPT. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang;
6. Bahwa objek yang dilelang yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, dengan luas tanah 148 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1794/Kota Baru, atas nama Sidarta Sembiring Pelawie, terletak di Kavling No. E.3-25 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai Perumahan Harapan Baru Regency Blok E3 No. 25 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat;
7. Bahwa Turut Tergugat I dalam menerima dan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa a quo berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan pertama yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor 05751/2011 tanggal 12 Juli 2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2011 tanggal 18 Mei 2011;
8. Bahwa Hak Tanggungan tersebut timbul karena adanya Perjanjian Kredit antara PT Bank CIMB Niaga, Tbk. dan Sidarta Sembiring Pelawie Nomor 101721/SPK/NKR/THA/IV/2011 tanggal 29 April 2011, Perjanjian Jual Beli Piutang antara PT Bank CIMB Niaga, Tbk. dan Samsul Bahri Nomor 05 Tanggal 06 Juli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 dan Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 06 tanggal 06 Juli 2020 dengan jaminannya adalah objek sengketa;

9. Bahwa kemudian Penggugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya (wanprestasi) sesuai jadwal waktu yang ditentukan dan atas tindakan wanprestasi Penggugat, Tergugat III juga telah melakukan upaya dengan memberikan surat peringatan I Nomor 2A/SB/IX/2020, Surat Peringatan II Nomor 3A/SB/IX/2020, dan Surat Peringatan III Nomor 4A/SB/IX/2020 kepada debitor untuk menyelesaikan kewajibannya namun debitor tetap tidak menyelesaikan kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang terhadap barang tersebut;

10. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang baik yang bersifat umum maupun khusus yang diajukan oleh Tergugat III sebagai Pemohon Lelang telah lengkap serta telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang berbunyi:

*"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang";*

11. Bahwa dengan lengkapnya dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Tergugat III maka Turut Tergugat I menerbitkan surat Nomor S-1693/KNL.0802/2023 tanggal 26 Juli 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang yang menyatakan lelang dilaksanakan pada Rabu tanggal 30 Agustus 2023 dengan jenis penawaran lelang melalui internet secara tertutup (*closed bidding*) bertempat di KPKNL Bekasi, Jalan Sersan Aswan Nomor 8D Bekasi;

12. Bahwa dalam pelaksanaan lelang, obyek sengketa Laku terjual sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 693/31/2023 tanggal 30 Agustus 2023;

13. Bahwa kepastian dan perlindungan hukum telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068/K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA tahun 2011, dengan kaidah hukum:

a. Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun telah memiliki irah irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;

b. Bahwa pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara

Halaman 48 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi.

12. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya menunjukkan sekaligus membuktikan dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelelangan atas obyek sengketa **telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, maka sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa "*lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan*". Dengan demikian lelang yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat I tidak dapat dibatalkan, karenanya telah sah secara hukum.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Pengugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan perantaraan Turut Tergugat I adalah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa pada waktu yang telah ditentukan, yaitu pada tanggal 23 Oktober 2023, Turut Tergugat II TIDAK mengajukan jawaban secara elektronik, dan tidak pula memberikan alasannya dalam catatan persidangan di dalam sistem informasi pengadilan (E-Court) tersebut, serta Turut Tergugat II pada waktu tersebut tidak memohon untuk diberikan kesempatan waktu tambahan dalam pengajuan jawaban, sebagaimana dapat dilihat dalam Sistem Informasi Pengadilan (E-Court);

Halaman 49 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban-jawaban tersebut, Penggugat mengajukan Replik yang dikirimkan secara elektronik pada agenda sidang tanggal 30 Oktober 2023, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa pada agenda sidang Replik tanggal 30 Oktober 2023 tersebut, Turut Tergugat II baru mengajukan catatan persidangan untuk memohon izin perpanjangan waktu, dan pada tanggal tersebut Turut Tergugat II langsung mengirimkan jawaban secara elektronik, sebagaimana dapat dilihat dalam Sistem Informasi Pengadilan (E-Court), **sehingga oleh karenanya terhadap Jawaban TURUT TERGUGAT II yang dikirimkan pada tanggal 30 Oktober 2023 tersebut haruslah dikesampingkan;**

Menimbang, bahwa atas replik tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik yang dikirimkan secara elektronik pada agenda sidang tanggal 6 November 2023, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa atas replik tersebut, Turut Tergugat I mengajukan Duplik yang dikirimkan secara elektronik pada agenda sidang tanggal 6 November 2023, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 berupa:
  - P-1.1 berupa Perjanjian Kredit No. 063/NMC/GBR/THA/2002;
  - P-1.2 berupa Perjanjian Kredit No. 030/PK/008/2/02/2006;
  - P-1.3 berupa Perjanjian Kredit No. 101721/SPK/NKR/THA/IV/2011;
2. Bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 6605, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Bekasi Barat, Desa Kalibaru;
3. Bukti P-3 berupa Advice Debit CIMB NIAGA;
4. Bukti P-4 berupa KPR Statement tanggal 14 Januari 2022;
5. Bukti P-5 berupa Informasi Debitur dari Otoritas Jasa Keuangan;
6. Bukti P-6 berupa:
  - P-6.1 berupa Kartu Kontrol Pengobatan;
  - P-6.2 berupa Ringkasan Pulang dari Rumah Sakit Pusat Otak Nasional Prof. Dr. Dr. Mahar Mardjono Jakarta;
  - P-6.3 berupa Jawaban Pemeriksaan MRI dari Rumah Sakit Kepresidenan RSPAD Gatot Soebroto;

Halaman 50 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/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

7. Bukti P-7 berupa:
  - P-7.1 berupa Form Nasabah Walk In Bintaro, tanggal 27 November 2020;
  - P-7.2 berupa Surat tertulis tangan, tanggal 15 September 2020;
8. Bukti P-8 berupa Surat Somasi tertulis tangan;
9. Bukti P-9 berupa Surat Himbauan, tanggal 18 Maret 2022, dari JAPARIS SIHOMBING & PARTNERS;
10. Bukti P-10 berupa Surat Undangan Klarifikasi dan Himbauan, tanggal 22 Maret 2022, dari JAPARIS SIHOMBING & PARTNERS;
11. Bukti P-11 berupa Surat Undangan Klarifikasi dan Himbauan, tanggal 22 Maret 2022, dari JAPARIS SIHOMBING & PARTNERS;
12. Bukti P-12 berupa Berita Acara Pertemuan Dengan Kuasa Hukum Ex Ex DEBITUR an. SIDARTA S. PELAWIE;
13. Bukti P-13 berupa Surat Somasi, tanggal 14 April 2022, dari JAPARIS SIHOMBING & PARTNERS;
14. Bukti P-14 berupa Berita Acara Pertemuan Dengan Kuasa Hukum Ex Ex DEBITUR an. SIDARTA S. PELAWIE;
15. Bukti P-15 berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi;
16. Bukti P-16 berupa Surat Permohonan, tanggal 2 Desember 2022, dari JAPARIS SIHOMBING & PARTNERS;
17. Bukti P-17 berupa Surat tanggal 16 Mei 2023 dari MNS LAW FIRM;
18. Bukti P-18 berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 17/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst;
19. Bukti P-19 berupa tangkap layar dari website lelang.go.id;
20. Bukti P-20 berupa foto;
21. Bukti P-21 berupa Surat Permohonan dan Himbauan, tanggal 27 Januari 2023, dari JAPARIS SIHOMBING & PARTNERS;
22. Bukti P-22 berupa Surat Permohonan Informasi Publik dan Pembatalan Lelang, tanggal 27 Februari 2023, dari JAPARIS SIHOMBING & PARTNERS;
23. Bukti P-23 berupa Surat kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi (KPKNL Bekasi) tanggal 22 Agustus 2023;
24. Bukti P-24 berupa Tanda Terima Pembuatan Rekening;

Halaman 51 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti surat tambahan sebagai berikut:

1. Bukti TP-1 berupa Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013;
2. Bukti TP-2 berupa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998;
3. Bukti TP-3 berupa tangkap layar pesan masuk dari CIMB NIAGA;
4. Bukti TP-4 berupa foto Kartu ATM;
5. Bukti TP-5 berupa foto rekening giro;
6. Bukti TP-6 berupa:
  - TP-6.1 berupa foto berita acara;
  - TP-6.2 berupa foto;
7. Bukti TP-7 berupa foto flashdisk dilampiri flashdisk tersebut;
  - TP-7.1 berupa paspor atas nama SIDARTA PELAWIE;
  - TP-7.2 berupa paspor atas nama Lomoria;
8. Bukti TP-8 berupa tiket penerbangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut sebagaimana tersebut di atas, seluruhnya ternyata merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti P-2 sampai dengan P-6.1, P-7.1, P-7.2, P-9 sampai dengan P-11, P-13, P-15 sampai dengan P-17, P-20 sampai dengan P-23, TP-6.1, dan TP-6.2 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, serta bukti P-19, TP-1 sampai dengan TP-3, dan TP-8 yang merupakan hasil cetak, serta bukti TP-7 yang merupakan bukti elektronik dalam bentuk *Flashdisk*;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya, Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat I, masing-masing mengajukan bukti surat sebagai berikut:

## BUKTI DARI TERGUGAT I DAN TERGUGAT II:

1. Bukti T.I&T.II - 1 berupa Perjanjian Kredit No. 101721/SPK/NKR/THA/IV/2011;
2. Bukti T.I&T.II - 2 berupa Ketentuan dan Syarat Umum Fasilitas Kredit Bank CIMB Niaga;
3. Bukti T.I&T.II - 3 berupa Sertifikat Tanah;
4. Bukti T.I&T.II - 4 berupa Sertifikat Hak Tanggungan No. 05751/2011;
5. Bukti T.I&T.II - 5 berupa Keterangan Mutasi Loan;

Halaman 52 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T.I&T.II - 6 berupa Surat Somasi-I tanggal 2 Mei 2019, dari CIMB NIAGA;
  - T.I&T.II - 6A berupa Surat Somasi-I tanggal 2 Mei 2019, dari CIMB NIAGA;
7. Bukti T.I&T.II - 7 berupa Surat Somasi-II tanggal 15 Mei 2019, dari CIMB NIAGA;
  - T.I&T.II - 7A berupa Surat Somasi-II tanggal 15 Mei 2019, dari CIMB NIAGA;
8. Bukti T.I&T.II - 8 berupa Surat Somasi-III tanggal 20 Mei 2019, dari CIMB NIAGA;
  - T.I&T.II - 8A berupa Surat Somasi-III tanggal 20 Mei 2019, dari CIMB NIAGA;
9. Bukti T.I&T.II - 9 berupa Keterangan Mutasi Loan;
10. Bukti T.I&T.II - 10 berupa Surat Somasi tanggal 4 Juni 2020, dari CIMB NIAGA;
  - T.I&T.II - 10A berupa Surat Somasi tanggal 4 Juni 2020, dari CIMB NIAGA;
11. Bukti T.I&T.II - 11 berupa Surat Somasi tanggal 12 Juni 2020, dari CIMB NIAGA;
  - T.I&T.II - 11A berupa Surat Somasi tanggal 12 Juni 2020, dari CIMB NIAGA;
12. Bukti T.I&T.II - 12 berupa Surat Somasi tanggal 19 Juni 2020, dari CIMB NIAGA;
  - T.I&T.II - 12A berupa Surat Somasi tanggal 19 Juni 2020, dari CIMB NIAGA;
13. Bukti T.I&T.II - 13 berupa Surat Pemberitahuan tanggal 26 Juni 2020, dari CIMB NIAGA;
  - T.I&T.II - 13A berupa Surat Pemberitahuan tanggal 26 Juni 2020, dari CIMB NIAGA;
14. Bukti T.I&T.II - 14 Akta Perjanjian Jual Beli Piutang, No. 5, Tanggal 6 Juli 2020;
15. Bukti T.I&T.II - 15 Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang, No. 6, Tanggal 6 Juli 2020;
16. Bukti T.I&T.II - 16 berupa Surat Pemberitahuan tanggal 6 Juli 2020, dari CIMB NIAGA;
  - T.I&T.II - 16A berupa Surat Pemberitahuan tanggal 6 Juli 2020, dari CIMB NIAGA;
17. Bukti T.I&T.II - 17 berupa Informasi Debitur dari Otoritas Jasa Keuangan;
18. Bukti T.I&T.II - 18 berupa tangkap layar percakapan melalui media elektronik;
19. Bukti T.I&T.II - 19 berupa tangkap layar percakapan melalui media elektronik;
20. Bukti T.I&T.II - 20 berupa KPR Statement tanggal 14 Januari 2022;
21. Bukti T.I&T.II - 21 berupa Berita Acara Pertemuan Dengan Kuasa Hukum Ex Ex DEBITUR an. SIDARTA S. PELAWIE;

Halaman 53 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti T.I&T.II - 22 berupa Berita Acara Pertemuan Dengan Kuasa Hukum Ex Ex DEBITUR an. SIDARTA S. PELAWIE;
23. Bukti T.I&T.II - 23 berupa Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan, tanggal 27 Maret 2023;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut sebagaimana tersebut di atas, seluruhnya ternyata merupakan fotokopi dari fotokopi, kecuali untuk bukti T.I&T.II -5, T.I&T.II -9, T.I&T.II -14, dan T.I&T.II -15 yang merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya;

#### BUKTI DARI TURUT TERGUGAT I:

1. Bukti TT.I-1 berupa Surat Nomor 026/CessieHBR/II/2023 tanggal 03 Februari 2023;
2. Bukti TT.I-2 berupa Surat Pernyataan Nomor 027/CessieHBR/II/2023 tanggal 03 Februari 2023;
3. Bukti TT.I-3 berupa Perjanjian Kredit No.101721/SPK/NKR/THA/IV/2011;
4. Bukti TT.I-4 berupa Akta Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 5 Tanggal 06 Juli 2020 dan Akta Perjanjian Pengalihan (Cessie) Piutang Nomor 6 Tanggal 06 Juli 2020;
5. Bukti TT.I-5 berupa Surat No. 1A/SB/IX/2020 Tanggal 1 September 2020 Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang;
6. Bukti TT.I-6 berupa Surat Nomor 2A/SB/IX/2020 tanggal 11 September 2020 hal Peringatan I, Surat Nomor 3A/SB/IX/2020 tanggal 23 September 2020 hal Surat Peringatan II, dan Surat Nomor 4A/SB/IX/2020 tanggal 01 Oktober 2020 hal Surat Peringatan III;
7. Bukti TT.I-7 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1794/Kota Baru;
8. Bukti TT.I-8 berupa Sertifikat Hak Tanggungan nomor 05751/2011 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 11/2011 tanggal 18 Mei 2011;
9. Bukti TT.I-9 berupa Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1693/KNL.0802/2023 tanggal 26 Juli 2023 perihal Penetapan Jadwal Lelang;
10. Bukti TT.I-10 berupa Surat No. 030/SPL-HBR/VIII/2023 Tanggal 16 Agustus 2023 mengenai pemberitahuan pelaksanaan lelang;
11. Bukti TT.I-11 berupa Pengumuman Lelang pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tertanggal 01 Agustus 2023 dan pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 16 Agustus 2022 melalui surat kabar Radar Bekasi sebagai Pengumuman Kedua;

Halaman 54 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/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

12. Bukti TT.I-12 berupa Risalah Lelang Nomor nomor 693/31/2023 tanggal 30 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut sebagaimana tersebut di atas, seluruhnya ternyata merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.I-4 sampai dengan TT.I-8 dan TT.I-10 yang merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti surat di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan ahli, namun mengajukan saksi yang bernama KISTIAWATY, di bawah sumpah, memberikan keterangan di persidangan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan pegawai merangkap sekretaris Penggugat dari tahun 2012 hingga sekarang;
- Bahwa Saksi pernah menerima telepon dari Tergugat II sekitar pertengahan tahun 2016;
- Bahwa Saksi lupa nama orang yang menelepon namun dipastikan seorang Perempuan;
- Bahwa Tergugat II pada saat itu menyampaikan ingin berbicara dengan Bapak Sidarta (penggugat) perihal pengambilan sertifikat karena hutangnya telah lunas;
- Bahwa Saksi mengatakan agar langsung menghubungi ke handphone Penggugat;
- Bahwa Keesokan harinya, saksi memberitahukan kepada Penggugat perihal tele[on dari Tergugat II yang pada pokoknya menerangkan utang Penggugat telah lunas dan disarankan mengambil sertifikat jaminan;
- Bahwa Saksi tidak menanyakan kemana sertifikat itu harus diambil;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat memiliki kredit pada Tergugat I dan Tergugat II setelah ada telepon dari Tergugat II ketika itu karena Penggugat tidak pernah memberitahukan hal tersebut kepada saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui kondisi keuangan perusahaan dalam kondisi baik karena saksi sering ditugaskan mengurus cek, giro dan rekening perusahaan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, serta Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi dan / atau ahli di persidangan:

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat I mengajukan kesimpulan yang dikirimkan secara elektronik pada agenda sidang tanggal 5 Februari 2024, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Halaman 55 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan kesimpulan yang dikirimkan secara elektronik pada agenda sidang tanggal 5 Februari 2024, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat di persidangan pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat I mengajukan eksepsi di persidangan, namun Tergugat III tidak menggunakan haknya untuk mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa pada waktu yang telah ditentukan untuk mengajukan Jawaban secara elektronik, yaitu pada tanggal 23 Oktober 2023, Turut Tergugat II TIDAK mengajukan jawaban secara elektronik, dan tidak pula memberikan alasannya dalam catatan persidangan di dalam sistem informasi pengadilan (E-Court) tersebut, serta Turut Tergugat II pada waktu tersebut tidak memohon untuk diberikan kesempatan waktu tambahan dalam pengajuan jawaban, sebagaimana dapat dilihat dalam Sistem Informasi Pengadilan (E-Court);

Menimbang, bahwa pada agenda sidang Replik tanggal 30 Oktober 2023 tersebut, Turut Tergugat II baru mengajukan catatan persidangan untuk memohon izin perpanjangan waktu, dan pada tanggal tersebut Turut Tergugat II langsung mengirimkan jawaban secara elektronik, sebagaimana dapat dilihat dalam Sistem Informasi Pengadilan (E-Court), **sehingga oleh karenanya terhadap Jawaban TURUT TERGUGAT II yang dikirimkan pada tanggal 30 Oktober 2023 tersebut haruslah dikesampingkan;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- **Gugatan Penggugat didasarkan atas itikad tidak baik**, dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Penggugat mengajukan Gugatan a quo dengan itikad tidak baik karena sudah mengetahui secara pasti utangnya belum lunas dan terhadap

Halaman 56 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/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)



sisanya telah dialihkan kepada Tergugat III, namun kemudian telah berpura-pura menyatakan utangnya sudah lunas, sehingga Gugatan *a quo* merupakan gugatan Vexatious Litigation yang benar-benar bersifat vexing (tidak ada visi luhurnya) yaitu gugatan diajukan tanpa visi dan landasan yang jelas dan bermuatan itikad buruk;

- **Dasar dan Alasan Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)**, dengan alasan yang pada pokoknya bahwa tidak jelas apakah gugatan Penggugat diajukan terkait dengan Tergugat I dianggap Wanprestasi memenuhi Perjanjian Kredit karena tidak mengembalikan Objek Jaminan, atau terkait dengan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I tetap menagih sisa utang yang menurut Penggugat sudah lunas;
- **Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena Penggugat menggabungkan gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I, pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- **Non Persona Standi In Judicio**, dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan merupakan *ex officio* dari Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat. Dengan demikian maka, Turut Tergugat I tidak memiliki kedudukan untuk dapat digugat dalam perkara di muka Peradilan Umum apabila tidak dikaitkan dengan Badan Hukum induknya / instansi atasannya;
- **Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak**, dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Penggugat sama sekali tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan tindakan-tindakan apa yang telah Turut Tergugat I lakukan sehingga layak digugat dan tidak didasarkan oleh adanya suatu sengketa yang timbul antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat materil gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR, maka terhadap eksepsi-eksepsi tersebut di atas harus dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan *a quo* dengan cermat, maka diketahui bahwa perkara *a quo* adalah tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, yakni tindakan



Tergugat I dan Tergugat II yang mengalihkan piutang atas kredit Penggugat yang telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum, demikian pula tindakan Tergugat III dan Tergugat IV yang senyatanya merupakan orang-orang suruhan, berafiliasi dengan Tergugat I dan Tergugat II, membuat dan menandatangani akta cession dan perjanjian pengalihan piutang dengan menyatakan seolah-olah masih terdapat sisa kredit Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan kewajiban hukumnya, kepatutan, kepantasan dan norma sosial yang hidup dan berkembang dimasyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH-Perdata; (vide: *posita angka 26 surat gugatan a quo*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang "**Gugatan Penggugat didasarkan atas itikad tidak baik**", setelah diteliti dengan cermat, maka diketahui bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut sudah membahas dan / atau menyinggung pokok perkara, yang mana terhadap terbukti atau tidaknya akan dibahas nanti di dalam pokok perkara dengan alat bukti yang diajukan di persidangan, sehingga terhadap eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang "**Dasar dan Alasan Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)**" dan eksepsi tentang "**Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena Penggugat menggabungkan gugatan Wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum**", setelah diteliti dengan cermat, maka sebagaimana telah disebutkan di atas, bahwa perkara *a quo* adalah tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, yakni tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengalihkan piutang atas kredit Penggugat yang telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum, demikian pula tindakan Tergugat III dan Tergugat IV yang senyatanya merupakan orang-orang suruhan, berafiliasi dengan Tergugat I dan Tergugat II, membuat dan menandatangani akta cession dan perjanjian pengalihan piutang dengan menyatakan seolah-olah masih terdapat sisa kredit Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan kewajiban hukumnya, kepatutan, kepantasan dan norma sosial yang hidup dan berkembang dimasyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH-Perdata, sehingga terhadap dasar dan alasan gugatan tersebut sudah jelas dan tidak kabur, dan terhadap dalil akan adanya suatu perjanjian yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut bukanlah bentuk pencampuran dalil wanprestasi dengan dalil perbuatan melawan hukum, maka oleh dari itu terhadap eksepsi tersebut haruslah ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang "Non Persona Standi In **Judicio**" dan eksepsi tentang "Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak", setelah diteliti dengan cermat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut juga tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak, oleh karena pada dasarnya Penggugat berhak menarik siapapun untuk dijadikan Tergugat dan / atau Turut Tergugat sepanjang pihak tersebut telah didalilkan akan keterlibatannya dalam perkara *a quo*, dan tidak semata-mata hanya pelaku perbuatan melawan hukum saja yang harus ditarik sebagai pihak, yang mana terhadap terbukti atau tidaknya akan dibahas nanti di dalam pokok perkara dengan alat bukti yang diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka terhadap seluruh eksepsi tersebut adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

## Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa terhadap apa yang telah dipertimbangkan di dalam eksepsi sebagaimana tersebut di atas, harus dianggap sebagai satu-kesatuan dengan apa yang dipertimbangkan di dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat I mengajukan jawaban-jawaban, yang pada pokoknya menolak dalil gugatan Penggugat tersebut, namun Tergugat III tidak menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya tetap dengan dalil gugatannya, kemudian Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat I tetap dengan dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa pada waktu yang telah ditentukan untuk mengajukan Jawaban secara elektronik, yaitu pada tanggal 23 Oktober 2023, Turut Tergugat II TIDAK mengajukan jawaban secara elektronik, dan tidak pula memberikan alasannya dalam catatan persidangan di dalam sistem informasi pengadilan (E-Court) tersebut, serta Turut Tergugat II pada waktu tersebut tidak memohon untuk diberikan kesempatan waktu tambahan dalam pengajuan jawaban, sebagaimana dapat dilihat dalam Sistem Informasi Pengadilan (E-Court);

Menimbang, bahwa pada agenda sidang Replik tanggal 30 Oktober 2023 tersebut, Turut Tergugat II baru mengajukan catatan persidangan untuk memohon izin perpanjangan waktu, dan pada tanggal tersebut Turut Tergugat II langsung mengirimkan jawaban secara elektronik, sebagaimana dapat dilihat dalam Sistem

Halaman 59 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Informasi Pengadilan (E-Court), sehingga oleh karenanya terhadap Jawaban **TURUT TERGUGAT II yang dikirimkan pada tanggal 30 Oktober 2023 tersebut haruslah dikesampingkan;**

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, maka Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti P-1 sampai dengan bukti P-24 dan Bukti TP-1 sampai dengan bukti TP-8, untuk Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti T.I&T.II -1 sampai dengan bukti T.I&T.II-23, dan untuk Turut Tergugat I mengajukan bukti TT.I-1 sampai dengan bukti TT.I-12, namun untuk Tergugat III serta Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Saksi yang bernama KISTIAWATY, namun tidak mengajukan ahli;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, serta Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi dan ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang formalitas gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan di atas, bahwa perkara *a quo* adalah tentang gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, yakni tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengalihkan piutang atas kredit Penggugat yang telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum, demikian pula tindakan Tergugat III dan Tergugat IV yang senyatanya merupakan orang-orang suruhan, berafiliasi dengan Tergugat I dan Tergugat II, membuat dan menandatangani akta cession dan perjanjian pengalihan piutang dengan menyatakan seolah-olah masih terdapat sisa kredit Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, bertentangan dengan kewajiban hukumnya, kepatutan, kepatasan dan norma sosial yang hidup dan berkembang dimasyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH-Perdata; (*vide: posita angka 26 surat gugatan a quo*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap surat gugatan *a quo*, maka diketahui bahwa dalam posita angka 19 dan 20, Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah suatu kejahatan perbankan, yakni terhadap posita-posita tersebut bertuliskan sebagai berikut:

*"19. Bahwa dalih dan alasan Tergugat I dan Tergugat II saling mendukung satu sama lain guna memuluskan niat dan konspirasi jahat yang ingin menguasai dan memiliki tanah dan bangunan agunan kredit melalui orang-orang Tergugat I dan*

*Halaman 60 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel*



*Tergugat II sendiri yaitu Tergugat III dan Tergugat IV. Praktek kejahatan perbankan aquo sering disebut White Collar Crime (Kejahatan Kerah Putih) dengan menarget debitur-debitur yang sudah berumur lanjut, sakit-sakitan serta dipandang tidak memiliki pengetahuan, waktu yang cukup untuk mempertahankan haknya. Pada pokoknya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa sebelum agunan dialihkan melalui cessie, telah mengirimkan pemberitahuan dan somasi kepada Penggugat melalui jasa pos yang kebenarannya sangat diragukan.*

20. *Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan memakai jasa Tergugat III dan Tergugat IV sejak semula sudah memiliki itikad tidak baik untuk merampas dan menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat. Tindakan tersebut merupakan kejahatan perbankan dengan melibatkan penjahat-penjahat berdasi yang mengincar agunan-agunan kredit bernilai tinggi dengan rasio kredit yang rendah. Indikasi ini menjadi jelas dan terang benderang sebab Tergugat III telah berusaha menjual objek agunan dengan cara lelang dan diposting/diiklankan melalui media sosial 03 Januari 2022 (Bukti P-16) meskipun Tergugat III tidak pernah melakukan penagihan kepada Penggugat atas piutang yang dialihkan kepadanya yang senyatanya telah dilunasi oleh Penggugat.”;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap surat gugatan a quo, maka diketahui bahwa dalam posita angka 25, Penggugat mendalilkan bahwa tentang dasar hukum dari tindakan kejahatan Para Tergugat tersebut, yakni terhadap posita tersebut bertuliskan sebagai berikut:

”25. *Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan tidak bersedia mencairkan atau menutup akses penarikan tunai atas sisa saldo rekening Penggugat dan tidak mau mengembalikan agunan kredit Surat Perjanjian Kredit No. 101721/SPK/NKR/THA/IV/2011 tanggal 29 April 2011 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1794/Kota Baru, Gambar Situasi No. 18805/1993 tanggal 1 Desember 1993 tertulis atas nama Sidarta Sembiring Pelawie meskipun kredit telah dilunasi bahkan mengalihkan agunan tersebut melalui cessie kepada Tergugat III merupakan KEJAHATAN sebagaimana dimaksud dalam:*

- *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan. Dalam aturan disebutkan, bahwa pelaku usaha jasa keuangan wajib bertanggung jawab atas kerugian konsumen yang timbul akibat kesalahan dan/atau kelalaian, pengurus, pegawai pelaku usaha jasa keuangan dan/atau pihak ketiga yang bekerja untuk kepentingan pelaku usaha jasa keuangan;*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Pasal 49 Ayat 1 Undang-Undang No: 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang No. 9 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang menyatakan:*

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

a. *Membuat atau menyebabkan adanya pencatatan palsu dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank;*

b. *Menghilangkan atau tidak memasukkan atau menyebabkan tidak dilakukannya pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank;*

c. *Mengubah, mengaburkan, menyembunyikan, menghapus, atau menghilangkan adanya suatu pencatatan dalam pembukuan atau dalam laporan, maupun dalam dokumen atau laporan kegiatan usaha, laporan transaksi atau rekening suatu bank, atau dengan sengaja mengubah, mengaburkan, menghilangkan, menyembunyikan atau merusak catatan pembukuan tersebut, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun dan paling lama 15 (lima belas) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan paling banyak Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah).”;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap surat gugatan *a quo*, maka diketahui bahwa dalam posita angka 27, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat adalah korban kejahatan dalam perkara *a quo*, yakni terhadap posita tersebut bertuliskan sebagai berikut:

*”27. Bahwa perbuatan melawan hukum dan kejahatan yang dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat IV dilakukan sedemikian rupa, terencana dengan baik dan sistematis sehingga sangat merugikan Penggugat sebagai korban kejahatan”;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap surat gugatan *a quo*, maka diketahui bahwa dalam petitum angka 8, Penggugat menuntut agar membayar denda atas kejahatan yang dilakukannya sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang No. 9 Tahun 1998 Tentang Perbankan, yakni terhadap petitum tersebut bertuliskan sebagai berikut:

Halaman 62 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel



" 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggungrenteng membayar denda sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) atas kejahatan perbankan yang telah dilakukannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Ayat 1 Undang-Undang No: 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang No. 9 Tahun 1998 Tentang Perbankan";

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 19, 20, 25, 26, dan 27, serta dihubungkan dengan petitum angka 8, maka sudahlah sangat jelas bahwa, Penggugat tidak hanya mendalilkan tentang perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, kepatutan, kepatantasan dan norma sosial yang hidup dan berkembang dimasyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH-Perdata, melainkan juga mendalilkan tentang suatu kejahatan perbankan yang dilakukan oleh Para Tergugat agar juga dikategorikan dan / atau dinyatakan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap dalil tentang kejahatan perbankan tersebut adalah merupakan kewenangan dari Hakim Pidana dan bukanlah merupakan kewenangan dari Hakim Perdata, sehingga dibutuhkannya putusan pidana *inkracht* (Berkekuatan Hukum Tetap) terlebih dahulu agar dapat dipertimbangkan secara lebih lanjut oleh Hakim Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, setelah Majelis Hakim meneliti dengan cermat terhadap seluruh alat bukti surat yang diajukan oleh para pihak, maka diketahui bahwa tidak ada satupun bukti yang menunjukkan bahwa terhadap kejahatan perbankan yang dimaksudkan oleh Penggugat tersebut telah dijatuhkan putusan pidana *inkracht*, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah terlalu dini (*premature*), maka oleh dari itu terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidak perlu dipertimbangkan secara lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini, dengan jumlah yang akan disebutkan di dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat I;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp477.000,00 (*empat ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah*);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu, tanggal 6 Maret 2024, oleh kami, Samuel Ginting, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Tumpanuli Marbun, S.H., M.H., dan Raden Ari Muladi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 669/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 24 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Syafrinaini, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Tergugat IV, dan dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan (E-Court).

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tumpanuli Marbun, S.H., M.H.

Samuel Ginting, S.H., M.H.

Raden Ari Muladi, S.H.

Panitera Pengganti,

Syafrinaini, S.H., M.H.

### Rincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran/ PNBP ..... : Rp. 30.000,00;
2. Biaya Proses ..... : Rp. 100.000,00;
3. Panggilan ..... : Rp. 182.000,00;

Halaman 64 dari 65 Putusan Perdata Gugatan Nomor 669/Pdt.G/2023/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

4. Pengandaan.....	:	Rp. 75.000,00;
5. PNBP Panggilan .....	:	Rp. 70.000,00;
6. Materai .....	:	Rp. 10.000,00;
7. Redaksi .....	:	Rp. 10.000,00;
Jumlah	:	Rp 477.000,00;

(empat ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah)

**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)